



**L'elaborato in oggetto considera la proposta esecutiva per l'elaborazione tecnico-urbanistica finalizzata alla adozione ed approvazione del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione), di iniziativa privata, a destinazione produttiva, denominato "MARSILLI 207" nell'Ambito di Trasformazione AT5 – Quadrilatero Industriale – Zona Industriale di Monte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 c. 12 e art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. n° 31/2014, reso in conformità allo strumento urbanistico generale (P.G.T.) e finalizzato alla redistribuzione delle superfici e dell'assetto urbanistico nell'attuale ambito edificato, nonché alla attivazione della pertinente capacità edificatoria**

**Pertanto si procede operando nel presupposto :**

- **che** il Comune di Castelleone si è dotato per la prima volta di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in forza della LR 11.3.2005 n°12, con deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva approvazione n° 8 del 20.3.2009, pubblicata sul BURL S.I. e Concorsi n°19 del 3.5.2009;
- **che** il P.G.T. è stato inoltre poco dopo oggetto di una procedura di rettifica degli errori materiali riscontrati, approvata con deliberazione di C.C. n° 33 del 16.7.2010 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 28.7.2010;
- **che** il medesimo P.G.T. è stato altresì oggetto di una successiva Variante, definitivamente approvata con deliberazione di C.C. n° 61 del 6.12.2012 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°38 del 18.9.2013, che ha interessato varie porzioni del territorio comunale, modificando in modo sostanziale tanto il Documento di Piano, quanto il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi;
- **che** il Documento di Piano del vigente P.G.T. è stato prorogato, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 e dell'art. 1 della L.R. 16/2017 mediante specifica deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 28-05-2018;
- **che** il Documento di Piano allegato al vigente P.G.T. di Castelleone identifica l'attuale comparto industriale, posto ad occidente della SP CR ex SS 415 Paullese, con l'Ambito di Trasformazione denominato "**AT5 - Quadrilatero Industriale**", evidenziando tuttavia nella cogente normativa la prescrizione sulla base della quale "la stesura di nuovi Piani Attuativi - riguardanti sedimi ricompresi nell'AT5 - possa avvenire solo dopo la chiusura dei Piani Attuativi pregressi, insistenti singolarmente entro il perimetro dell'ambito";
- **che** su tali terreni fu promosso dal Consiglio Comunale di Castelleone un primo Piano Attuativo di iniziativa pubblica, approvato con Deliberazioni n°62 del 9.6.1978 e n°65 del 7.7.1978, a cui sono seguite nel corso degli anni alcune Varianti, approvate con Deliberazioni n° 203 del 30.10.1986 e n°74 del 20.3.1990, che ne hanno modificato l'impostazione - trasformando l'iniziativa da pubblica in privata - ad opera di imprenditori lottizzanti raccolti in due distinti Consorzi - suddividendo inoltre l'iniziale unico Piano Attuativo in due distinti e separati comparti, denominati "Piano di Lottizzazione della Zona Industriale di Monte" e "Piano di Lottizzazione della Zona Industriale di Valle";
- **che** durante la attuale fase gestionale del P.G.T. stesso sono state presentate, da parte della Ditta qui proponente, alcune istanze finalizzate ad ottenere una migliore possibilità di interventi edilizi comunque coinvolgenti l'interesse pubblico;
- **che** la popolazione attualmente residente è **superiore a 2000 abitanti** e pertanto si deve procedere in applicazione delle disposizioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 8, 9, 10 e degli artt. 12 e 14 della citata L.R. n. 12/2005 ed in presenza dei criteri emanati dalla Regione Lombardia con proprio atto riportante le "*modalità per la pianificazione comunale*";
- **che** a seguito dell'istanza da parte della qui indicata Proponente Ditta MARSILLI S.p.A. in merito a sopravvenute esigenze di pianificazione nella gestione del Documento di Piano e del Piano delle Regole, necessita oggi operare mediante Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione), conforme al P.G.T., al fine di poter attivare la capacità edificatoria, nonché poter procedere con l'attuazione del programma di sviluppo aziendale mediante la successiva edificazione del lotto stesso, in ampliamento del complesso edilizio esistente;
- **che** in conseguenza a ciò l'Amministrazione Comunale, nel recepirne l'istanza, provvederà all'avvio delle necessarie ed opportune procedure di adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione e sino alla stipula della "convenzione urbanistica";

- **che** il Piano di Lottizzazione è verificato e confermato conforme al P.G.T. vigente e quindi non si deve operare mediante specifica variante al P.G.T.;
- **che** comunque necessitano le opportune verifiche di adeguamento agli elaborati pertinenti lo “studio-geologico sismico - rischio idraulico” in ragione delle nuove normative;
- **che il Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) qui proposto dalla Società Marsilli S.p.A., :**
  - 1. ricomprende esclusivamente** i mappali **207/209/213** del Foglio **11** del Comune di Castelleone, acquisiti dalla proponente Marsilli S.p.A. mediante rispettivamente tre Atti di Compravendita a rogito Notaio Dott. Daniele Manera che si allegano alla presente Relazione (vedi *Allegato 02: soggetti coinvolti e titolo di proprietà*);
  - 2. dispone** l’attivazione della capacità edificatoria relativamente al perimetro dei citati mappali 207/209/213 F. 11 (di cui al precedente punto **1.**) e quindi nella fattispecie la Superficie territoriale (St) del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) è coincidente alla Superficie fondiaria (Sf) e viene definita pari a **mq. 7.601,00**.
  - 3. prevede** la distribuzione planimetrica per una prossima edificazione, (*ancorché con possibile stralcio funzionale ai sensi del comma 1 dell’art. 12 L.R. n° 12/2005*) da parte della società MARSILLI SpA, così come distinta con campitura nella qui allegata planimetria, (*vedi TAVOLA. 05 – TAVOLA 06*);
  - 4. determina** gli indici di assetto planivolumetrico-dimensionale come da Normativa del P.G.T. vigente e nel senso di seguito indicato:
    - in caso di Piano Attuativo, pone I.f. = 1,00, ne consegue una S.l.p. massima ammissibile pari a **mq. 7.601,00**.
    - in caso di Piano Attuativo, pone R.c. = 55% , ne consegue una S.c. massima ammissibile pari a **mq. 4.180,55**.
  - 5. definisce** una coerente soluzione urbanistica, in attuazione al vigente P.G.T., per una risoluzione, (*senza produrre “consumo di suolo” così come definito della L.R. n° 31/2014*), all’interno del contesto pianificatorio attuativo;
  - 6. attua** la rete interna di fognatura **B/N** in diretta confluenza alle reti esistenti e già realizzate dal Consorzio Zona Industriale di Monte e dalla Società Marsilli SpA;
  - 7. non attua** la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in quanto preesistenti e già definite dal precedente Piano di Lottizzazione Zona Industriale di Monte ed alle quali il presente Piano di Lottizzazione fa esplicito riferimento;
  - 8. non definisce** né il dimensionamento, né lo schema grafico, né la quantificazione economica, né la corrispondente fideiussione, pertinenti le opere di urbanizzazione primaria in quanto non necessarie in considerazione al fatto che le stesse sono preesistenti;
  - 9. stabilisce** che il versamento da parte della Società MARSILLI S.P.A. al Comune di Castelleone del “Contributo di Costruzione” sarà reso relativamente alle “opere di urbanizzazione primaria”, nonché alle “opere di urbanizzazione secondaria” e “smaltimento rifiuti”, secondo le

