

Sportello unico per le Attività Produttive
Comune di Lodi

**SCHEMA URBANISTICO DEL PROGETTO
INDUSTRIALE DI AMPLIAMENTO DI ICR**

- ALLEGATO 16** REL. 1 _ RELAZIONE PAESAGGISTICA
ALLEGATO 17 REL. 2 _ RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
ALLEGATO 18 REL. 3 _ RELAZIONE PROGETTO INDUSTRIALE
ALLEGATO 19 REL. 4 _ RELAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE
AGLI STRUMENTI VIGENTI
ALLEGATO 20 REL. 5 _ RELAZIONE MITIGAZIONE AMBIENTALE

1^ FASE D' ATTUAZIONE

- ALLEGATO 21** REL. 6 _ RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Progettisti

BENELLI ARCHITETTURA

Arch. Paola R. Benelli

26841 Casalpusterlengo, via Cavour 7

paola.benelli@benelliarchitettura.it

ROBERTO MURGIA Architetto

20124 Milano, via Settembrini 26

studio@robertomurgia.it

Committente

CIPREA srl

20144 Milano, via Tortona 15

C.F. – P.IVA 06750910157

Agg. 05|08|2015

SCHEMA URBANISTICO DEL PROGETTO INDUSTRIALE DI AMPLIAMENTO DI ICR

ALLEGATO 16_REL. 1

RELAZIONE DI VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

[ai sensi degli artt. 146-159 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42]

Premessa

L'intervento sottoposto ad autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 -159 del D.Lgs. n° 42 /2004 interessa una porzione del piano di ampliamento del polo industriale ICR per il quale è stato predisposto uno Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR che definisce le linee guida, i contenuti generali dell'ampliamento e le fasi di attuazione.

Il piano è oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato in variante urbanistica al PGT vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la Fase 1^a di ampliamento del polo produttivo ICR con approvazione dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR, il cui esito positivo costituirà variante urbanistica al PGT vigente e contestuale titolo abilitativo all'attuazione della Fase 1^a dello schema urbanistico.

La presente valutazione paesaggistica riguarderà dunque solo la Fase 1 di ampliamento del polo ICR, mentre verrà demandata ai procedimenti di attuazione della Fase 2^a la relativa autorizzazione paesaggistica.

Si considerano parte integrante della presente valutazione le relazioni allegate al Permesso di Costruire che esprimono i contenuti progettuali dell'intervento, alle quali si rimanda per definire l'inquadramento urbanistico e normativo dell'area in oggetto, le scelte architettoniche attuate e gli interventi di carattere ambientale previsti.

Si allegano pertanto:

- ALLEGATO N° 17 - Relazione Tecnico Illustrativa (schema urbanistico del progetto industriale di ampliamento di ICR) ;
- ALLEGATO N° 18 – Relazione Progetto industriale
- ALLEGATO N° 19 – Relazione Urbanistica in variante agli Strumenti vigenti;
- ALLEGATO N° 20 – Relazione di Mitigazione ambientale;
- ALLEGATO N° 21 – Relazione Tecnico Illustrativa FASE 1
- ALLEGATO N° 23 - Relazione Tecnica viabilità ed Accessibilità;

In sintesi si riportano i riferimenti normativi che interessano il lotto di espansione e che individuano i vincoli ambientali cui è sottoposta l'area:

PGT vigente del comune di Lodi

L'area oggetto di valutazione Paesaggistica é individuata quale "*Ambito d'interesse paesistico ambientale*" la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall' art. 50 delle NTA del PGT vigente, quest'area risulta inoltre inserita all'interno del perimetro del Parco Naturale Adda Sud, regolamentato dall'art. 53 delle NTA del PGT vigente.

PTCP vigente della Provincia di Lodi

Il PTCP vigente variato della provincia di Lodi individua l'area di espansione Sud tra gli Ambiti in cui sono consentiti unicamente interventi di razionalizzazione, ovvero Altri ambiti insediativi previsti dal PRG, art. 28 degli

indirizzi normativi. [Tav 2.4b – variato – Sistema insediativo e infrastrutturale]

PTC del Parco Adda Sud

L'ente Parco Adda Sud prevede all'interno del PTC del Parco la localizzazione di un ambito IC "Zone di iniziativa comunale (IC) riservate alla pianificazione Comunale" regolamentato dall'Art. 13 delle NTA del PTC.

Come si evince dagli strumenti urbanistici sovracomunali la trasformazione di tale area risulta di fatto già anticipata dalla pianificazione provinciale e del Parco Adda Sud, il Permesso di Costruire in variante urbanistica cui il progetto è sottoposto, è finalizzato pertanto all'adeguamento della normativa Comunale agli strumenti urbanistici sovraordinati.

L'area oggetto di trasformazione presenta le caratteristiche tipiche del paesaggio rurale della zona dell'Adda, con cascine sparse accompagnate da elementi antropici di carattere non agricolo, quali, nel caso di specie, gli edifici esistenti del polo ICR e la cava sul lato orientale della SP 25.

Nonostante gli indirizzi di trasformazione espressi dalla pianificazione urbanistica permangono alcuni elementi di sensibilità ambientale con i quali il progetto si è confrontato; in particolare la Tavola 2.1 Indicazioni di Piano: Sistema fisico naturale del PTCP vigente individua il valore ambientale della Roggia Mozzanica [Corsi d'acqua naturali ed artificiali vincolati ai sensi del D.Lgs 42/02 art. 142 comma 1, lettera c _ Livello Prescrittivo 3] per la quale l'art. 19.5 degli Indirizzi normativi di piano così recita: " Queste risorse devono essere valorizzate ai fini di salvaguardarne ed incrementarne la funzione ecologica, la qualità estetico-visuale e il significato storico-culturale e non devono essere oggetto d'interventi che comportino, in modo diretto o in indiretto, il loro degrado e/o la loro perdita di valore anche parziale."

Il nuovo insediamento si pone parzialmente lungo la fascia di salvaguardia individuata dal PTCP (cfr. planimetria seguente), sebbene una porzione residuale dell'immobile la interessi, non si ritiene che l'intervento di progetto possa in qualche maniera intaccare o alterare il valore ambientale del corso d'acqua. L'impianto ICR si sviluppa infatti sul lato opposto della SP 25 rispetto alla Roggia Mozzanica, in particolare gli edifici di nuova costruzione avranno posizione estremamente arretrata rispetto alla strada stessa, inoltre il parcheggio alberato e le "stanze verdi" saranno gli elementi filtro tra il sistema viario e il polo produttivo. Pertanto la collocazione dell'area di ampliamento rispetto al corso irriguo non permette mai di avere una visione di continuità tra questi due elementi, sia che si transiti in direzione di Lodi che in direzione di Boffalora d'Adda, escludendo quindi una contaminazione estetico-visuale tra il sistema naturalistico e quello insediativo. La morfologia stessa del terreno accentua inoltre la distanza tra questi due sistemi, infatti mentre gli edifici sorgeranno alla quota campagna dei terreni ad est della provinciale, la roggia scorre ad una quota inferiore (circa 3 mt) rispetto alla sede stradale, ciò impedisce a chi fruisce del sistema ciclabile tangente la roggia di poter percepire la presenza degli edifici al di là della strada provinciale.

La vegetazione che caratterizzerà il parcheggio sarà ulteriore elemento di tutela del corso d'acqua; attraverso l'utilizzo di due sistemi di piantumazione differenti: i filari di alberi ad alto fusto che definiranno la suddivisione interna e il perimetro sud del parcheggio e un dosso con vegetazione arbustiva che accompagnerà il fronte est lungo la strada provinciale, sarà mitigata la presenza del nuovo insediamento produttivo impedendone la vista a chi transita lungo la provinciale e lungo la ciclabile.



Vista dell'area d'intervento _ Lotto sud _ Fase 1^ - Fase 2^



L'area di ampliamento _Lotto sud - Fase 1^ - Fase 2^_vista dalla SP . 25 _ direzione Boffalora



Vista dell'area di ampliamento dalla SP 25 _ direzione Lodi



Area di ampliamento vista della ciclabile Lodi - Boffalora

ALLEGATO N° 17_REL.2

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Nota introduttiva

Le considerazioni svolte nel presente elaborato costituiscono compendio e corollario a quanto espresso dagli elaborati tecnici che costituiscono la presente richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in variante agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Lodi. Lo scopo è quello di fornire tutte le occasioni possibili per una corretta lettura e una approfondita comprensione degli scopi e delle finalità della presente richiesta.

Ubicazione e proprietà

Il progetto interessa la realtà produttiva di ICR–Cosmetics, di cui si prevede l'ampliamento, l'area si trova nel territorio del Comune di Lodi, lungo la strada provinciale n° 25 per Boffalora. L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada provinciale per quanto attiene il sito produttivo esistente e il lotto sud, mentre il lotto nord è raggiungibile attraverso la strada vicinale Portadore Alto che si stacca dalla SP n° 25.

I terreni oggetto dell'ampliamento sono posti rispettivamente a nord e a sud dell'attuale sito industriale, sono intestati alla CIPREA srl, con sede legale in via Tortona n.15, iscritta al registro delle imprese di Milano con codice fiscale e numero di iscrizione 06750910157 ed iscritta R.E.A. al n° 1118958, qui rappresentata dal Dott. Roberto Martone in qualità di Presidente del C.A. e legale rappresentante.

I terreni sono catastalmente identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lodi come segue:

Lotto Sud

Foglio n 2 mappali n 97 - n 103 - n 108 - n 109 - n 119 – n. 102 – n. 106 – n 121 - n 117, pari a una superficie catastale di circa mq. 32.680

Lotto Nord

Foglio n 2 mappali n 153 – n 154 – n 155 – n 156 – n 157 – n 158 – n 159 – n 160 – n 161, pari a una superficie catastale di circa mq. 30.830.

Aree oggetto d'intervento

Si elencano le aree oggetto dell'intervento di proprietà della CIPREA srl:

Lotto Sud

Foglio n 2 mappali n 97 - n 103 - n 108 - n 109 - n 119 – n. 102 – n. 106 – n 121 - n 117, pari a una superficie catastale di circa mq. 32.680

Lotto Nord

Foglio n 2 mappali n 153 – n 158 , pari a una superficie catastale di circa mq. 28.170

I mappali n 154 – n 155 – n 156 – n 157 – n 159 – n 160 – n 161 ubicati al Fg. 2 del Comune di Lodi, sede del nuovo tracciato della strada ponderale Portadore Alto, saranno oggetto di permuta con il Comune di Lodi che cederà alla CIPREA srl. Il vecchio tracciato della strada catastalmente identificato al fg. 2 mapp. n. 152.

Non rientrano nel masterplan di progetto e non contribuiscono alla determinazione della capacità edificatoria del progetto, alcuni mappali posti in fregio alla SP 25 di proprietà di terzi, catastalmente identificati al Fg. 2 mapp. n. 115 – n. 116 – n. 118 – n. 120 – n. 122 corrispondenti ad una superficie catastale pari a circa mq. 1.060.

Tali mappali essendo interessati dalla realizzazione dello svincolo lungo la SP. 25, opera di interesse pubblico, urgente e indifferibile, saranno oggetto di esproprio al fine di garantire l'attuazione dell'innesto stradale in adeguamento al sistema viabilistico, salvo acquisizione bonaria del proponente prima della chiusura del procedimento di SUAP e dell'approvazione del progetto .

Strumenti Urbanistici Vigenti

Attualmente il comparto oggetto di espansione risulta così individuato nel PGT vigente del Comune di Lodi:

Lotto sud _ “*Ambito d'interesse paesistico ambientale*” la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall' art. 50 delle NTA del PGT vigente, quest'area risulta inoltre inserita all'interno del perimetro del *Parco Naturale Adda Sud*, regolamentato dall'art. 53 delle NTA del PGT vigente.

Lotto Nord_ “ Tessuto per attività produttive” la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall' art. 42 delle NTA del PGT vigente.

Estratto di mappa catastale _ Foglio 2 del Comune di Lodi (cfr. TAV 03 Estratto di Mappe catastali)



Lotto sud

mappali proprietà Ciprea :
n. 97 - 103 - 108 - 109 - 119 - 102 - 106 - 121 - 117

mappali intestati ad altra ditta :
115 - 116 - 118 - 120 - 122

Lotto nord

mappali:
n. 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161

-  PROPRIETA' CIPREA
-  BENI INTESTATI AD ALTRA DITTA

Industrie Cosmetiche Riunite [ICR]

ICR spa, è azienda leader nel settore della profumeria selettiva fornisce servizi di ricerca e di sviluppo, produzione, confezionamento e logistica a prestigiose marche italiane ed estere.

Sorta nel 1975 assorbendo la società MARVIN, specializzata in prodotti farmaceutici, nel 1987 si stabilisce nel territorio lodigiano occupando un area industriale dismessa, ex sede della Inzadi, lungo la strada provinciale n° 25 per Boffalora.

La crescita di produzione testimonia la dinamicità di questa realtà imprenditoriale che negli anni ha saputo divenire marchio di riferimento nel settore del lusso, negoziando contratti di produzione e servizi logistici, in esclusiva, con gruppi quali Bulgari, Ferragamo, Ungaro, Dsquared2, Pomellato, Blumarine e Blugirl. Dal 2004 ICR ha acquisito l'intero pacchetto azionario di ITF spa, società che detiene licenze internazionali di Trussardi, Gianfranco Ferrè, Gai Mattiolo ed Exté.



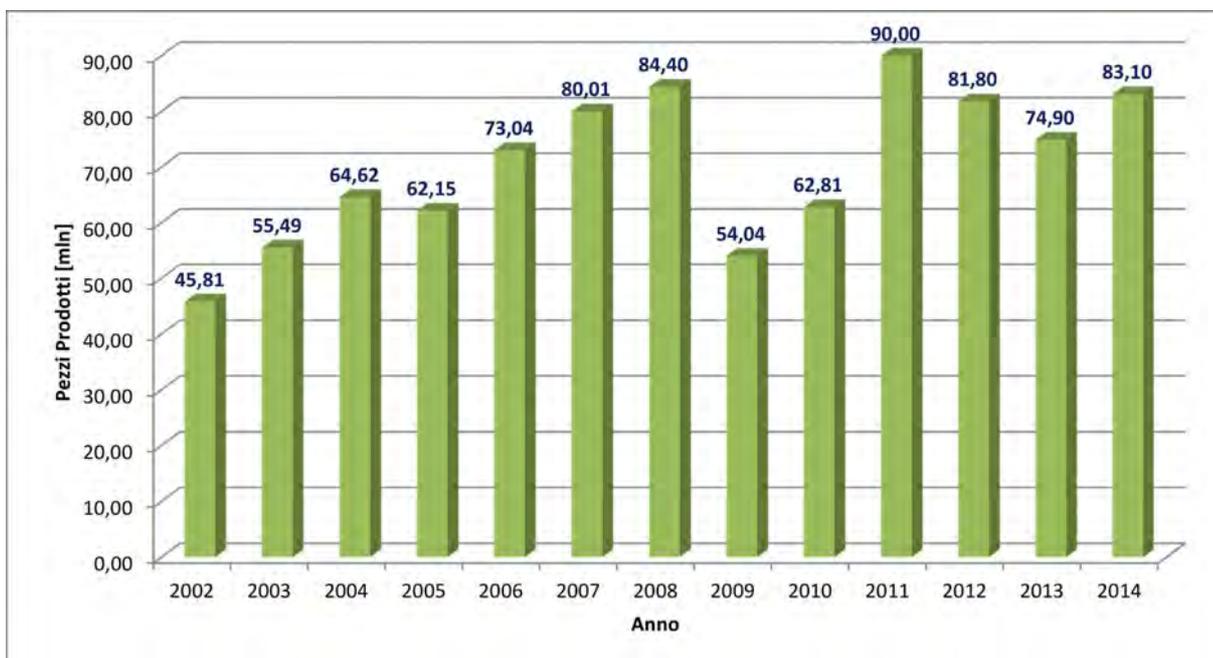
emanuel ungaro



CUSTO
BARCELONA

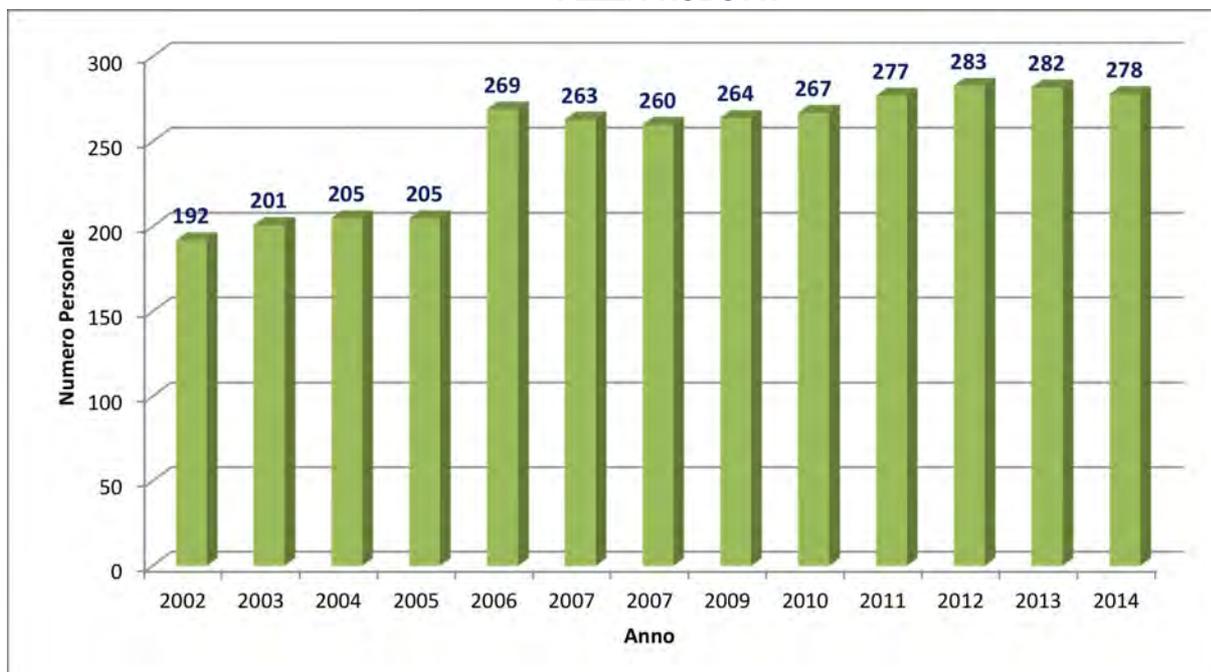
Dalla data di fondazione ad oggi la ICR spa ha vissuto una continua espansione della propria attività sia sotto l'aspetto logistico che produttivo passando da 45,8 mln di pezzi prodotti nel 2002, ai 83,10 mln di pezzi prodotti nel 2014.

PEZZI PRODOTTI

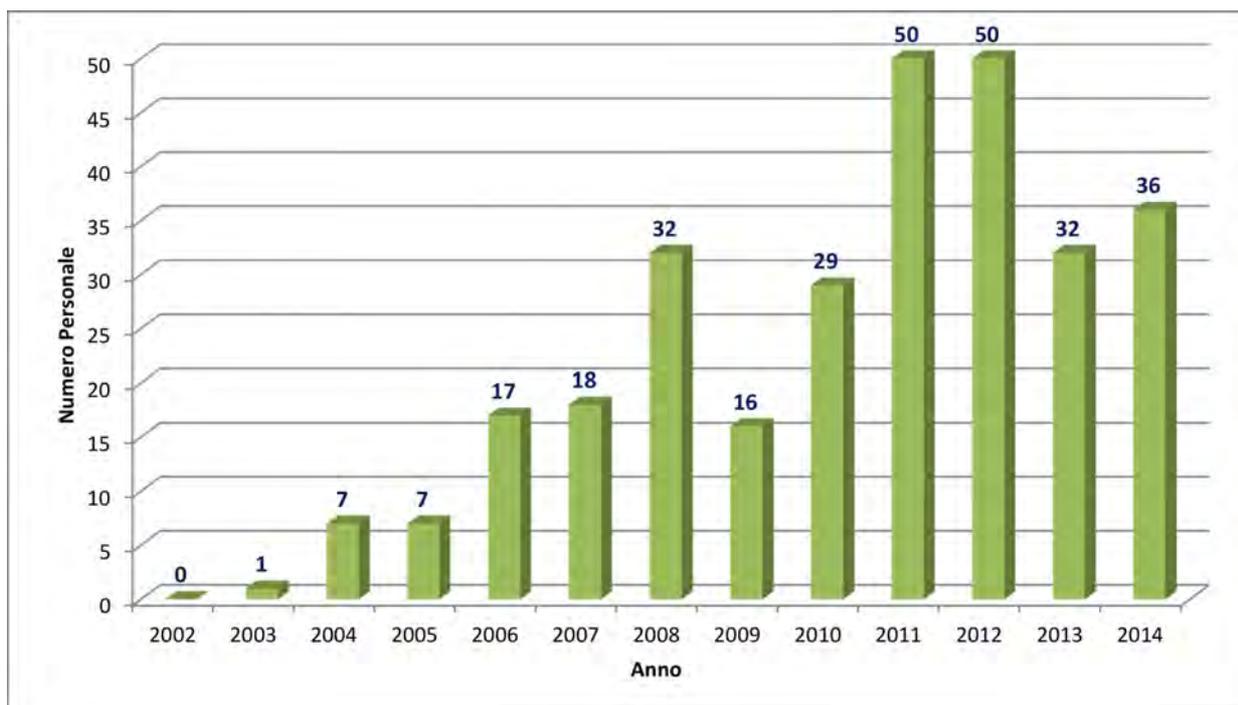


La crescita registrata nell'ultimo decennio di attività ha significato un costante ampliamento e ammodernamento dei reparti produttivi, dei settori di confezionamento, di stoccaggio e di servizi dell'azienda. Per far fronte alla saturazione delle strutture originarie del polo produttivo, nel 2003 è stato realizzato un nuovo fabbricato destinato in parte a uffici e in parte alle linee di picking e di stoccaggio intensivo del prodotto finito. Contestualmente all'incremento di produzione ICR ha, dal 2001 ad oggi, registrato una costante tendenza positiva in termini occupazionali, arrivando a triplicare il numero di addetti; l'incremento del personale dipendente ha indotto l'azienda ad un continuo investimento nelle strutture destinate ai servizi sociali e/o generali: sono stati realizzati nuovi spogliatoi e servizi igienici per le maestranze, oltre che la mensa aziendale.

PEZZI PRODOTTI



PERSONALE IN SOMMINISTRAZIONE



Nonostante gli investimenti operati nel polo di Lodi, l'insufficienza delle strutture disponibili in sito e l'impossibilità ad ampliarsi sui terreni limitrofi, hanno indotto la proprietà a decentrare lo stoccaggio della componentistica al di fuori dell'ambito territoriale lodigiano, acquisendo una piattaforma logistica di mq. 25.700 nel comune di Corte Maggiore.

Attualmente il polo produttivo ICR interessa una superficie fondiaria (al netto delle fasce di rispetto stradali) pari a mq. 55.461 cui corrisponde una superficie coperta di mq. 40.950 comprensiva degli edifici destinati alla produzione, agli uffici e ai servizi generali.

L'ampliamento del polo ICR di Lodi

Le conferme che il mercato di settore hanno costantemente attribuito a questa dinamica realtà imprenditoriale hanno spinto la proprietà ad immaginare di strutturarsi nel territorio lodigiano ampliando la propria sede e migliorando la competitività produttiva.

Nel 2001 la CIPREA srl acquista i terreni a sud del proprio impianto, nel 2008 diviene proprietaria dei lotti a nord della strada Portadore Alto, l'acquisizione di questi beni diviene la premessa per poter attuare un progetto organico di ampliamento della fabbrica e di razionalizzazione dei processi produttivi.

La disponibilità dei terreni limitrofi all'attuale sede aziendale offre a ICR l'occasione di proporre un progetto d'ampliamento globale (d'ora in poi denominato Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR) che verrà attuato con tempistiche differenti, secondo le necessità di sviluppo aziendale. Lo schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento costituisce una "cornice" all'interno della quale vengono definiti i temi quantitativi e qualitativi del progetto, in termini di:

- capacità edificatoria complessiva
- crono-programma degli interventi
- modalità di attuazione degli ampliamenti
- viabilità e accessibilità al sito
- dotazioni infrastrutturali e di reti tecnologiche
- compensazioni paesistico-ambientali

Il programma d'ampliamento complessivo prevede la realizzazione di due nuovi edifici. Posti rispettivamente a Sud e a Nord dell'attuale sito industriale, saranno destinati il primo al confezionamento prodotto e alla logistica, il secondo completamente alla logistica. La loro realizzazione soddisferà la carenza di aree di stoccaggio, di cui oggi soffre l'azienda, sia per la componentistica che per il prodotto finito, dando inoltre respiro ai reparti produttivi che oggi scontano una situazione di forte congestione. L'ampliamento dell'attuale sito industriale sarà anche l'occasione per razionalizzare ed adeguare il sistema viabilistico di accesso all'area.

Si riportano di seguito i dati quantitativi ammessi dal PGT vigente rispetto le due aree di ampliamento.

INDICI PGT VIGENTE

IF [utilizzo fondiaria] 1mq/mq di Sup. Fondiaria	mq/mq	1
Ip [indice di permeabilità] 15% di Superficie Fondiaria	%	15
H [altezza edificio]	ml	15
De [distanza edifici]	ml.	10
Dc [distanza confine]	ml	1/2 H
A [densità arborea]	a/100mq	2
Ar [densità arbustiva]	ar/100mq	4

La prima fase di attuazione dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento interesserà il lotto sud all'interno del quale verrà edificato un edificio di superficie coperta pari a mq 9.873, a fronte di una superficie territoriale del lotto di mq. 32.680 circa, l'immobile sarà articolato in due corpi di fabbrica, quello adiacente agli edifici esistenti (denominato edificio A, mq. 6750) verrà destinato al deposito delle materie prime, al confezionamento e stoccaggio di parte del prodotto finito. La seconda porzione dell'immobile (denominato edificio B, mq. 3123) sarà invece dedicato allo stoccaggio della componentistica. Questo nuovo assetto consentirà a ICR di trasferire, nell'immediato, parte dei depositi che oggi risiedono a Corte Maggiore, eliminando in tal modo diseconomie nel processo produttivo, e di potenziare il reparto produttivo stesso

secondo quando richiedono i trend di produzione dell'azienda.

All'interno dell'immobile A oltre agli uffici destinati alla registrazione delle merci, troveranno spazio anche le sale di stoccaggio delle materie prime, i servizi igienici per il personale addetto, un servizio esterno ad uso dei trasportatori e una sala di carica dei muletti elettrici impiegati in azienda (per una più approfondita descrizione dell'intervento si rimanda alla relazione di progetto della Fase 1) .

L'accessibilità ai capannoni avverrà attraverso l'attuale ingresso aziendale e i piazzali di manovra esistenti, le aree scoperte lungo il lato sud-ovest dell'immobile saranno destinate alle baie di carico delle merci, mentre lungo gli altri lati dell'edificio il corsello di manovra garantirà il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso. Si prevede inoltre lungo il confine sud del lotto la realizzazione di una fascia a verde piantumata, interna alla recinzione, che costituisca un filtro visivo rispetto al terreno agricolo circostante facente parte del Parco Adda Sud. La seconda area di ampliamento (Fase 2) si dispone a nord dell'attuale impianto, l'attuazione avverrà a completamento del lotto sud, secondo le necessità aziendali di ICR. Al fine di consentire il futuro ampliamento della Fase 2 è già in atto lo spostamento del tracciato della strada vicinale Portadore Alto, e la successiva permuta del nuovo tracciato viario con il sedime del precedente tracciato (Fg. 2 mapp. 152) ciò consentirà la fusione del mappali n 153 e n 158 del foglio 2 (aree su cui avverrà la fase 2 di espansione) con l'attuale sito produttivo. Si evidenzia inoltre che essendo l'attuazione del lotto nord una previsione di medio-lungo periodo, e pertanto soggetta a possibili modifiche dettate dalle necessità aziendali, lo Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento dà una definizione di massima dell'ingombro dell'immobile e della sua accessibilità, rimandando poi al titolo abilitativo la definizione esatta delle quantità e delle scelte tecniche di esecuzione.

Il lotto nord di superficie fondiaria pari a mq. 28.170 sarà interessato dall'edificazione di un capannone di mq. 14.521 destinato allo stoccaggio delle materie prime e della componentistica. L'accessibilità all'immobile avverrà dall'attuale ingresso aziendale e a seguito dello spostamento della strada vicinale Portadore Alto vi sarà continuità tra i piazzali di manovra del nuovo edificio e quelli del sito esistente.

Il carico e lo scarico della merce avverrà dal fronte sud-est dell'immobile, il transito dei mezzi di servizio e di soccorso sarà garantito su tutti i lati dell'edificio, parte della superficie scoperta del lotto sarà destinata a verde in modo da garantire i limiti di permeabilità previsti dal piano. Si riportano di seguito i dati quantitativi dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR

DATI PROPRIETA'	ESISTENTE	NORD	SUD	TOTALE
ST superficie territoriale	61.320	28.170	32.680	122.170
SF superficie fondiaria	55.461,6	28.170	28.792	112.424
SLP superficie lorda di pavimento edificata	40.950			40.950

DATI PROGETTO	ESISTENTE	NORD	SUD	TOTALE
SLP DI PROGETTO	40.950	14.521	9.873	65.344
SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO	10.226	4.372	2.909	17.507
STANDARD DI PROGETTO (PARCHEGGIO)	2.210		11.183	13.393
POSTI AUTO DI PROGETTO			351	351
SUPERFICIE PARCHEGGIO DI PROGETTO				13.393
PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO	12.285	4.356	2.962	19.603
SUPERFICIE IN CESSIONE (afferente l'innesto sulla SP 25)	1.156		606	1.762
DENSITA' ARBOREA DA PGT*		559	630	1.189
DENSITA' ARBUSTIVA DA PGT*		1.119	1.250	2.369

*Nell'impossibilità di piantumare in sito tale dotazione arborea, verrà concordata con l'Amministrazione Comunale una differente modalità di attemperamento alla norma

Cronoprogramma dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento e modalità di attuazione

Lo Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento verrà attuato secondo fasi successive d'intervento, ciascuna autonoma funzionalmente; ad ogni fase corrisponderà la verifica della dotazione degli standard, dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 41-sexies l. 1150/1942 e s.m.i. e la valorizzazione degli oneri da corrispondere al comune. Considerata l'urgenza e la necessità dell'adeguamento viabilistico di accesso al sito, contestualmente alla prima fase di attuazione dell'intervento saranno eseguite le opere infrastrutturali necessarie a garantire l'accessibilità al sito dalla s.p. 25, il parcheggio a raso lungo la s.p.25 (dotazione di standard ex. art. 6 del Piano dei Servizi del PGT vigente) che assolvano al fabbisogno delle strutture esistenti e in espansione, le opere di mitigazione ambientale previste nel piano.

Il parcheggio lungo la Sp. 25, verrà completamente realizzato nella fase 1, e avrà una superficie complessiva di mq. 13.393, di cui mq. 13.393 saranno asserviti all'uso pubblico al fine di ottemperare alla dotazione di standard a parcheggio prevista per l'ampliamento del polo produttivo (pari a mq. 4.879 ex art. 6 NTA del PDS) e garantire una dotazione sufficiente anche al polo industriale esistente.

1^ Fase di attuazione [LOTTO SUD] prevede la realizzazione di :

- mq. 9.873 di edificio industriale destinato al confezionamento, al deposito materie prime, della componentistica e del prodotto finito;
- intersezione viabilistica lungo la SP. 25 per Boffalora;
- mq. 13.393 di parcheggio a raso lungo la SP 25 di cui mq. 13.393 asserviti all'uso pubblico;
- fasce di mitigazione ambientale lungo il perimetro sud della proprietà;
- deviazione tratto di Roggia Galuppina realizzata con manufatto scatolare in C.A.