***tutto ciò premesso,***

in termini generali e con riferimento agli elaborati grafici qui allegati, **la previsione del Piano di Lottizzazione in itinere stabilisce**, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12,

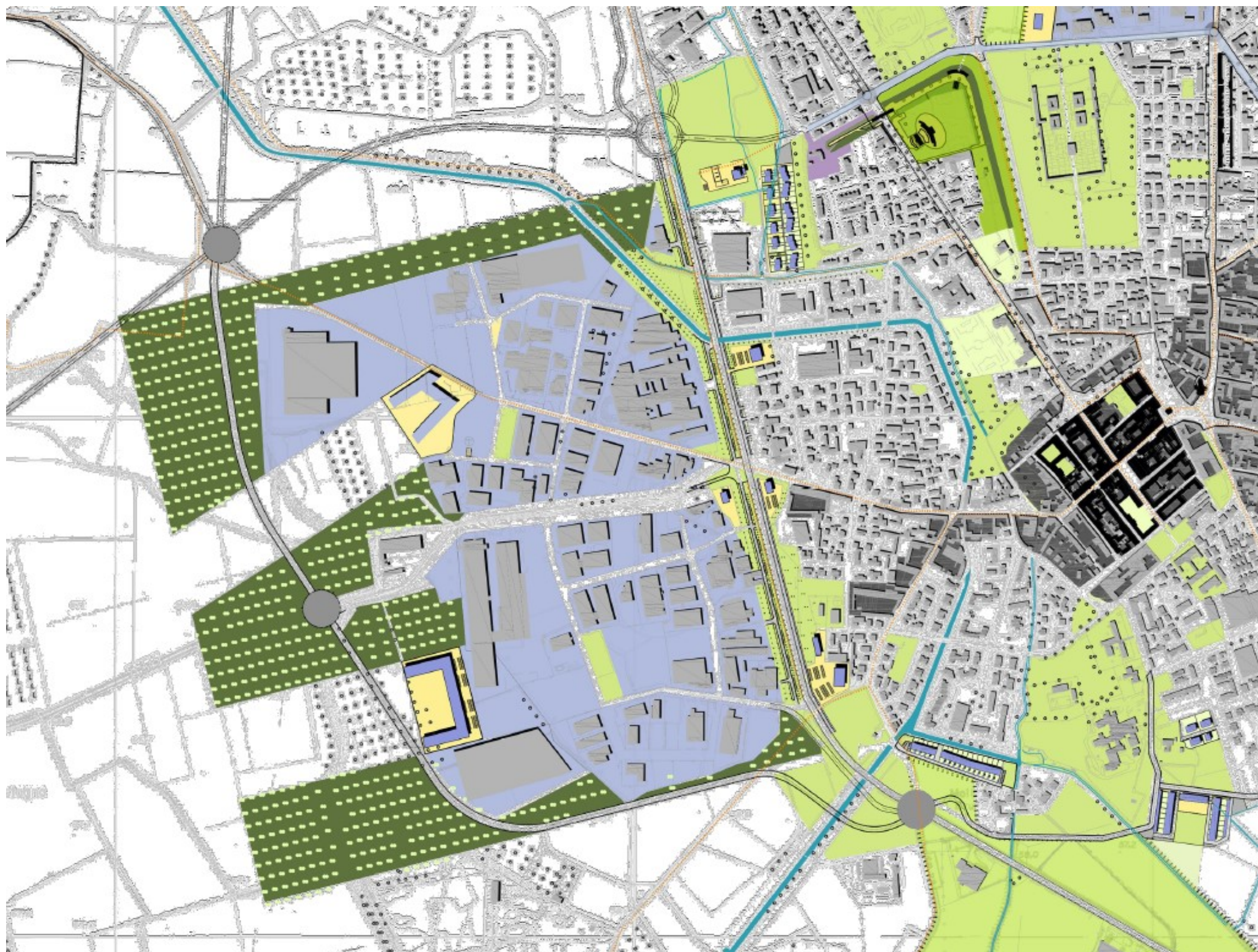
**“proposta di un Piano Attuativo definito Piano di Lottizzazione”** localizzativo ad un ambito del P.G.T. vigente, ancorché conforme alla verifica di compatibilità con il vigente P.T.C.P.;

il tutto finalizzato alla parziale rideterminazione di “porzioni” del Tessuto di Completamento delle Aree Industriali già qualificate nel Documento di Piano (DdP) e nel Piano delle Regole (PdR), senza coinvolgere gli ambiti agricoli strategici, né determinare nuovo consumo di suolo.