2^ Fase di attuazione [LOTTO NORD] prevede la realizzazione di:

- mq. 14.521 di edificio industriale destinato alla logistica

In virtù della previsione di lungo periodo con cui verrà realizzata la Fase 2 si prevede la possibilità di modificare la superficie dell'immobile e di poterlo edificare per lotti funzionali successivi, ferma restando la verifica della dotazione di standard e il conguaglio degli oneri.

L'approvazione dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento definirà le linee guida del progetto, gli interventi infrastrutturali alla scala territoriale, le scelte operate rispetto a temi specifici quali compensazioni ambientali, gestione delle acque, sistema viabilistico e dotazione di standard.

Ciascuna fase sarà poi attuata attraverso titoli abilitativi convenzionati, in cui verranno definiti gli obblighi tra la proprietà e l'Amministrazione, all'interno di ciascuna procedura abilitativa sarà verificata la rispondenza del progetto allo Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento, fatte salve le variazioni quantitative di cui sopra. Il convenzionamento di ogni fase sarà anche momento di verifica degli oneri dovuti in proporzione alla consistenza volumetrica realizzata e alle opere di urbanizzazione eseguite.





Verifica degli indici urbanisitici

Il progetto di ampliamento del polo ICR risulta in difformità allo strumento urbanistico vigente per quanto attiene l'area di espansione Sud, per la quale il PGT del Comune di Lodi prevede la disciplina urbanistica regolamentata dall' art. 50 delle NTA relativa "*Ambito d'interesse paesistico ambientale*" e dall'art. 53 per le aree inserite nel perimetro del *Parco Naturale Adda Sud*. Pertanto il progetto del lotto sud verrà attuato mediante un Permesso di Costruire in variante urbanistica con contestuale approvazione dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento e sarà sottoposto alla procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive ex art. 5 DPR 447/98 (e successive modifiche art. 8 DPR 160/2010) prevista per l'attuazione dei progetti che costituiscono variante allo Strumento Urbanistico vigente.

I dati quantitativi del progetto sono stati verificati secondo gli indici urbanistici previsti dall'art. 42 delle NTA - "*Tessuto per attività produttive*", sia per il lotto di espansione a nord, che per il lotto di espansione a sud.

Il Polo produttivo esistente, non essendo soggetto a interventi edilizi di trasformazione, non è stato sottoposto alla verifica degli indici urbanistici di piano, per i quali si rimanda ai titoli abilitativi all'edificazione qui richiamati:

D.I.A. prot. 12477 del 27 aprile 2001

D.I.A. prot. 15666 del 23 maggio 2006

D.I.A. prot. 21752 del 04 luglio 2007

Benché il progetto di ampliamento non sia sottoposto alla verifica urbanistica del polo produttivo esistente, la dotazione di standard ed in particolare di parcheggi soddisfano ampiamente le necessità dell'impianto pregresso.

L'intero Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento è stato sottoposto alla verifica degli standard urbanistici e della dotazione dei parcheggi secondo quanto previsto dall'art. 6 della Relazione del Piano dei Servizi sia per le aree di espansione produttive (lotti nord e sud) che per il polo produttivo esistente.

La dotazione di standard verrà soddisfatta attraverso la realizzazione del parcheggio a raso lungo la SP. 25, che soddisferà le necessità aziendali e costituirà una risorsa per il territorio. La sua posizione in prossimità del fiume Adda, del Parco Adda Sud e della nuova asta ciclabile Lodi-Boffalora offre la possibilità di un utilizzo diversificato, il parcheggio potrà essere utilizzato come punto di interscambio per il passaggio dalla mobilità automobilistica a quella ciclabile, favorendo la fruizione dei sistemi ambientali circostanti.

E' previsto l'asservimento all'uso pubblico del parcheggio per una superficie pari a mq. 13.393, tale asservimento sarà regolamentato secondo le modalità indicate in convenzione.

Oneri di Urbanizzazione

L'intervento prevederà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come previsto dalla vigente normativa urbanistica-edilizia (L.R. 12/2005 art. 44). Gli oneri verranno versati in quota proporzionale alla consistenza edificatoria realizzata. In accordo con l'Amministrazione Comunale verrà realizzata dal proponente e riconosciuta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria l'intersezione viabilistica lungo la SP 25, il cui importo corrisponde a € 390.000,00 (cfr. Allegato 43, RELAZIONE 10). Verrà inoltre ceduta all'amministrazione Comunale la superficie di area di proprietà Ciprea interessata dallo svincolo viabilistico, corrispondente a mq. 1.762.

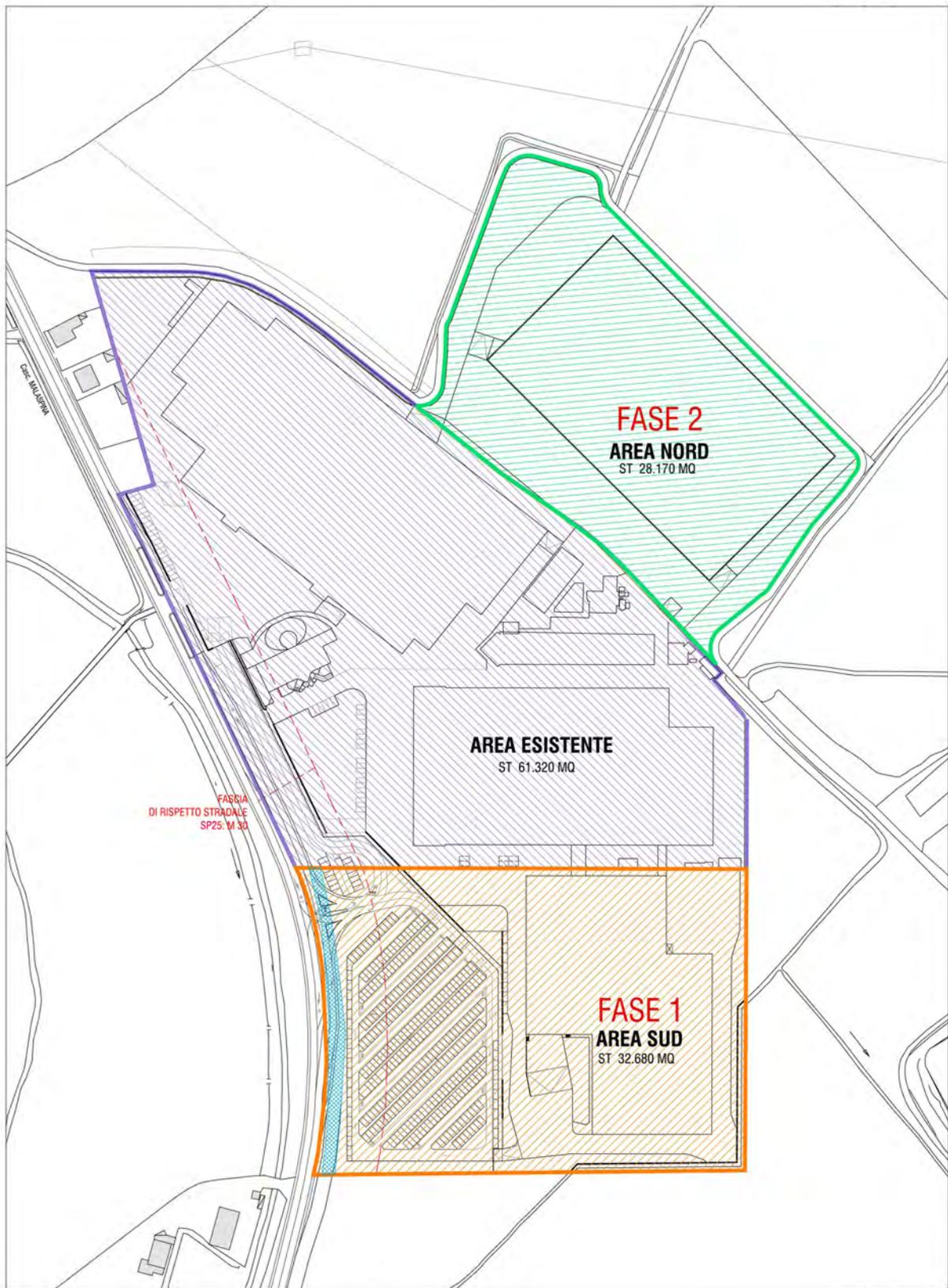
Eventuali plusvalenze tra il valore dell'opera realizzata e gli oneri dovuti saranno contabilizzati quali anticipazioni sulle fasi di edificazione successiva.

Si riporta qui di seguito la tabella di verifica degli indici urbanistici e della dotazione di standard dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR.

VERIFICA DATI URBANISTICI	ESISTENTE	NORD	SUD	TOTALE
SLP EDIFICABILE DA PGT	55.461,6	28.170	28.792	112.424
(da art. 42 NTA: 1f 1 mq/mq di SF)				
SLP DI PROGETTO	40.950	14.521	9.873	65.344
SUPERFICIE PERMEABILE DA PGT	8.319	4.226	4.319	16.864
(da art. 6 NTA PdR 15% di SF)				
SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO	10.403	4.372	2.909	17.684
CONTEGGIO STANDARD DA PGT	8.190	2.904	1.975	13.069
(da art. 6 NTA PdR 20% di SLP)				
STANDARD DI PROGETTO (PARCHEGGIO)	2.210		11.183	13.393
STANDARD DI PROG. ASSERVITI USO PUBBLICO (parcheggio)	2.210		11.183	13.393
SUPERFICIE IN CESSIONE (afferente l'innesto sulla SP 25)	1.156		606	1.762
POSTI AUTO DA PGT	205	73	49	327
(1 PA ogni 200mq di SLP)				
SUPERFICIE PARCHEGGIO DA PGT	2.764	980	666	4.411
(1 PA x 13,5 mq)				
POSTI AUTO DI PROGETTO			351	351
SUPERFICIE PARCHEGGIO DI PROGETTO				13.393
PARCHEGGI PERTINENZIALI DOVUTI	12.285	4.356	2.962	19.603
([(SLP X H virt mt. 3]x10%)				
PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO	12.285	4.356	2.962	19.603
DENSITA' ARBOREA DA PGT*		559	576	1.135
DENSITA' ARBOREA DA PROGETTO		559	630	1.189
DENSITA' ARBUSTIVA DA PGT*		1.119	1.152	2.271
DENSITA' ARBUSTIVA DA PGT*		1.119	1.250	2.369

*Nell'impossibilità di piantumare in sito tale dotazione arborea, verrà concordata con l'Amministrazione Comunale una differente modalità di ottemperamento alla norma

Schema d'intervento per fasi attuative



ALLEGATO N° 18 _ REL. 3
RELAZIONE DI PROGETTO INDUSTRIALE

Riorganizzazione Polo Produttivo Lodi

1 PREMESSA

Gli incrementi dei volumi produttivi degli ultimi anni determinano la necessità di rivedere il layout e l'organizzazione produttiva dello Stabilimento introducendo l'opportunità di ampliamenti dell'attuale stabilimento produttivo.

Nel corso dell'ultimo decennio, per far fronte alle esigenze di risposta al Cliente, l'azienda si è sviluppata nelle aree attualmente disponibili e ha attuato una politica di crescita occupazionale, che ha portato nel recente passato ad un sensibile aumento dei lavoratori impiegati presso il medesimo stabilimento, come meglio specificato nel successivo paragrafo 7.

Lo sviluppo produttivo e il connesso incremento dei dipendenti ha, peraltro, comportato un non perfetto adeguamento ai criteri di stoccaggio dei materiali e dei flussi da arrivo a produzione semilavorati, a produzione Prodotto finito, a spedizione che impongono un ampliamento dello stabilimento esistente e la riorganizzazione dello stesso.

Pertanto la presente relazione ha lo scopo di esporre le soluzioni che possano garantire una miglior organizzazione del polo produttivo così consentendo di implementare l'efficienza e la capacità produttiva, valutando al contempo gli impatti e proporre quelle soluzioni che garantiscano gli adeguamenti necessari nell'ambito degli sviluppi futuri per l'Azienda.

2 FATTORI DI MISURA

Esistono fattori che possono influenzare negativamente il layout, quali movimento e flusso dei materiali, distribuzione fisica e logistica. I modelli di flusso sono relativi alle stazioni di lavoro, ai dipartimenti, ai reparti e quindi alle costruzioni.

il flusso del materiale è un parametro dominante del layout.

La misurazione del flusso è uno dei fattori più importanti per una corretta disposizione e può essere divisa in qualitativa e quantitativa.

Il flusso ottimale prevede le minori distanze possibili tra:

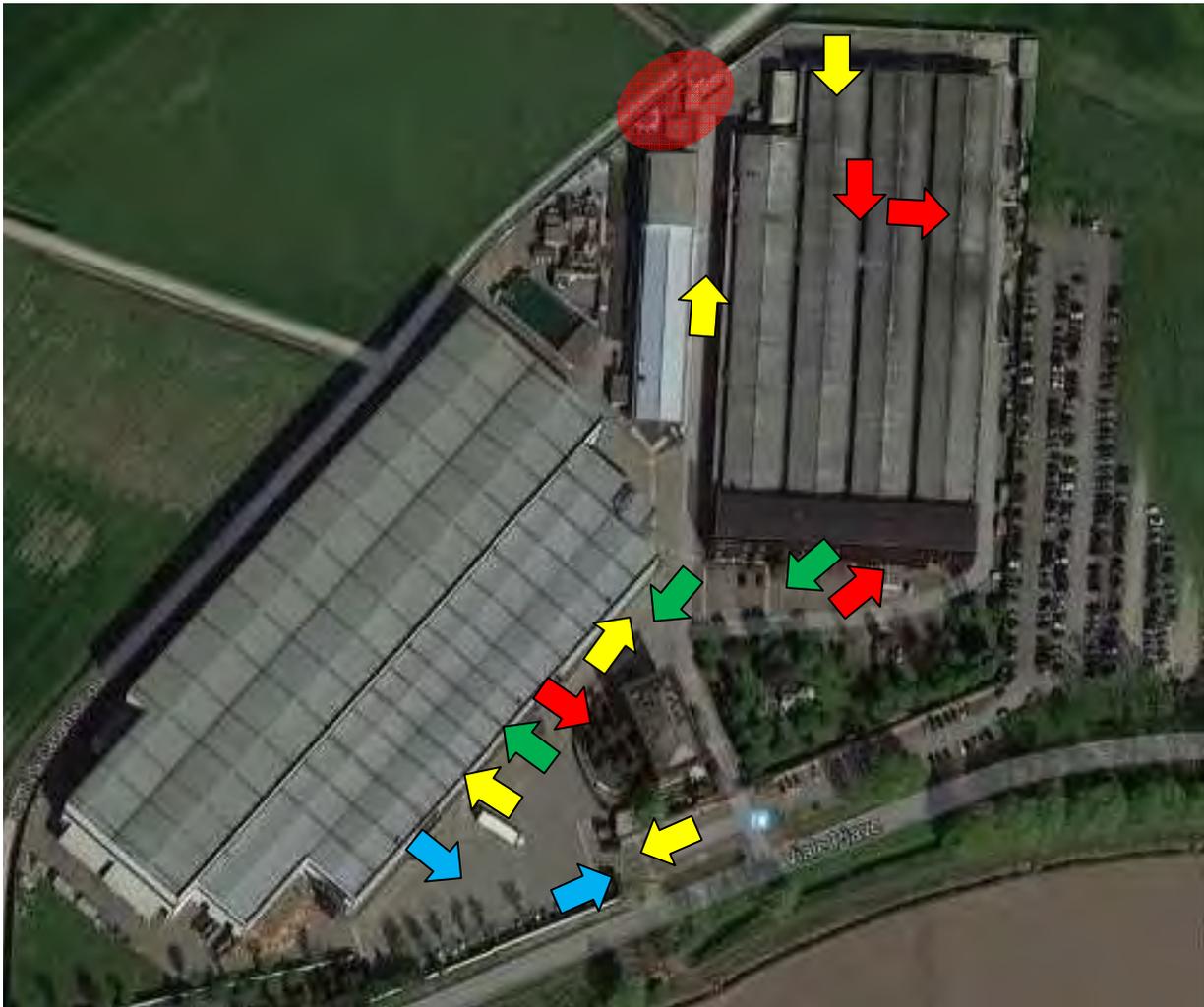
- Arrivo dei materiali necessari a produrre
- Stoccaggio temporaneo degli stessi
- Prelievo e preparazione dei componenti da lavorare
- Aree produttive
- Stoccaggi intermedi dei semilavorati

- Aree produttive
- Stoccaggio Prodotti Finiti
- Spedizione Prodotti Finiti.

senza inversioni, interruzioni dello stesso o vincoli di passaggio.