Il progetto di carattere urbanistico in oggetto determina inoltre la verifica di compatibilità con lo Studio Geologico Sismico e di compatibilità con il principio della Invarianza Idraulica, nonché la verifica con il Piano di Zonizzazione Acustica, oltre alla verifica della applicabilità normativa ex art. 43 co. 2-bis L.R. n° 12/2005.

**P.G.T. vigente – tavola del Documento di Piano**  
**- individuazione cartografica –**  
**[TAV. Dp 1t – uno scenario per il territorio]**

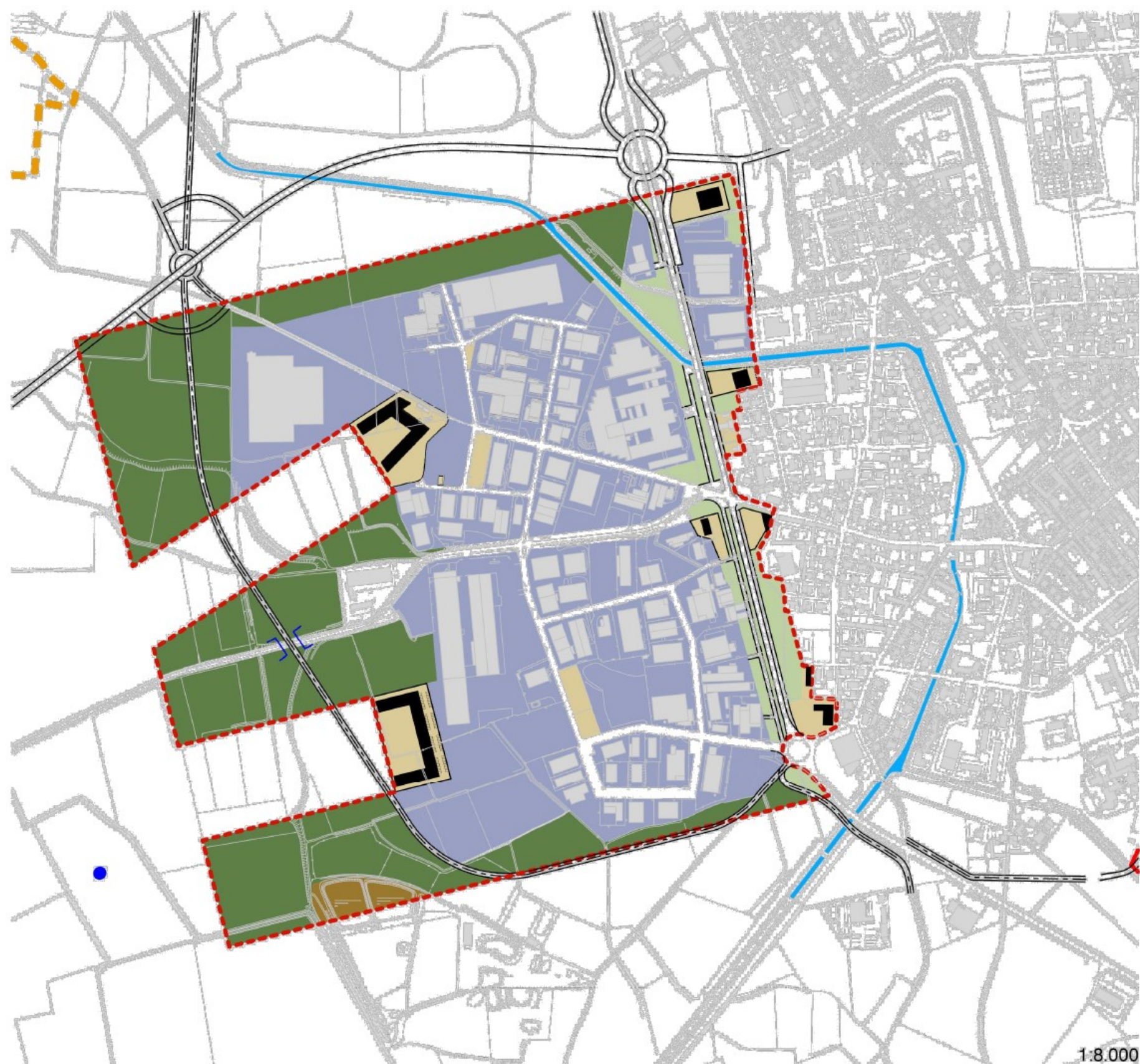






***la tavola documentale del comparto  
nel vigente P.G.T.***

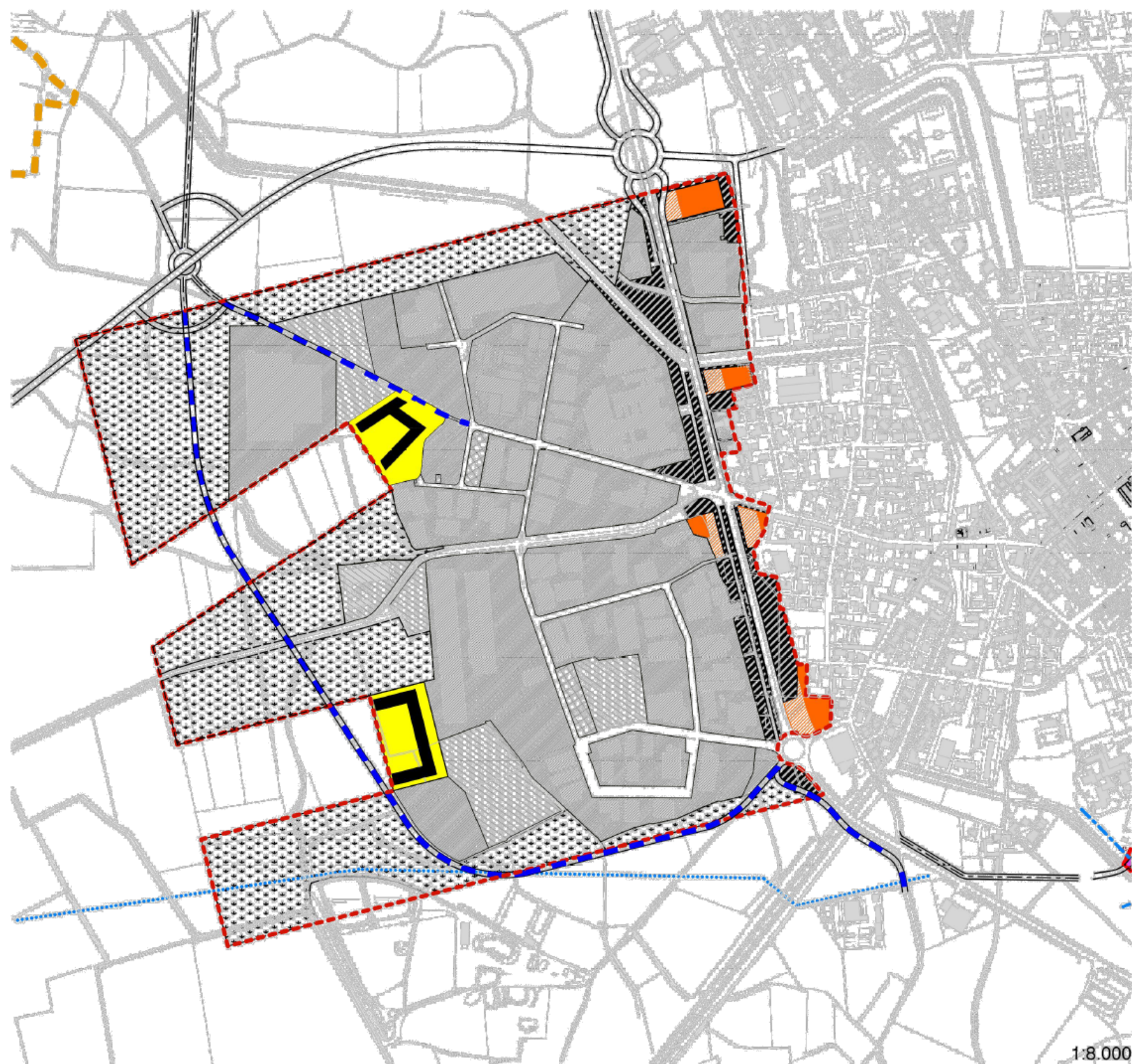
## Ambito di trasformazione 5a - Quadrilatero industriale



- perimetro d'ambito
- aree per insediamenti industriali esistenti e di completamento
- aree pavimentate e alberate
- nuove edificazioni a due piani per servizi all'industria, mensa, bar, trattoria, edicola, spazi per lo sport e il tempo libero, sedi di associazioni, negozi, terziario, studi tecnici e professionali, piccole e medie strutture di vendita
- arboricoltura da legno
- fascia verde protetta
- area non soggetta a trasformazione