3 LAYOUT ATTUALE - FLUSSI

Il Macrolayout attuale



-  ARRIVO MATERIE PRIME, COMPONENTI PER PRODUZIONE
-  MOVIMENTAZIONE DA MAGAZZINO A PRODUZIONI
-  USCITA DA LAVORAZIONE DEL PRODOTTO FINITO
-  SPEDIZIONE PRODOTTO FINITO

Evidenzia le seguenti criticità:

- Raddoppio dei flussi di movimentazione con duplicazione delle aree impegnate per transito
- Tempi di trasferimento pesantemente aumentati con relativi costi
- Rischio di collisione per traffico non lineare fra mezzi e persone
- Viabilità limitata in alcune zone
- Cabina Elettrica a ridosso di muro di cinta in zona “roggia Depuratore” e Utilities Linea Compressori creano limitazioni/impedimenti eventuale passaggio Mezzi.

4 LAYOUT ATTUALE – AREE IMPEGNATE

Il Macrolayout attuale



 STOCCAGGIO MATERIE PRIME, COMPONENTI PER PRODUZIONE

 STOCCAGGIO PRODOTTO FINITO

 AREE PRODUZIONE RIEMPIMENTO - CONFEZIONAMENTO

 AREE PRODUZIONE BULK

Evidenzia le seguenti criticità:

- Aree dedicate a Stoccaggio Materie Prime frammentate
- Cicli di lavoro in Logistica poco efficienti causa frammentarietà zone dedicate/dedicabili
- Limitati spazi per polmonatura produttiva (rischio interruzioni Produzione)
- Spazi dedicati a Linee di lavorazione saturi con Ergonomia non efficace.
- Nessuna possibilità di espansione in capacità produttiva (pari turni) sia sulla lavorazione Bulk che in Riempimento/Confezionamento
- Mancanza di spazi per lavorazioni che oggi l'Azienda è costretta a terziare.
- Magazzino Alimentazione Produzione limitato e non ottimale dal punto di vista delle distanze.

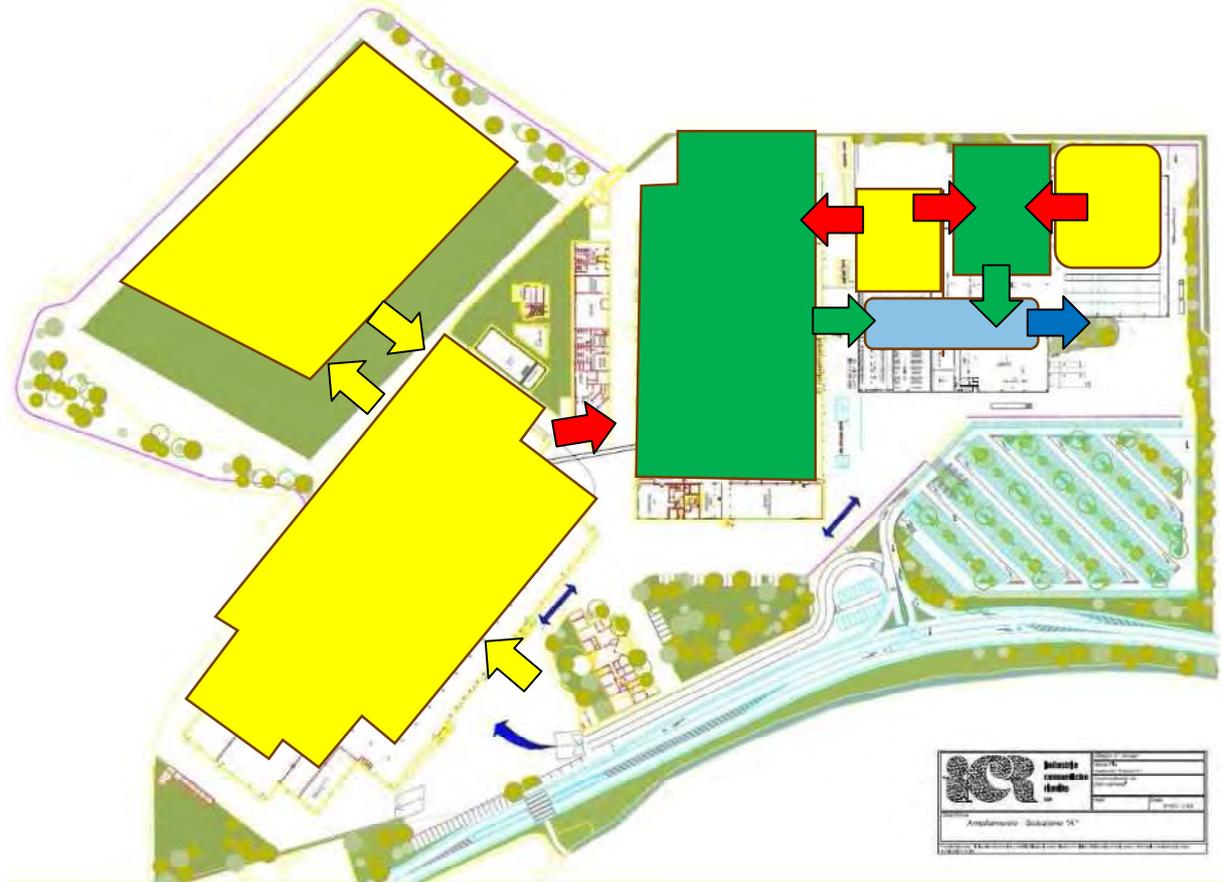
5 LAYOUT TO BE

L'analisi dei flussi e delle aree da dedicare definisce il miglior layout che supera le difficoltà attuali.

Le specifiche di massima sono:

- ✓ Consolidare Lodi come "Polo Produttivo"
- ✓ Ottimizzare i flussi interni dei materiali
- ✓ Creare nuovi spazi per implementazioni Produttive nell'ambito dei "Semilavorati" (Bulk) e delle linee di Riempimento/Confezionamento
- ✓ Adeguare le aree oggi in criticità, ricollocandole
- ✓ Ampliare le aree dedicate agli Impianti produttivi per ottimizzare Efficienza ed Ergonomia degli stessi

Di seguito il Layout proposto che prevede l'ampliamento con una nuova costruzione nel "Lato Sud"



-  ARRIVO MATERIE PRIME, COMPONENTI PER PRODUZIONE
-  MOVIMENTAZIONE DA MAGAZZINO A PRODUZIONI
-  USCITA DA LAVORAZIONE DEL PRODOTTO FINITO
-  SPEDIZIONE PRODOTTO FINITO
-  STOCCAGGIO MATERIE PRIME, COMPONENTI PER PRODUZIONE
-  STOCCAGGIO PRODOTTO FINITO
-  AREE PRODUZIONE RIEMPIMENTO - CONFEZIONAMENTO
-  AREE PRODUZIONE BULK

6 AMPLIAMENTO – PRINCIPALI OSSERVAZIONI

La cronologia della costruzione dell'ampliamento, nel rispetto dei criteri ergonomici dei flussi produttivi sopra evidenziati, porta a individuare una sequenza realizzativa che parte dal **"Lato Sud"** e arriva al **"Lato Nord"**, in quanto la realizzazione prioritaria del **"Lato Sud"** permette di:

- Modificare, migliorandola, la "Viabilità Interna"
- Ricollocare tutte le zone (non "direttamente" dedicate alla Produzione) che oggi creano frantumazione di area e non permettono la razionale implementazione delle zone produttive
- Generare aree produttive omogenee organizzate
- Ampliare zone produttive (Bulk Alcool, Bulk Creme) senza dovere ricollocare Impianti e Macchine costose esistenti
- Generare nuove Aree per "Internalizzare Attività" oggi all'esterno
- Indirizzare il Flusso dei materiali secondo la corretta "Circolarità"
- Accorciare le distanze fisiche fra le "Fasi di Ciclo"
- Ottimizzare la movimentazione delle "Commesse Preparate" per le "Lavorazioni" con Sistemi Automatici Efficienti ed Efficaci
- Adeguare la Fabbrica alle norme GMP
- Separare le aree Accettazione e Spedizione con vantaggi sulle "Interferenze"

Le predette circostanze risultano infatti essenziali per consentire una riorganizzazione che garantisca i livelli di produzione richiesti dal mercato e prevederne l'implementazione nel prossimo futuro, così garantendo la posizione dello stabilimento sul fronte concorrenziale, diversamente lo stabilimento non sarebbe in grado di sostenere i livelli di produzione, con evidenti ricadute anche in termini occupazionali.

La inversione della cronologia, che preveda invece l'inizio della costruzione "Lato Nord" presenta svantaggi e criticità in termini di riorganizzazione e gestione dell'attività, incidendo negativamente sulla "Direzione di Flusso", Percorsi di movimentazione ("Zona Cabina Elettrica"), distanze su "Fasi Contigue", lontananza rispetto ad area Produttiva, che avrebbe ricadute in termini di efficienza produttiva e gestionale, con conseguente impossibilità di garantire la politica occupazionale sino ad oggi implementata dalla società.

La collocazione "Lato Nord" si presta in maniera concreta all'utilizzo dell'Area come "Polo Logistico" e in quanto tale rappresenta un segmento importante a completamento dell'attività aziendale.

7 EVOLUZIONE OCCUPAZIONALE

Le necessità di sviluppo e riorganizzazione del polo produttivo, già manifestate con la presentazione nel corso dell'anno 2012 di una prima istanza allo SUAP per l'ampliamento dello stabilimento esistente (e superata dalla presente istanza), si ricollegano – come detto – alle politiche occupazionali e ai sottesi accordi sindacali conclusi dall'azienda negli ultimi anni.

Per meglio comprendere detta relazione tra sviluppo occupazionale e necessità di riorganizzazione ed ampliamento, di seguito, si riassumono brevemente le vicende sindacali e occupazionali più significative che hanno condotto alle sopra descritte necessità di riorganizzazione ed ampliamento dello stabilimento nei termini di cui all'istanza di permesso di costruire allo SUAP cui la presente relazione accede.

In particolare si osserva che nel corso del 2011 erano state avviate le discussioni sindacali che avevano condotto anzitutto alla stipula di un accordo sindacale in data 24 luglio 2012. Detto accordo prevedeva un piano di stabilizzazione sviluppato su un quinquennio (2012-2017) che individuava, sostanzialmente, due fasi temporali era condizionato nella sua completa attuazione al raggiungimento di alcuni obiettivi produttivi.

Nel mentre gli obiettivi immediati venivano attuati, nel corso del 2014, l'evoluzione normativa nonché – in particolar modo – le previsioni evolutive dei clienti ed i conseguenti rinnovi contrattuali effettuati od in negoziazione, hanno portato la società a rinegoziare con le sigle sindacali di categoria i termini della seconda fase che, nell'accordo 24 luglio 2012, avrebbe dovuto essere attuata nel triennio 2015-2017 subordinatamente al raggiungimento di determinati obiettivi produttivi.

La negoziazione, iniziata a cavallo dell'estate 2014, si è recentemente conclusa con l'accordo del 29 gennaio 2015 (sottoscritto tra l'azienda CGIL e CISL, non UIL), il quale, richiamando in toto l'accordo già citato del 24 luglio 2012 per le parti non modificate, ha previsto l'impegno dell'azienda ad assumere in toto le maestranze ex dipendenti delle cooperative entro settembre 2015, dopo periodo transitorio in somministrazione a tempo determinato.

L'impegno conseguente alla conclusione dell'accordo del 29 gennaio 2015 ha determinato, pertanto, l'assunzione (da febbraio 2015 in somministrazione) di 196 lavoratori/lavoratrici, cui si aggiungono i 22 già inseriti per effetto dell'attuazione della prima fase dell'accordo sindacale del 2012.

Giova ricordare come l'accordo sindacale del gennaio 2015 da un lato è frutto della volontà dell'azienda di accelerare il programma di sviluppo sul territorio nonché delle mutate condizioni legislative riguardanti il mercato del lavoro, dall'altro lato trova di contraltare nelle sigle sindacali la certezza d'inserimento a breve di tutte le maestranze da stabilizzare, determinate in 196 lavoratrici/lavoratori al momento della primo passaggio a febbraio 2015 in somministrazione ma, soprattutto, annullando di fatto l'incertezza inerente il raggiungimento dei targets produttivi del triennio 2015-2017 (stabiliti nell'accordo 24 luglio 2014)

8 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

Conclusivamente, alla luce di quanto descritto nei paragrafi che precedono, è possibile evidenziare quanto segue.

La proposta di sviluppo ed ampliamento dell'esistente stabilimento si ricollega a una strategia di crescita aziendale, sia sul piano della produzione, sia sul connesso piano dell'occupazione.

In particolare, la sopradescritta futura struttura del polo produttivo di Lodi rende evidente come sia indispensabile rafforzare anzitutto i settori della produzione che, come si è visto, devono essere realizzati e ricollocati nella parte Sud del sito.

La prioritaria espansione dei settori produttivi si lega inscindibilmente alla politica occupazionale sopra descritta, poiché è nella fase della produzione che vengono prevalentemente impiegati gli oltre duecento lavoratori recentemente stabilizzati.

Come si è evidenziato nei precedenti paragrafi lo sviluppo nella parte nord del polo produttivo, destinata a magazzino per il potenziamento dello stock di componentistica per le lavorazioni, completerà, in una seconda fase, il processo di riorganizzazione, con la creazione di un moderno magazzino in gran parte automatizzato.

La predetta sequenza è volta quindi a garantire un adeguato flusso di investimenti e crescita produttivo-occupazionale che rafforza anche l'equilibrio economico finanziario della operazione.

ALLEGATO N° 19 _ REL. 4

RELAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI VIGENTI

Premessa

L'area oggetto dell'intervento per la quale si richiede la variante urbanistica si trova lungo la strada provinciale 25 per Boffalora e ricade nel comune di Lodi.

Lo strumento urbanistico comunale vigente del Comune di Lodi risulta definitivamente approvato con i seguenti atti:

- delibera di approvazione consiliare n. 35 del 13/03/2011,
- delibera di approvazione consiliare n. 36 del 15/03/2011,
- delibera di approvazione consiliare n. 38 del 16/03/2011,
- delibera consiliare di variante puntuale al PGT approvato n. 118 del 16/11/2011
- delibera di approvazione terza variante del PGT C.C. n° 39 del 22/10/2013

La presente variante al PGT interessa l'area di espansione denominata lotto Sud, catastalmente identificata dal NCT del Comune di Lodi al Foglio n 2 mappali n 97 - n 103 - n 108 - n 109 - n 119 – n. 102 – n. 106 – n 121 - n 117, per la quale lo strumento urbanistico vigente prevede un "Ambito d'interesse paesistico ambientale" la cui disciplina edilizia-urbanistica è regolamentata dall' art. 50 delle NTA del PGT vigente, e inoltre ricade all'interno del perimetro del *Parco Naturale Adda Sud*, regolamentato dall'art. 53 delle NTA del PGT vigente.

La variante viene attuata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160 del 2010 che così recita:

"Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli [articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'[articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#).

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini

previsti.