## Ambito di trasformazione 5b - Quadrilatero industriale

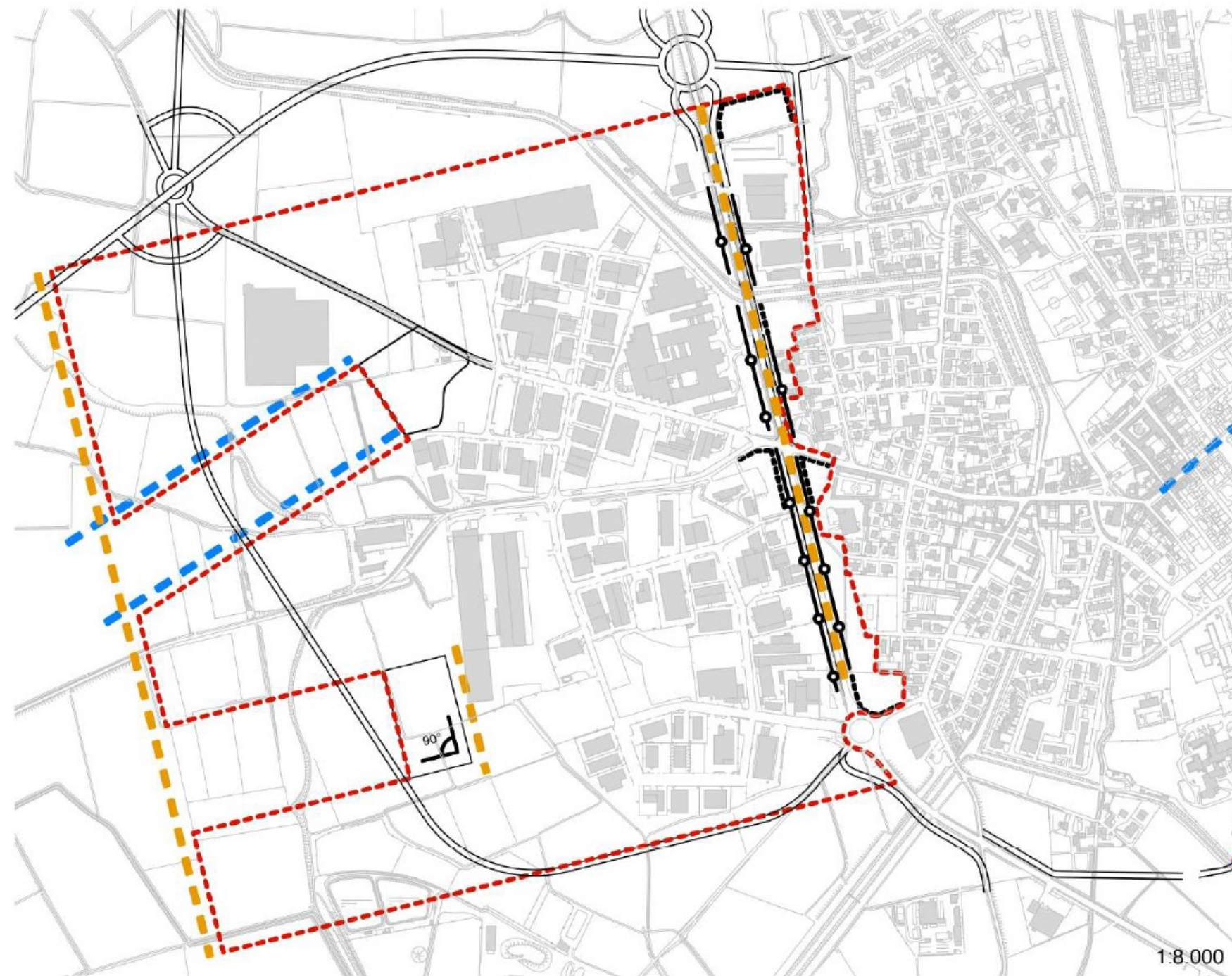


### Regole fondiari e d'intervento

- perimetro d'ambito
- aree industriali inserite nei Piani di Lottizzazione in essere
- aree industriali di completamento
- arboricoltura da legno
- fascia verde protetta
- aree a parcheggio esistenti
- superficie fondiaria con funzione commerciale e terziaria
- ingombro massimo della superficie edificabile con funzione commerciale e terziaria
- area per funzioni di servizio alle imprese, terziario, direzionale
- ingombro massimo della superficie edificabile con funzione di servizio alle imprese, terziario, direzionale
- nuova viabilità d'ambito
- metanodotto



## Ambito di trasformazione 5c - Quadrilatero industriale



--- perimetro d'ambito

--- giaciture parallele di riferimento obbligatorie

--- giaciture parallele di riferimento obbligatorie

--- fronti commerciali

90° ortogonalità obbligatoria

—○— filari alberati

### Regole edilizie e disegno del suolo

#### 1. Localizzazione

zona industriale di Castelleone

#### 2. Caratteri morfologici e funzionali

area pianeggiante edificata sul lato ovest della SS 415

#### 3. Descrizione ambito

a. superficie ambito di trasformazione = 1.231.660 mq  
b. s.f. espansione industriale PGT = 102.565 mq.  
c. s.f. espansione commerciale = 22.220 mq.  
d. s.l.p. delle funzioni terziario/commerciali a servizio delle imprese = 35.450 mq. (11.816 x 3 piani). Ai fini della disciplina normativa le nuove superfici destinate al terziario e al commercio sono equiparate agli ambiti D5, art. 29bis delle NTA del Piano delle Regole.

#### 4. Totale aree per servizi

85.730 mq. (verde, parcheggi, altro). Sono da sommare al totale delle aree per servizi le superfici generate dalle funzioni del punto d., una volta definite.

#### 5. Obiettivi dell'intervento e destinazioni d'uso

espansione a destinazione industriale di completamento, integrata da funzioni di servizio alle imprese e previsione di verde a bosco come compensazione ambientale e chiusura del tessuto produttivo in una forma geometrica riconoscibile e definitiva.

Dotazione di aree per servizi necessari alla realizzazione:

- edifici porticati a due piani che ospitano mensa, bar/trattoria, edicola, impianti per lo sport e il tempo libero, sedi di associazioni, terziario, studi tecnici professionali
- piazze dei servizi alle imprese, percorsi pedonali e ciclabili.
- razionalizzazione e realizzazione dei percorsi di attraversamento dell'area, di connessione del tessuto urbanizzato al contesto e dei parcheggi.