In seguito alla convocazione e all'esito favorevole della conferenza dei servizi, alla quale la Provincia e il Parco Naturale Adda Sud sono invitati a partecipare al fine di garantire la compatibilità con i propri strumenti urbanistici, l'art. 97 della L.R. 12/2005 definisce i termini di deposito e osservazioni (15 gg + 15 gg) in seguito alla pubblicazione su un periodico a diffusione locale. Decorso tale termine il comune approva definitivamente in Consiglio Comunale la variante di PGT.

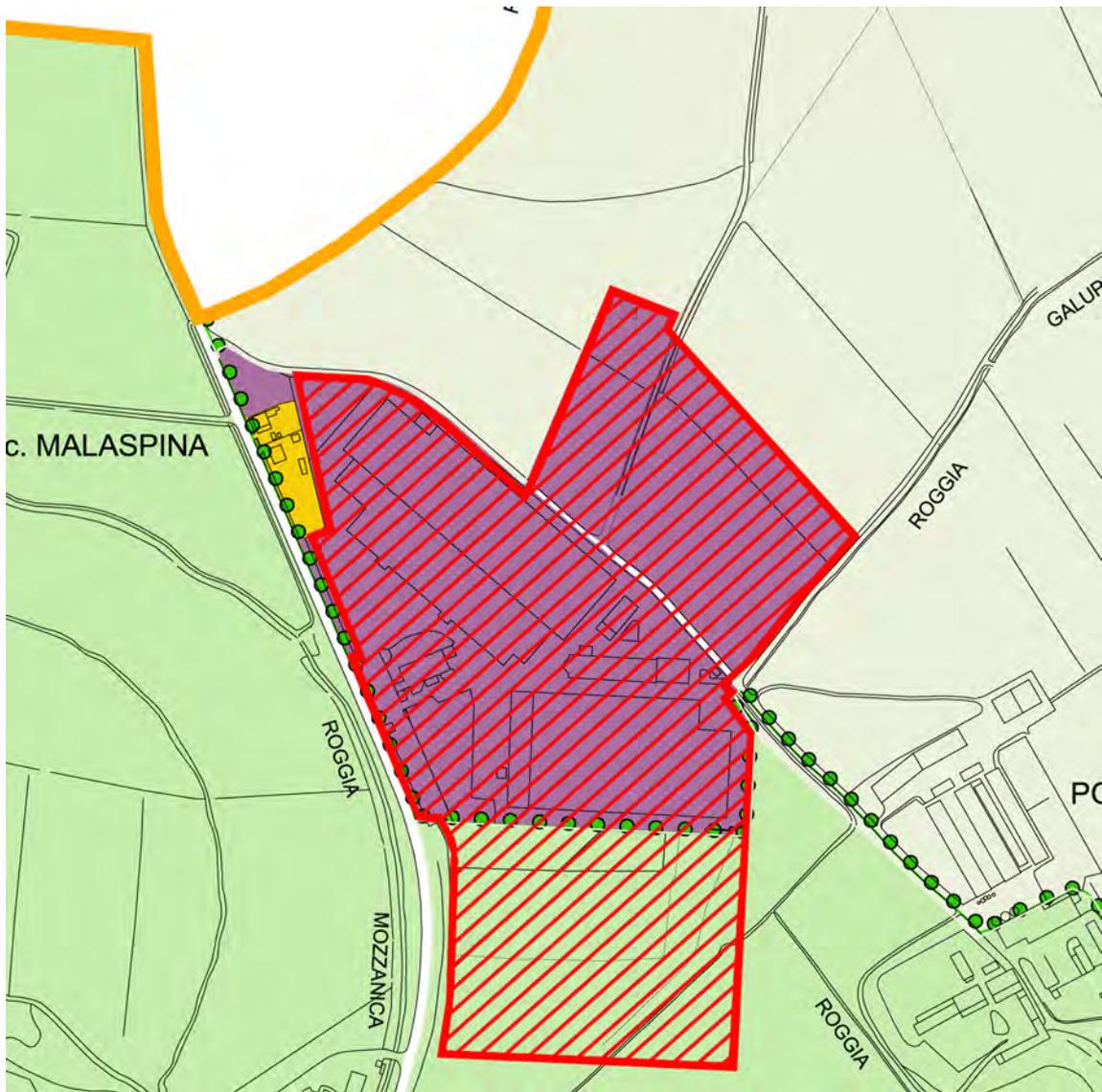
Stato di fatto urbanistico

Attualmente il comparto oggetto di espansione risulta così individuato nel PGT vigente del Comune di Lodi:

Lotto sud [superficie territoriale mq. 32.680 circa] _ “*Ambito d’interesse paesistico ambientale*” la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall’ art. 50 delle NTA del PGT vigente, quest’area risulta inoltre inserita all’interno del perimetro del *Parco Naturale Adda Sud*, regolamentato dall’art. 53 delle NTA del PGT vigente.

Lotto Nord [superficie territoriale mq. 28.170 circa] _ “*Tessuto per attività produttive esterne al tessuto urbano*” la cui disciplina edilizia-urbanistica è regolamentata dall’ art. 42 delle NTA del PGT vigente.

Polo produttivo esistente [superficie catastale mq. 61.320] _ “*Tessuto per attività produttive esterne al tessuto urbano*” la cui disciplina edilizia-urbanistica è regolamentata dall’ art. 42 delle NTA del PGT vigente.



PGT_VIGENTE

Scala 1:5000

Assetto della città consolidata

Città consolidata

Ambiti urbani consolidati

Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32
 caratterizzati da prevalente destinazione residenziale a densità elevata, con una lottizzazione basata su lotti irregolari (effetto mono-familiare) isolati su lotto, di altezza variabile tra 8 e 10 piani, con una discreta dotazione di verde privato.

Tessuto per attività produttive - Art. 43
 caratterizzato dalla presenza di capannoni di medie e grandi dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, inseriti all'interno dell'area urbanizzata e generalmente connessi alle principali infrastrutture di trasporto. La presenza di aree permeabili verdi si presenta scarsa o inesistente.

Territorio rurale, paesistico - ambientale

-  Territorio rurale - Art. 49
-  Ambiti di interesse paesistico ambientale - Art. 50
-  Parco Naturale (Adda Sud) - Art. 53

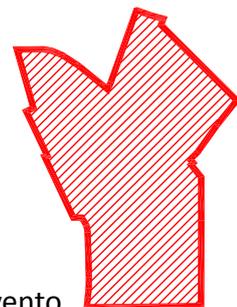
Vincoli e tutele

Vincoli ambientali

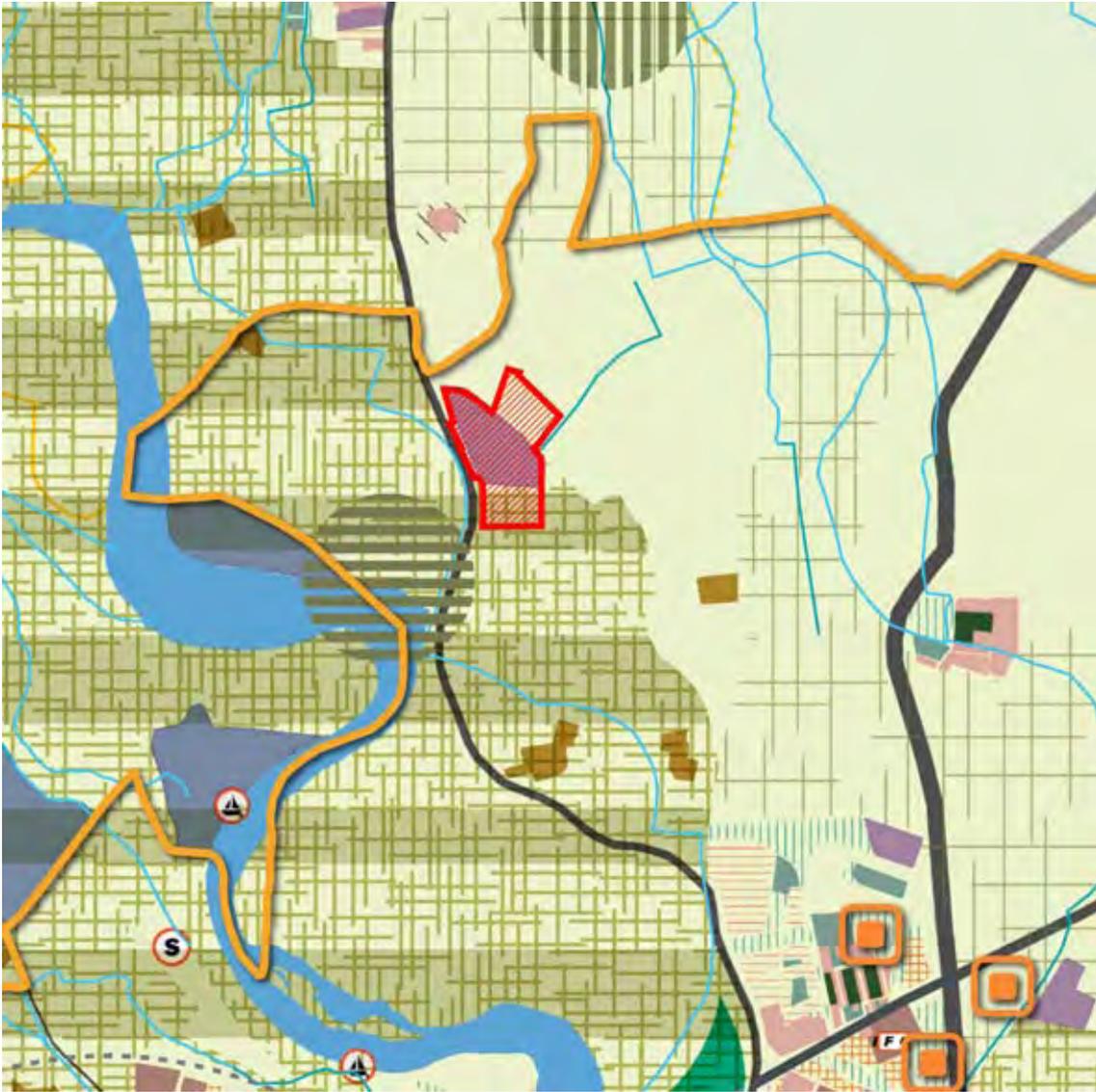
-  Fiume Adda

Vincoli antropici e storici sovraordinati

-  Confini comunali



Area di intervento



PGT

Scala 1:25000

Scenario strategico territoriale

sistema insediativo

■ aree a destinazione urbanistica prevalentemente industriale (MISURC)

sistema ambientale

■ Parchi regionali (PTCP)

■ rete ecologica provinciale I livello (PTCP)

■ rete ecologica provinciale II livello (PTCP)

■ ambiti a destinazione prevalentemente agricola (MISURC)

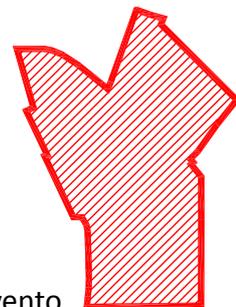
■ ambiti di rilievo paesistico (PTCP)

■ ambiti fluviali

■ canali (PTCP)

■ canali storici (MISURC)

■ confini comunali



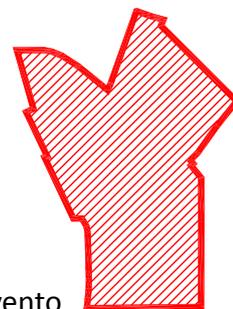
Area di intervento



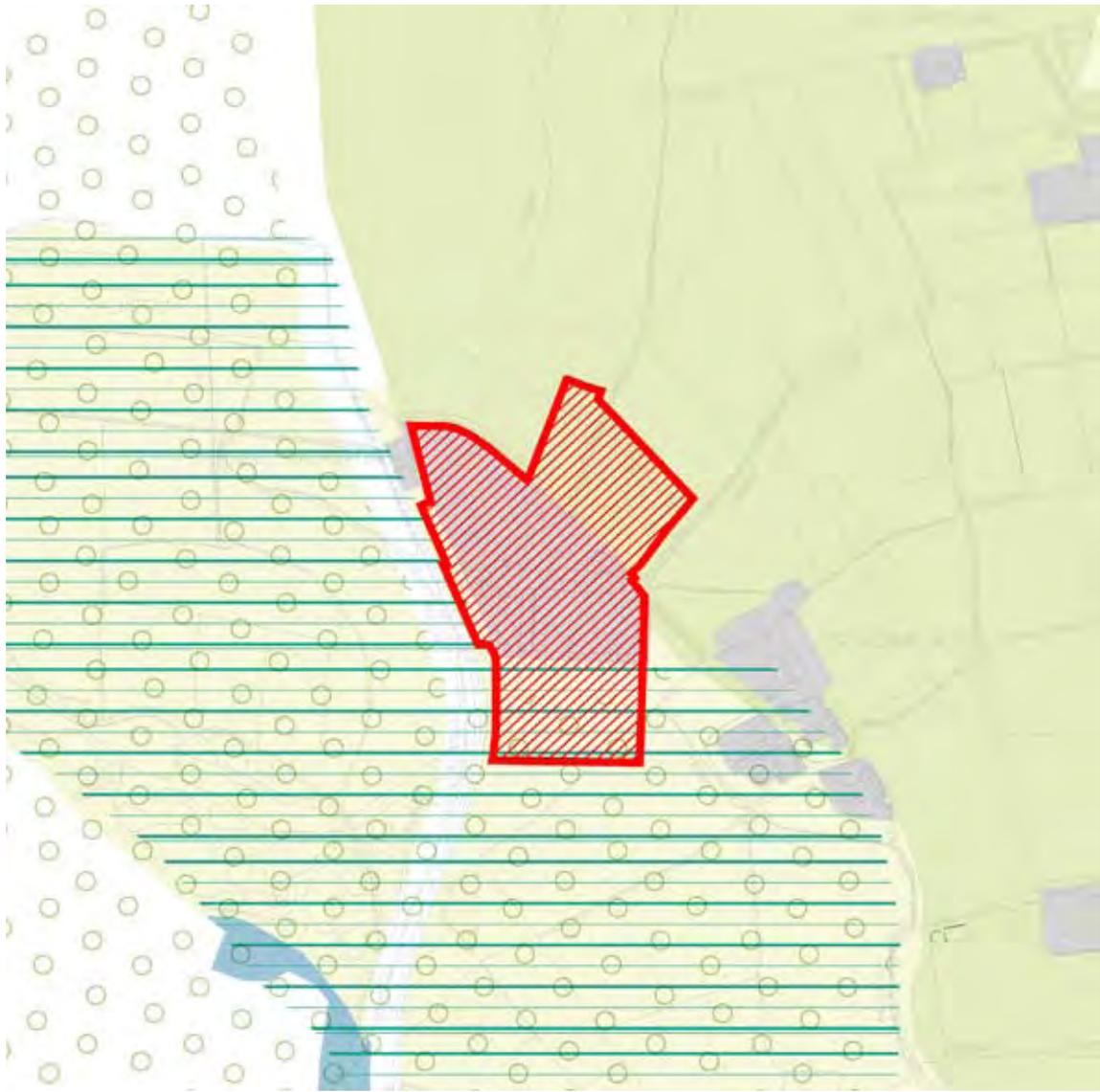
PGT

Scala 1:15000

Scenario strategico locale



Area di intervento



PGT

Scala 1:10000

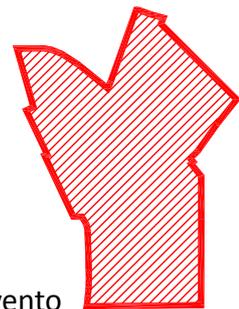
Rete ecologica

Sistema ambientale

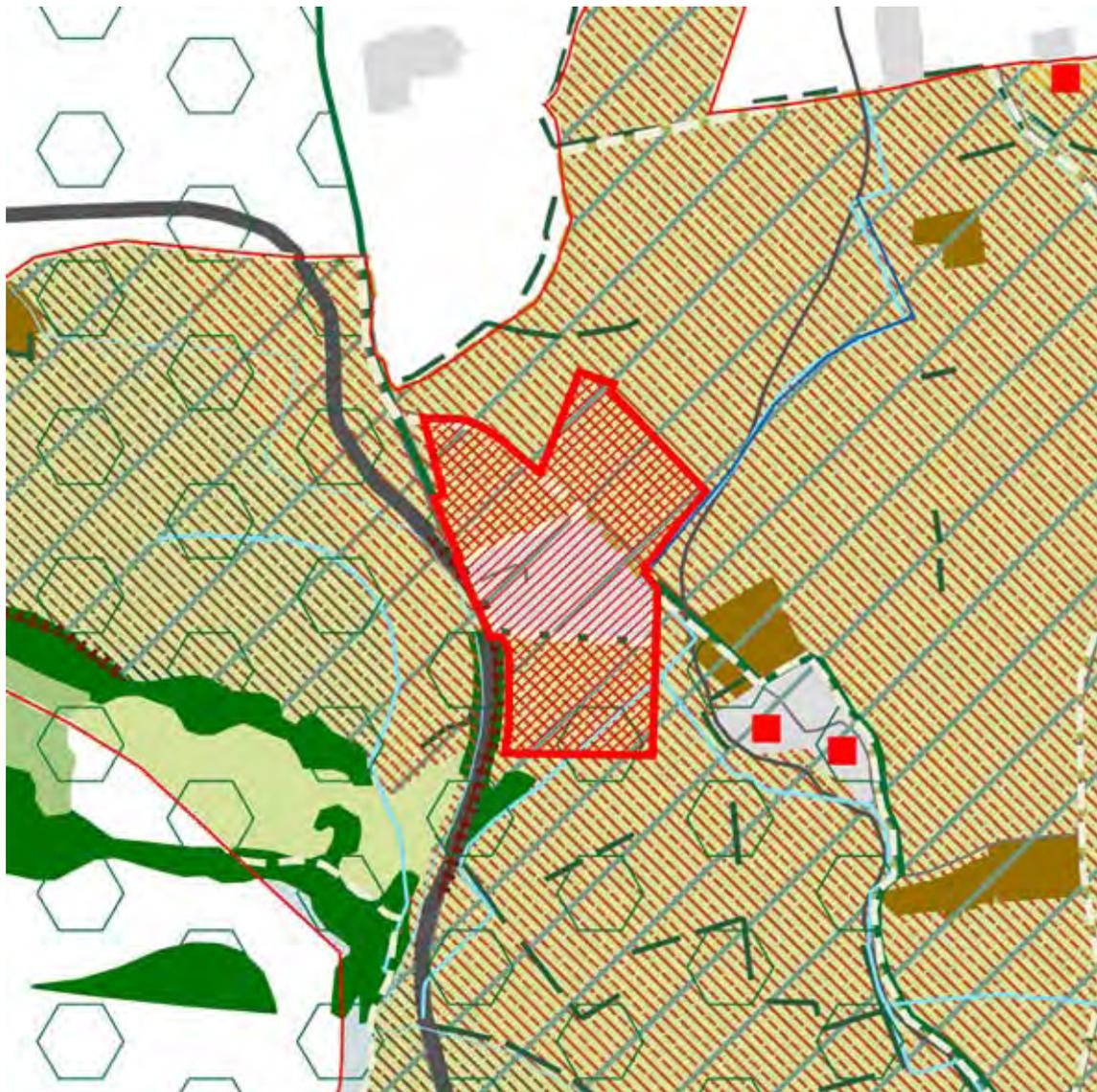
-  verde esistente
-  aree di protezione dei valori a (terzo livello rete valori ambie
-  Parco Adda Sud
-  ambiti agricoli fluviali

Sistema insediativo

-  città consolidata



Area di intervento



PGT

Scala 1:10000

Uso del suolo non urbanizzato

- Parco Adde Sud (PTCP)
- Boschi di latifoglie (PTCP)
- Arbusteti e stepi (PTCP)
- Aree agricole
- Tessuti agricoli di sviluppo e tutela ambientale (PRG)
- Cascine e insediamenti produttivi agricoli (PRG)
- Beni storico-architettonici localizzati in ambito extra-urbano vincolati dalla pianificazione comunale (PTCP)
- Corsi d'acqua
- Canali e corsi d'acqua di valore storico (PTCP)

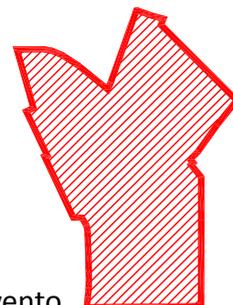
Ambiti Agricoli

- Ambiti agricoli di valorizzazione ambientale (PTCP)
- Ambiti agricoli di pianura ligure (PTCP)
- Ambiti agricolo perurbano (PTCP)

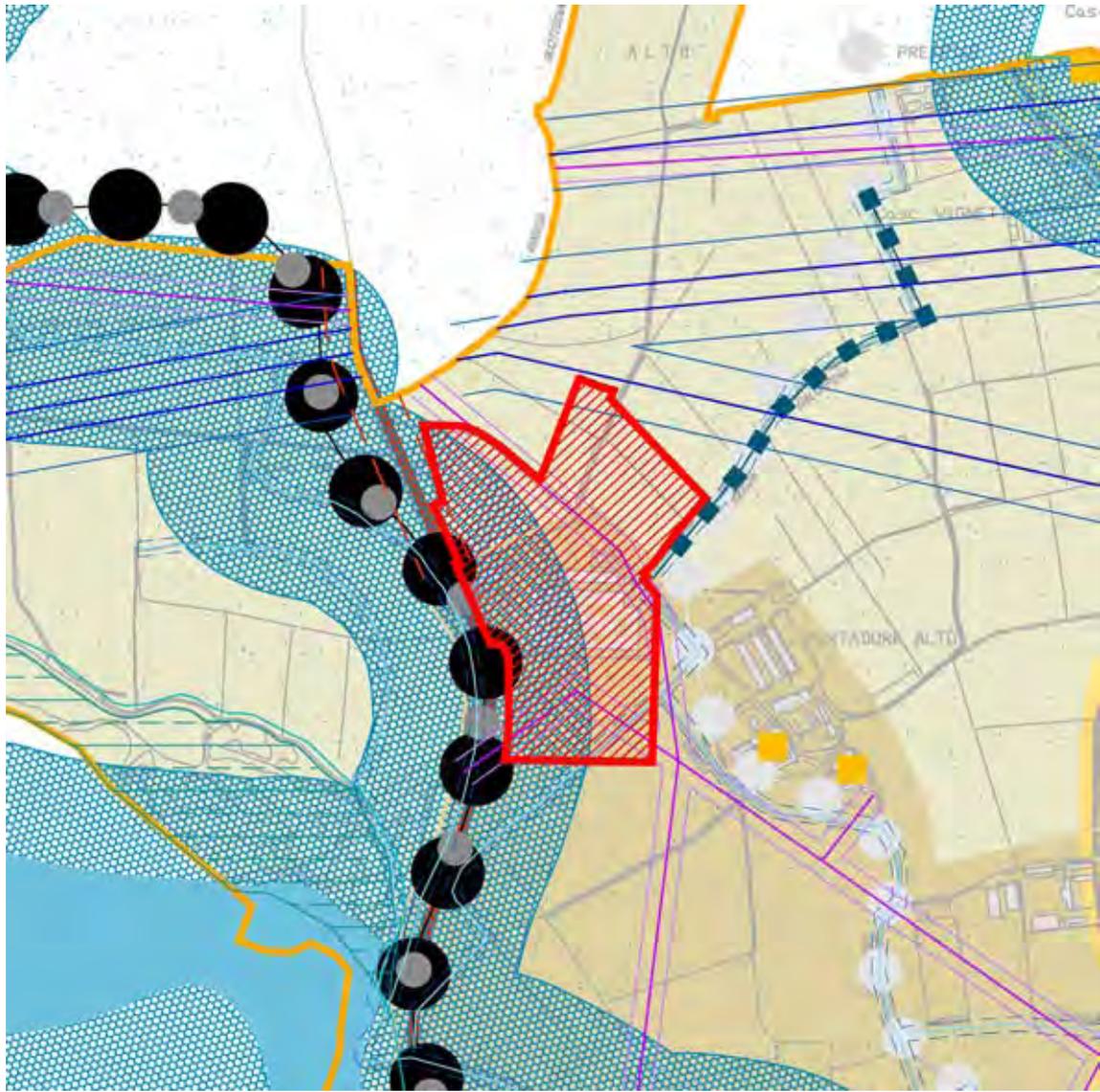
Capacità d'uso dei suoli

Suoli adatti all'agricoltura:

- Classe IIIa: suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative - limitazione legata alle caratteristiche negative del suolo
- Classe IVa: suoli che presentano limitazioni molto severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione - limitazione legata alle caratteristiche negative del suolo
- Aree urbanizzate
- Confini comunali



Area di intervento



PGT

Scala 1:10000

Vincoli infrastrutturali ed antropici

Sistema della mobilità - strade esistenti e di progetto e relativi fasce di rispetto
['Nuovo codice della strada', D.L. 285/92 e rel. agg.]

 infrastrutture extraurbane secondarie - categoria C (limite di arretramento della edificazione: mt 30 fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme da PGT entro i centri abitati)

Sistema idrografico e idrogeologico

 corsi d'acqua e relative fasce di rispetto (fasce di tutela insediata - 10 mt)

 principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto - L. 431 / 1985 - 100mt

 canali e corsi d'acqua di valore storico - PTCP - livello prescrittivo 3

 limite tra la fascia A e la fascia B del PAI - PTCP livello prescrittivo 4

 limite tra la fascia B e la fascia C del PAI - PTCP livello prescrittivo 4

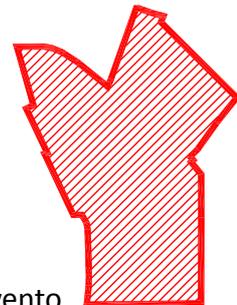
Sistema delle reti tecnologiche

 linee elettriche ad alta tensione e fasce di rispetto/distanza di prima approssimazione (DPA) - cavo aereo (DM 29/05/08)

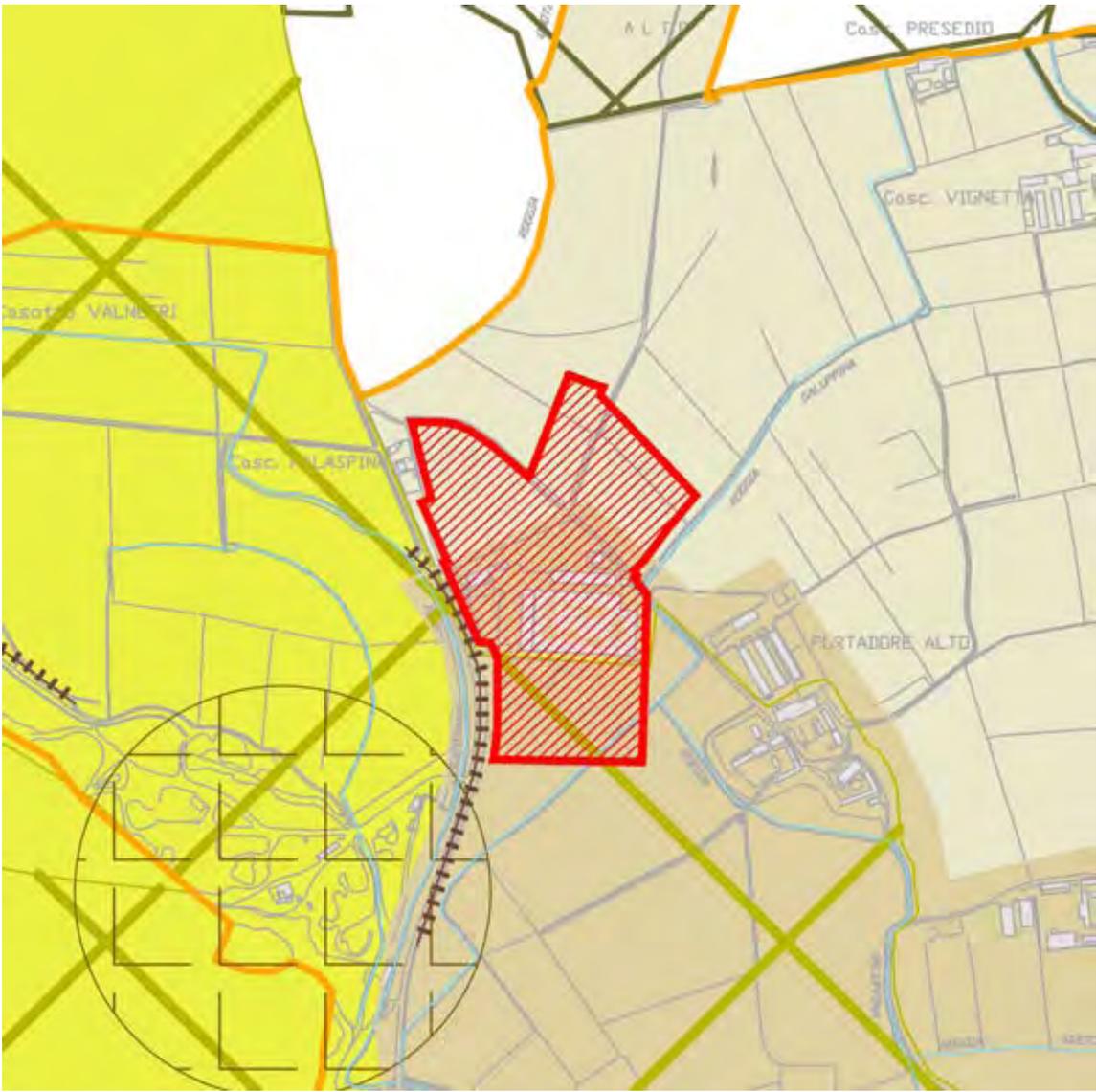
 linee elettriche a media tensione e fasce di rispetto/distanza di prima approssimazione (DPA) - cavo aereo (DM 29/05/08)

Sistema antropico

 perimetro centro abitato - Comune di Lodi



Area di intervento



PGT
Vincoli ambientali

Scala 1:10000



Richiesta di variante del PGT vigente del comune di Lodi

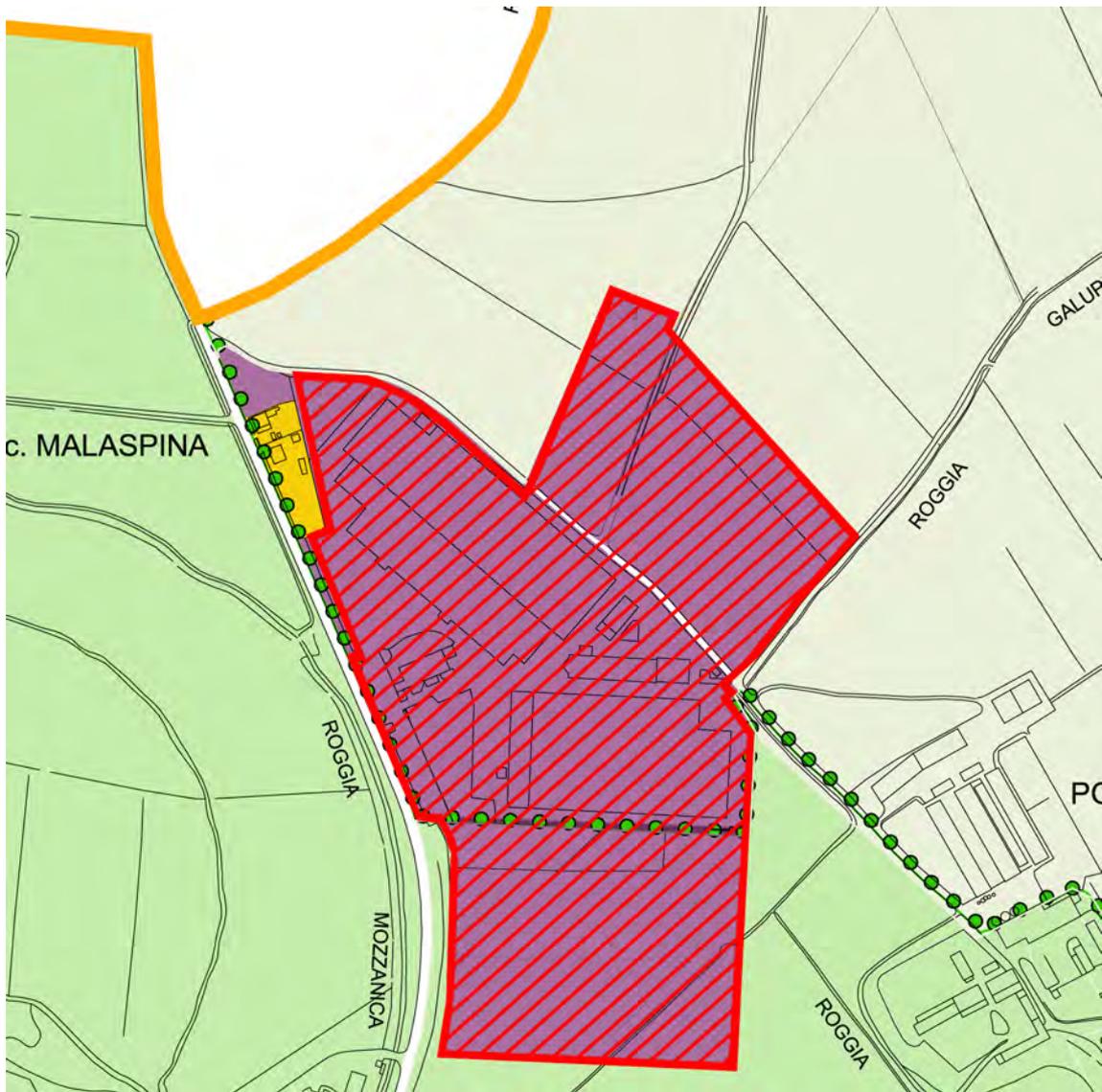
La presente richiesta di variante comporta le seguenti modifiche al vigente PGT in relazione al Lotto SUD:

- La variazione, per il Lotto Sud, della destinazione urbanistica attuale da “*Ambito d'interesse paesistico ambientale*” [art. 50 NTA] a “ *Tessuto per attività produttive esterne al tessuto urbano*” [art. 42 NTA].
- La deroga al parametro H 15 mt. prevista dall'art. 42, tale parametro verrà rispettato all'intradosso della struttura del solaio di copertura (h di progetto mt. 14,70 sotto trave) , il quale verrà realizzato con travi prefabbricate in c.a. e sovrastante tegolo a sezione alare in appoggio. Per tale struttura le NTA del PGT vigente prevedono il calcolo quale copertura curvilinea e dunque l'altezza secondo tale calcolo (punto medio tra la quota d'intradosso e la quota d'estradosso) sarà superiore a 15mt.
- Variante dell'indice di permeabilità. Si richiede per il lotto d'intervento Sud l'applicazione di un Ip 10% della Superficie Fondiaria invece del valore Ip 15% previsto dall'art. 42 delle NTA del PGT. Il masterplan, nella sua globalità, rispetta ampiamente il parametro urbanistico previsto dall'art. 42 pari a Ip 15% di S.F. (Sup. permeabile di progetto mq. 17.684 > mq. 16.864 Sup. permeabile da PGT). Il parametro non risulta però soddisfatto se calcolato secondo le singole fasi di attuazione ovvero la Fase 1 – Lotto sud prevede una dotazione di area permeabile inferiore al 15% della S.F. (Sup. permeabile di progetto mq. 2.909 < mq. 4.319 Sup. permeabile da PGT)

La deroga a quanto previsto dalle Norme Tecniche per la difesa Idrogeologica del Reticolo Idrico minore che all'art. 5 *Profondità delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua* e all'art. 6 *Attività vietate* vincola la fascia di rispetto come segue:

- mt. 5, per le recinzioni, al di fuori del Perimetro del Centro Edificato, di cui alla D.C.C. 20.09.01 N. 146 e vieta entro suddette fasce i seguenti interventi:
recinzione od interclusione della fascia di rispetto, all'uopo precisando che la recinzione continua, in muratura su fondazione, è assimilata ai fabbricati, mentre quelle permeabili ed eseguite con semplice infissione nel terreno dovranno mantenersi alla distanza minima di 5 m.

Si richiede di derogare alle norme sopracitate realizzando la recinzione del sito industriale in fascia di rispetto della Roggia Galuppina, così come indicato negli elaborati grafici delle Reti Idrauliche di Progetto.



PGT_SCHEDA DI VARIANTE

Scala 1:5000

Assetto della città consolidata

Città consolidata

Ambiti urbani consolidati

Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32
 caratterizzati da prevalente destinazione residenziale a densità elevata, con una lottizzazione basata su lotti irregolari (effetto mono-familiare) isolati su lotto, di altezza variabile tra 8 e 10 piani, con una discreta dotazione di verde privato.

Tessuto per attività produttive - Art. 43
 caratterizzato dalla presenza di capannoni di medie e grandi dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, inseriti all'interno dell'area urbanizzata e generalmente connessi alle principali infrastrutture di trasporto. La presenza di aree permeabili verdi si presenta scarsa o inesistente.

Territorio rurale, paesistico - ambientale

-  Territorio rurale - Art. 49
-  Ambiti di interesse paesistico ambientale - Art. 50
-  Parco Naturale (Adda Sud) - Art. 53

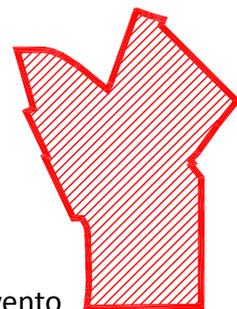
Vincoli e tutele

Vincoli ambientali

 Fiume Adda

Vincoli antropici e storici sovraordinati

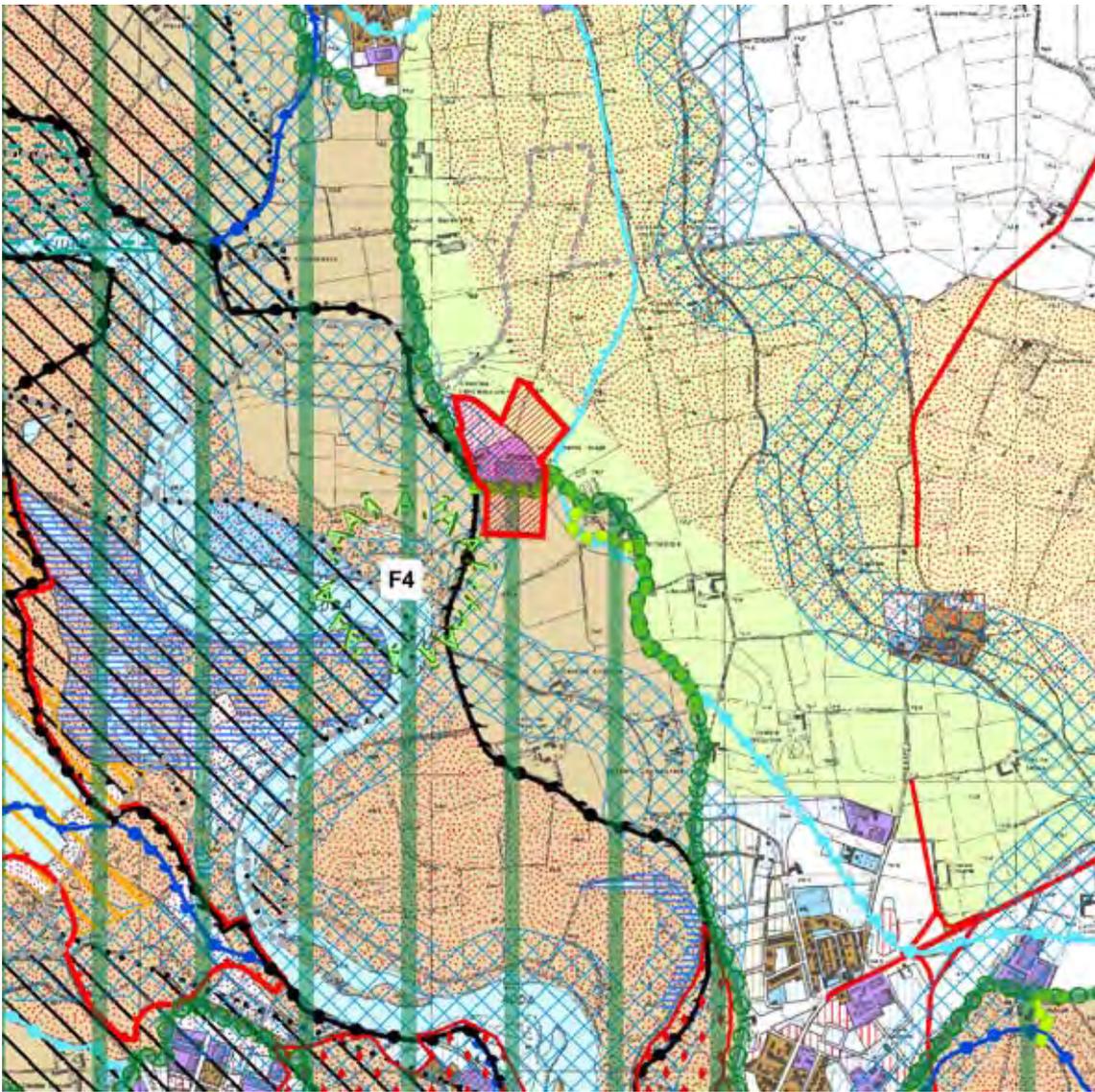
 Confini comunali



Area di intervento

Compatibilità con il PTCP della Provincia di Lodi

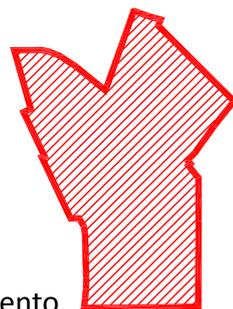
Come risulta dagli estratti del PTCP adottato della Provincia di Lodi, di seguito riportati, per il Lotto Sud, la pianificazione provinciale prevede un ambito in cui sono consentiti interventi di razionalizzazione, ovvero *Altri Ambiti insediativi previsti dal PRG*, art. 28 degli indirizzi normativi



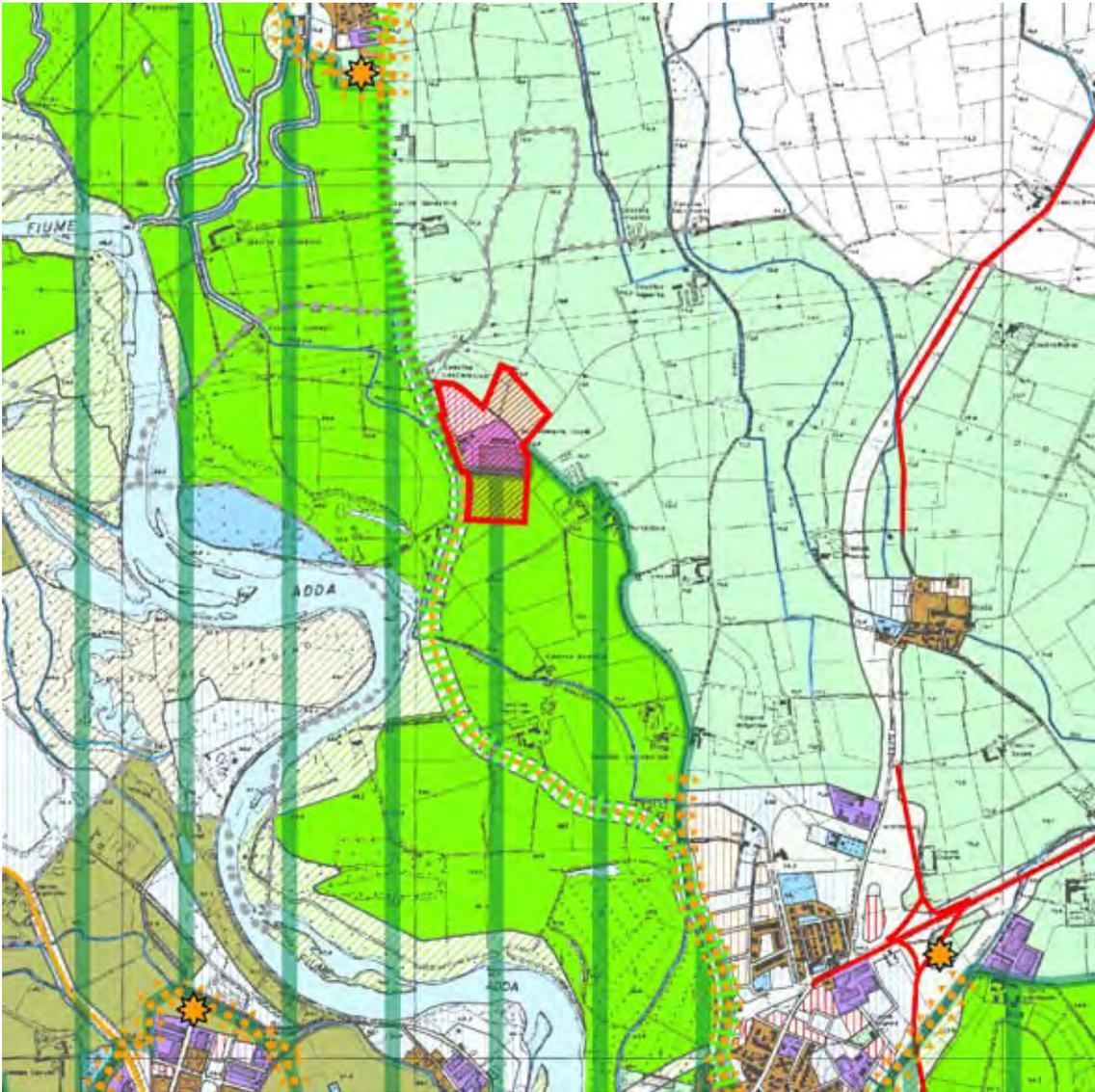
PTCP della Provincia di Lodi

Scala 1:25000

Tavola delle indicazioni di piano. Sistema fisico naturale



Area di intervento



PTCP della Provincia di Lodi

Scala 1:25000

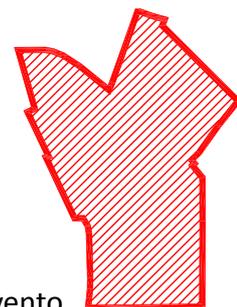
Tavola delle indicazioni di piano. Sistema rurale

Domini rurali		
	Zona Agricola	Altra Zona
Ambito rurale di valorizzazione ambientale - LIV. PRESC. 3 - ART. 27.1		
Ambito agricolo di pianura irrigua - LIV. PRESC. 3 - ART. 27.7		