#### 6. Prescrizioni per la progettazione

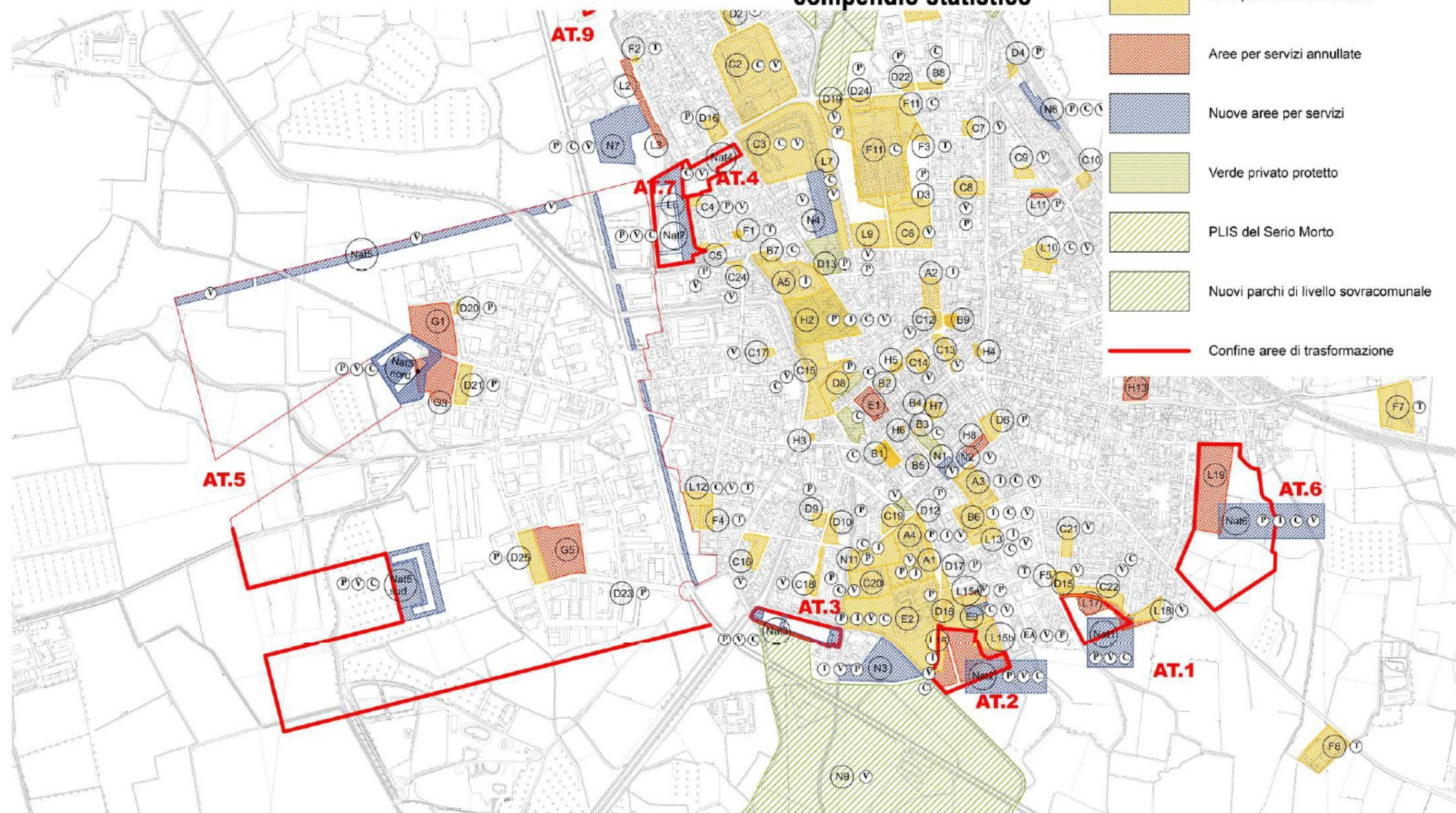
- La stesura dei nuovi Piani Attuativi potrà avvenire solo dopo la chiusura dei Piani Attuativi pregressi insistenti singolarmente entro il perimetro dell'ambito.
- Nelle aree per insediamenti industriali esistenti sono ammessi interventi equiparati agli ambiti D2, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, anche per ciò che riguarda le destinazioni d'uso, previa redazione di Piano Attuativo
- Nelle aree per insediamenti industriali di completamento sono ammessi interventi equiparati agli ambiti D2, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole previa redazione di Piano Attuativo convenzionato
- Nelle aree per insediamenti commerciali e terziario di completamento sono ammessi interventi equiparati agli ambiti D5, art. 29bis delle NTA del Piano delle Regole previa redazione di Piano Attuativo convenzionato
- l'attuazione dei nuovi interventi potrà avvenire anche per lotti, purché conformi alle indicazioni della presente scheda

- gli oneri derivanti dagli interventi di cui alle lettere b., c. ed e. sono destinati alla riqualificazione urbanistica dell'ambito di cui alla presente scheda. Non sarà ammessa a scomputo di detti oneri la realizzazione di opere già previste nei Piani Attuativi pregressi.
- In fase di pianificazione attuativa dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - tutela delle scarpate morfologiche, come rappresentate dalle tavole del Piano delle Regole, normate all'art. 16.4 della normativa PTCP
  - prescrizioni definite dalle Norme Geologiche di Piano ed in particolare gli articoli 2, 3, 11, 13, 15, 17 in quanto l'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 3b
  - prescrizioni definite dalle Norme Geologiche di Piano ed in particolare l'art. 16 in quanto l'ambito ricade nello scenario di rischio sismico PSL Z2
  - gli accessi dei vari lotti dovrà avvenire esclusivamente da viabilità comunale, senza alcun accesso dalla ex SS 415



nel vigente P.G.T.

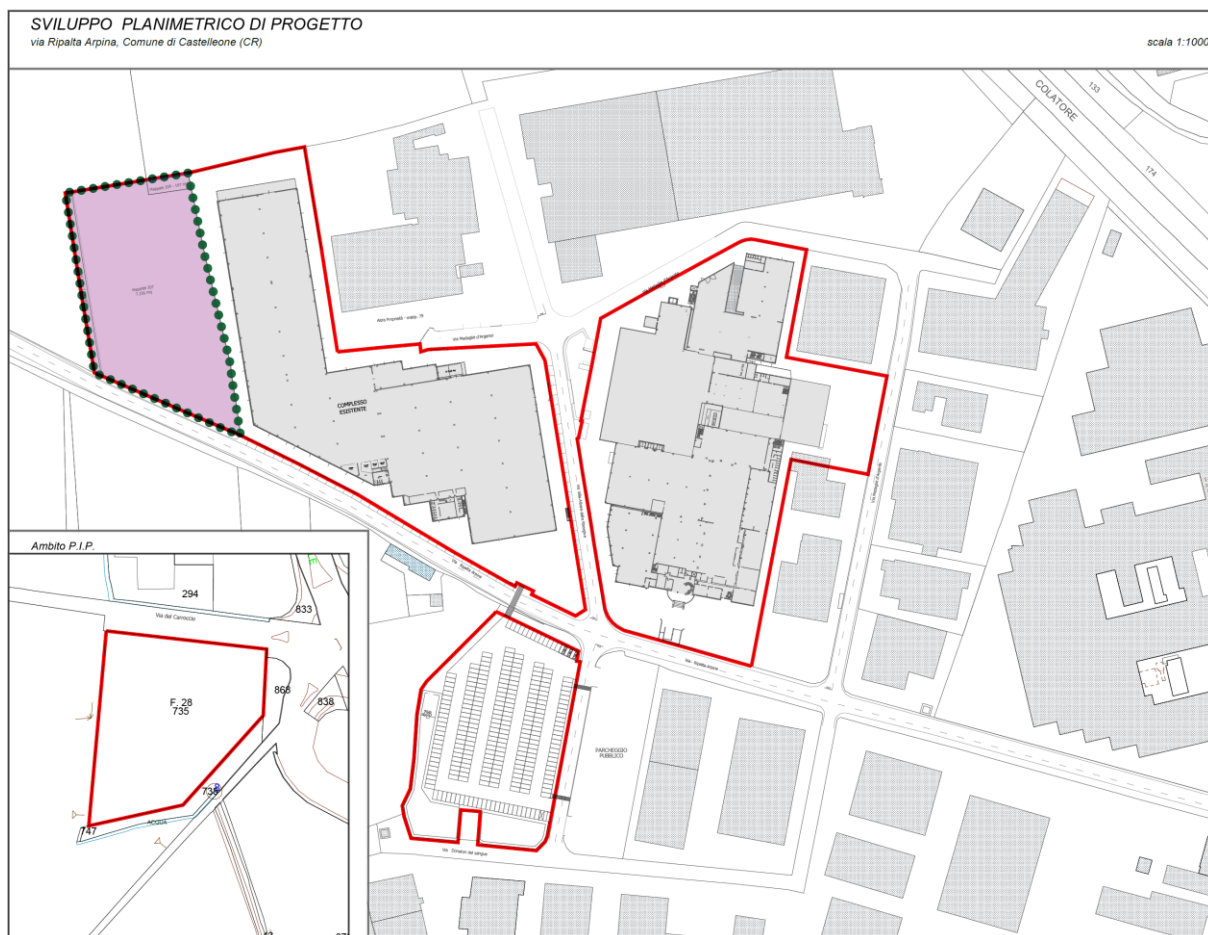
## Piano dei Servizi \_ estratto Ps 1t - offerta dei servizi compendio statistico



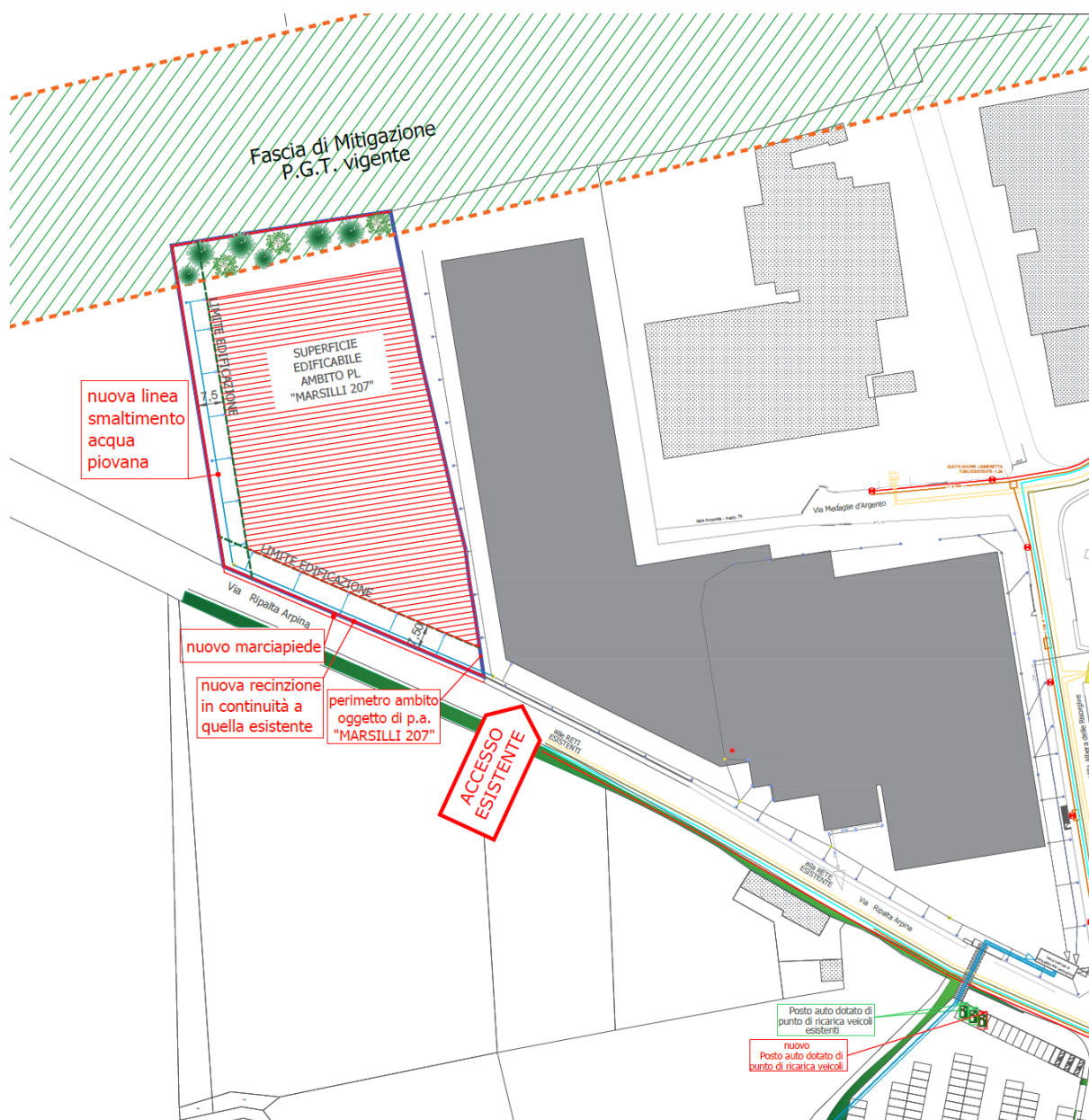


***Rappresentazione dello stato di fatto con perimetrato in rosso dell'insediamento industriale "Marsilli S.p.a.", nonché del sub-ambito oggetto del Piano di Lottizzazione de quo.***

*(vedi altresì le Tavole di maggior dettaglio allegate)*



***Rappresentazione della previsione di ampliamento dell'insediamento industriale  
"Marsilli S.p.a.", in attuazione del Piano di Lottizzazione in oggetto  
(vedi altresì le Tavole di maggior dettaglio allegate)***



**N.B.:** In relazione a tale ampliamento non viene prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, bensì l'allacciamento alle reti esistenti.

In relazione al dimensionamento dei parcheggi, si segnala che il precedente sovradimensionamento dell'insediamento industriale della ditta Marsilli S.p.a. (P.L. MARSILLI 158) garantisce il corretto dimensionamento del P.L. "Marsilli 207", tuttavia il progetto de quo del P.L. ne attribuisce una puntuale verifica, resa nella Tavola allegata.



***Tutto ciò considerato si giunge alla conclusione che :***

- ✚ la proposta di Piano di Lottizzazione non produce consumo di suolo, riorganizza gli ambiti esistenti e riqualifica l'uso del Tessuto Consolidato, ridetermina limitati aspetti del PdR, dispone l'attivazione di pertinente capacità edificatoria a parità di suolo, ed allorché le scelte in progetto saranno attivate, i soli effetti ambientali derivanti dagli interventi sono riconducibili agli impatti di trasformazione urbana, sicché privi di trasformazione paesaggistica ed ambientale ed appaiono inoltre trascurabili gli effetti di inquinamento atmosferico e di consumo energetico;
- ✚ le valutazioni condotte in questa sede esulino dagli iter procedurali di verifica della compatibilità paesistica delle successive progettazioni edilizie così limitandole alla sola Relazione dell'Esame Paesistico del Progetto ai sensi dell'art. 35 della Normativa del P.T.R.;
- ✚ ai sensi dell'art. 43 comma 2bis della L.R. n° 12/2005, si applica la maggiorazione ivi prevista in quanto l'ambito ricade nelle nelle "superfici agricole nello stato di fatto"
- ✚ con riferimento agli aspetti insediativi più generali, i connotati di utilizzo del suolo che verranno a configurarsi con gli interventi ammissibili non presentano caratteri intensivi tali da pregiudicare il valore o la vulnerabilità dell'ambito interessato, neanche dal punto di vista dell'impermeabilizzazione del terreno;
- ✚ come evidenziato, il P.A. qui proposto, coinvolge principalmente il contesto di inserimento nel tessuto urbano consolidato di un Piano di Lottizzazione pregresso ed ancorché nell'ambito "aree industriali di completamento" così come dettato dal P.G.T. vigente (*vedi Tavola esemplificativa del DdP 5b quadrilatero industriale*);
- ✚ l'ambito del P.A. qui proposto ricomprende, per piccola parte a Nord, la fascia destinata dal DdP ad "arboricoltura da legno" sicché proposta come mitigazione ambientale;
- ✚ per quanto riguarda quindi le particolari caratteristiche naturali del contesto che possono trarre detrimento dalla proposta in progetto, si sottolinea che, rispetto a questo tema, i nuovi elementi introdotti e previsti possono configurarsi quali elemento di valorizzazione dell'identità del territorio e dunque assumere paradossalmente un connotato positivo;
- ✚ in riferimento alla disciplina dettata dalla L.R. 28.11.2014 n° 31 (disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradata), la proposta in oggetto ne costituisce esempio applicato, ponendosi nell'ottica della valorizzazione per il recupero del patrimonio urbano esistente già determinato dal vigente P.G.T..

## VALUTAZIONE FINALE DEL PROGETTO

**Si ritiene che dal punto di vista ambientale,** la proposta progettuale dell'ampliamento sopra descritta, conforme al P.G.T. vigente, non determini alterazioni negative.

**Si ritiene che dal punto di vista urbanistico,** la proposta di ampliamento sopra descritta permetta un utilizzo ottimale e razionalizzato delle reti infrastrutturali già esistenti nell'insediamento industriale di Castelleone.

Si ritiene che dal punto di vista della componente geologica, idrogeologiche e sismica, la proposta di ampliamento sopra descritta non determini alcun tipo di alterazione negativa, bensì in fase di successiva e prossima redazione della “***variante generale***” al P.G.T., dovrà essere verificato quanto previsto dalla D.G.R. 2129/2014 e D.G.R. 2489/2014 per la nuova zonazione sismica.

**Per quanto concerne gli edifici in realizzazione** che non siano conformi alla nuova zonazione sismica, la stessa D.G.R. 2489/2014 prevede che dal 14 ottobre 2014, data di pubblicazione della stessa sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, nei Comuni che, rispetto alla nuova classificazione, risultino riclassificati dalla Zona 4 alla Zona 3 e dalla Zona 3 alla Zona 2, i progetti di nuove costruzioni – pubbliche e private – debbano essere redatti in linea con le norme tecniche vigenti, rispettivamente, nelle Zone 3 e 2.

**Si ritiene che dal punto di vista igienico-sanitario** la proposta di ampliamento sopra descritta non incide minimamente ed è di sicuro vantaggio.

In relazione ai requisiti dimensionali, agli obbiettivi generali sottesi e alla valenza complessiva degli interventi, con riferimento ai diversi settori funzionali, non si identificano per la proposta di ampliamento sopra descritta, i requisiti di valenza territoriale di scala sovra-comunale.

Analogamente non si evidenziano contenuti in contrasto con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale (**P.T.C.P.**) o altri piani e programmi.

Con riferimento alla disciplina di livello regionale, quanto esposto ai paragrafi precedenti evidenzia come la proposta di ampliamento sopra descritta presenti l'ulteriore requisito di determinare l'uso di modeste aree a livello locale e comportare modifiche minori; come evidenziato, i contenuti di tale proposta di ampliamento sono infatti riconducibili al completamento di uno scenario urbanistico consolidato e condiviso, secondo una previsione di carattere principalmente progettuale / attuativa locale,

mentre risultano invece esclusi i contenuti da affidare ad una prossima connaturale procedura di variante al P.G.T. sotto il profilo della programmazione strategica e per ricondurre il tutto alla necessaria conformità edilizia dell'intero ambito.

~~~~~



=====

*memo:*

\\DUEN\CASTELLEONE tutto qui\MARSILLI\PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO 2023\TESTI\All 01\_relazione al PA\All\_01 -  
Relazione.doc