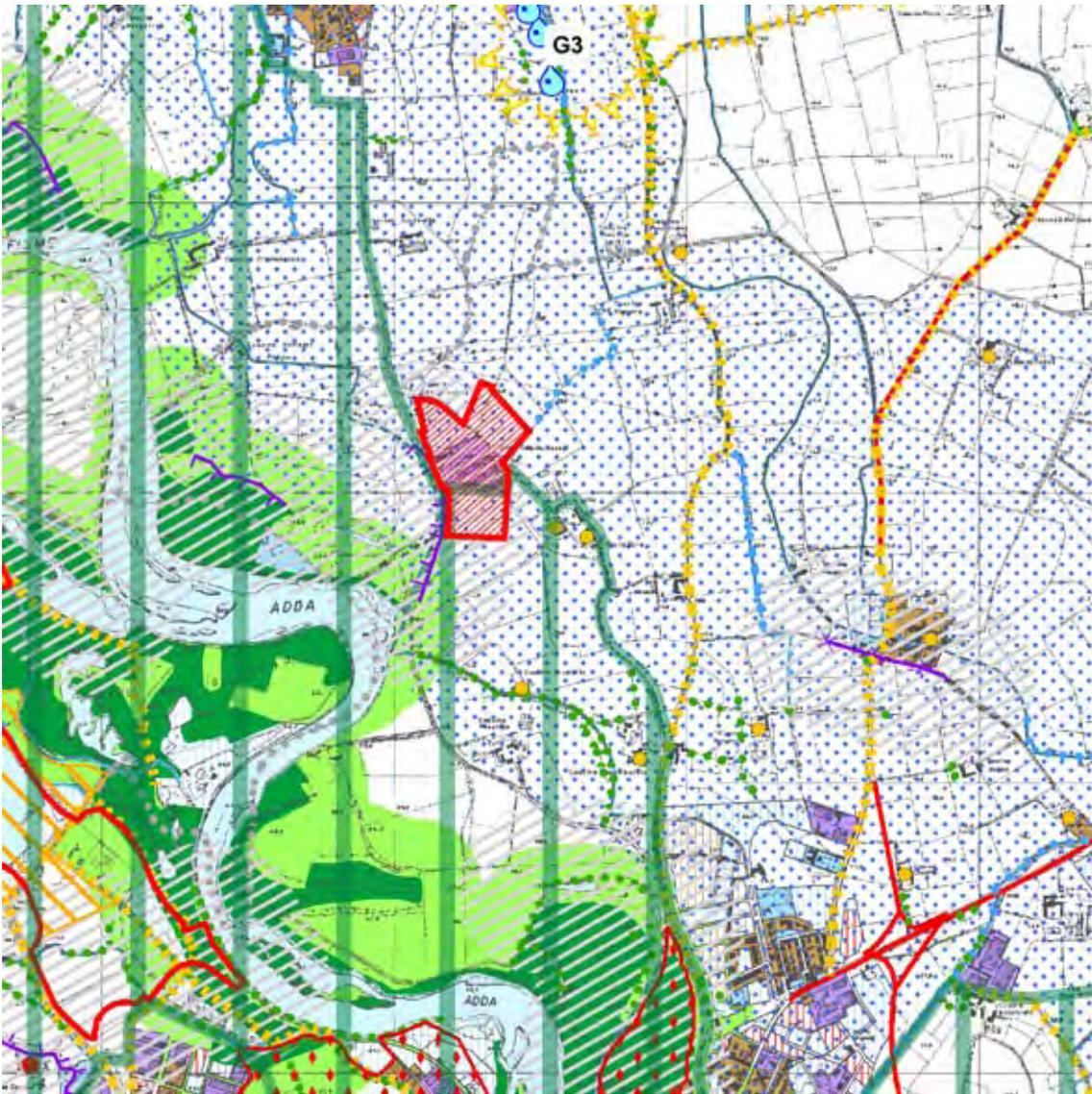
Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG	
	Zone produttive esistenti
	Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti

Ambiti di potenziamento e completamento della rete infrastrutturale				
	Esistente	Nuovo tracciato	Potenziamento	
			previsto	programmato
Rete infrastrutturale di aduzione ai sistemi insediativi delle polarità principali - II livello				
Rete infrastrutturale di scortimento e penetrazione nel sistema insediativo provinciale - III livello				

Altre informazioni rappresentate	
	Asse dei corpi idrici principali
	Limiti comunali
	Ambito di recepimento delle indicazioni del PTC del Paren Adda Sud - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2



Area di intervento



PTCP della Provincia di Lodi

Scala 1:25000

Tavola delle indicazioni di piano. Sistema paesistico e storico-culturale

Domini di rilevante valenza paesistica

Ambiti

Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.1

Ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di elementi vegetazionali - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.2

Ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di fontanei - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.3

Sistemi

Asse della rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.5

Elementi

Orti di terrazzo - ART. 20.1

Beni storico-architettonici localizzati in ambito extra-urbano vincolati dalla pianificazione comunale o altri beni storico-architettonici rilevanti - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.14.

Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG

Zone produttive esistenti

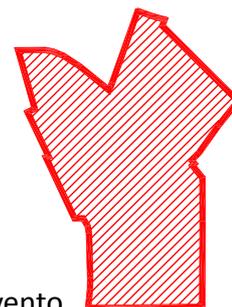
Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti

Altre informazioni rappresentate

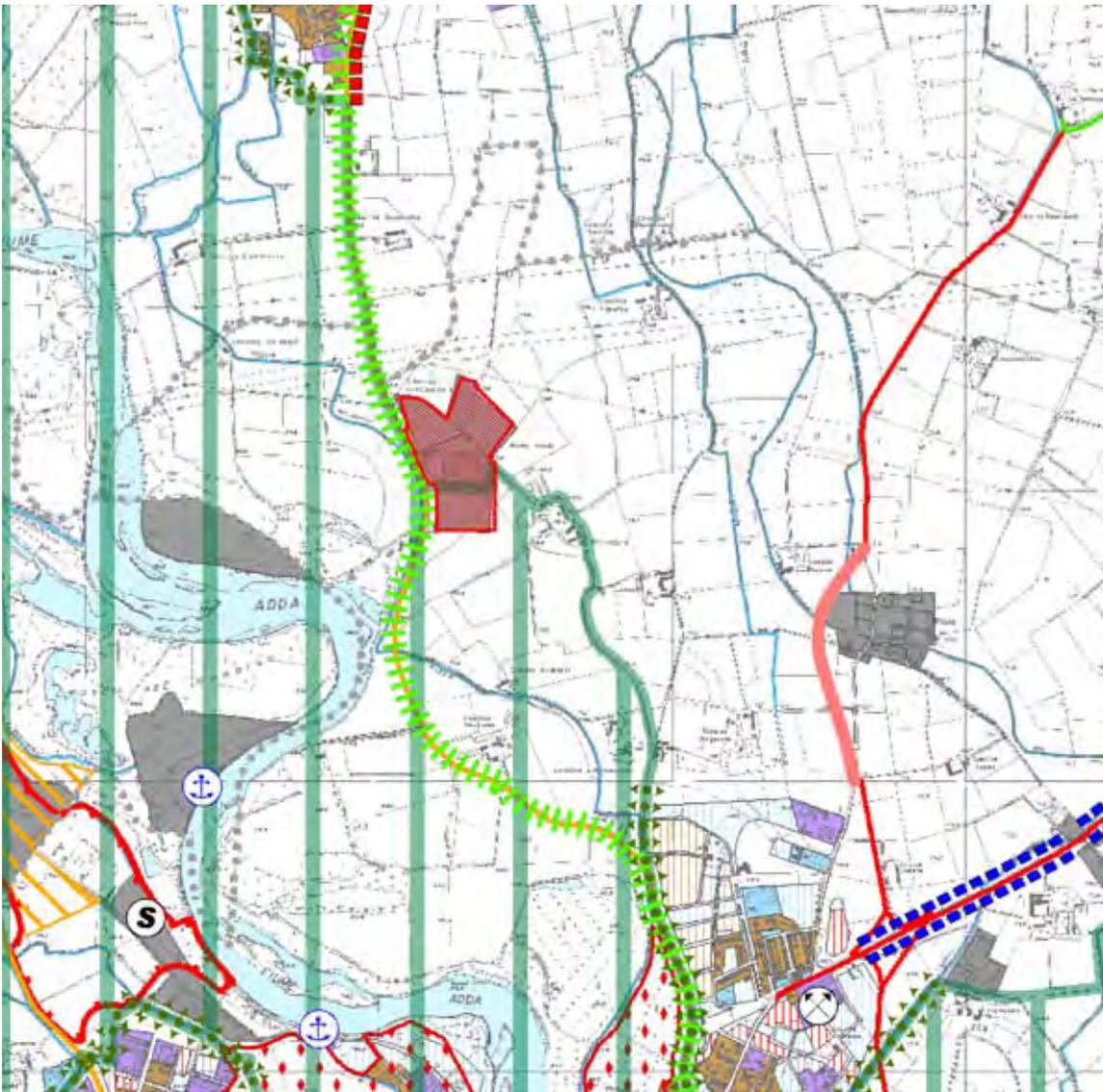
Asse dei corsi idrici principali

Limiti comunali

Ambito di recepimento delle indicazioni del PTCP del Parco Adda Sud - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2



Area di intervento



PTCP della Provicina di Lodi

Scala 1:25000

Tavola delle indicazioni di piano. Sistema insediativo ed infrastrutturale

Ambiti di potenziamento e completamento della rete infrastrutturale

	Esistente	Nuovo tracciato	Potenziamento	
			previsto	programmato
Reti infrastrutturali di elevazione interprovinciale - I livello				
Reti infrastrutturali di aderenza ai sistemi insediativi delle polarità principali - II livello				

Ambiti urbani da assumere per l'attuazione delle indicazioni di cui all' art. 28 degli indirizzi normativi

Ambiti suscettibili di eventuali opportunità di crescita insediativa

- Zone produttive esistenti
- Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti

Ambiti in cui sono consentiti unicamente interventi di razionalizzazione

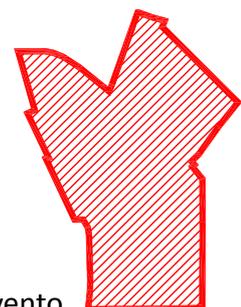
- Altri ambiti insediativi previsti dal PRG

Altre informazioni rappresentate

- Aste dei corpi idrici principali
- Limiti comunali
- Ambito di recepimento delle indicazioni del PTC del Piano Adda Sud - I.TV. PRESC. 4 - ART. 19.2

Tavola delle indicazioni di piano Sistema insediativo ed infrastrutturale 2.4 b Variato

Variazioni al PTCP vigente finalizzate a recepire gli approfondimenti progettuali sviluppati dal Comune di Lodi in sede di redazione del PGT relativi ancora alle frazioni Rado e Fontana e all'insediamento produttivo dell'ICR.

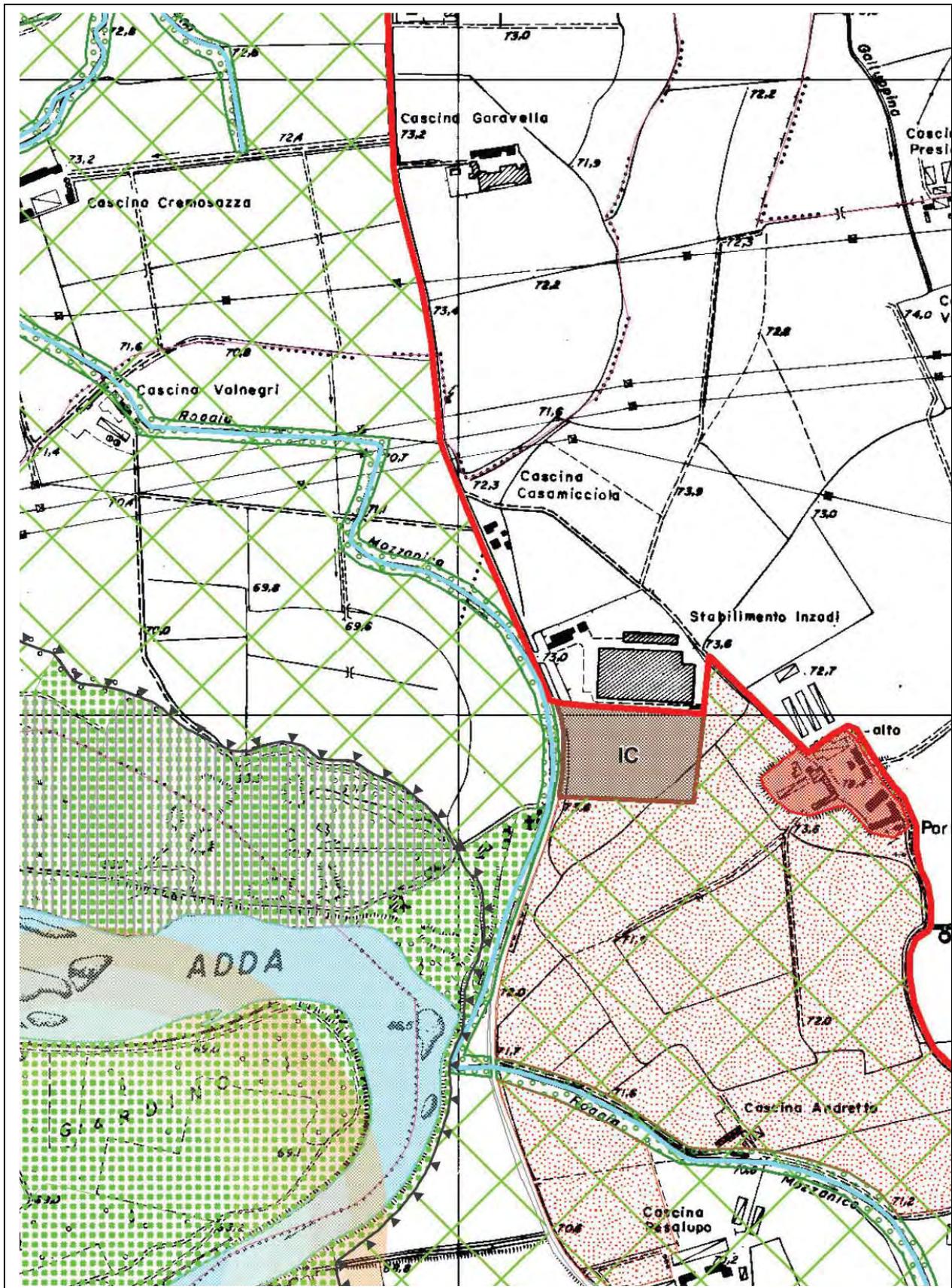


Area di intervento

Compatibilità con il PTC del Parco Naturale Adda Sud

Come risulta dagli elaborati grafici di seguito riportati, il PTC del Parco Adda Sud, approvato con D.g.r. 20 dicembre 2013 - n. X/1195, prevede per il Lotto Sud, la localizzazione di un ambito IC "Zone di iniziativa comunale (IC) riservate alla pianificazione Comunale" regolamentato dall'Art. 13 delle NTA del PTC.

Si riporta la TAv 6B di azionamento del PTC Parco Adda Sud, vigente.



ALLEGATO N° 20 _ REL. 5

RELAZIONE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

La relazione descrive le modalità adottate per la mitigazione ambientale del progetto oggetto della richiesta presso lo SUAP di Lodi. Si vedano inoltre le *TAV 09_mitigazione ambientale* e *TAV 10_Prospetto ambientale* con relativi schemi grafici.

Le opere di mitigazione ambientale sono finalizzate a compensare sulla medesima area d'intervento gli impatti derivanti dall'esecuzione del progetto, mitigandone gli effetti sulla componente paesaggistica in considerazione soprattutto della localizzazione, di parte dell'ampliamento, all'interno del perimetro del Parco Adda Sud.

La mitigazione ambientale avverrà attraverso due modalità d'intervento: la prima diretta, cercando di introdurre, compatibilmente con la destinazione industriale del sito, significative presenze arboree, la seconda indiretta, proponendo un'architettura che limiti percettivamente la propria presenza rispetto il paesaggio circostante.

E' utile sottolineare che si provvederà alla dotazione di patrimonio arboreo ed arbustivo in quantità superiore rispetto alle dotazioni previste dal PGT (arbusti da progetto n. 1.250 > n. 1152 previsti da PGT, alberi da progetto n. 630 > n. 576 previsti da PGT), tale dotazione non potrà, per questioni di spazio, essere tutta piantumata in sito, pertanto resterà a disposizione dell'amministrazione comunale quale patrimonio per l'incremento della naturalità e della connettività ecologica su area più vasta.

L'utilizzo del verde

La sensibilità del sito d'intervento ha previsto l'utilizzo di una vegetazione specifica che mitighi la presenza dei nuovi manufatti oggetto dell'ampliamento, sono stati scelti due sistemi di verde:

- il filare arboreo, che richiama alla memoria il tipico paesaggio agricolo lombardo fatto di "stanze verdi";
- presenze arboreo-arbustive più dense che creino dei volumi di verde

Nel primo caso il filare arboreo permette di creare diaframmi verdi in elevazione che possano confrontarsi con la scala architettonica degli edifici industriali e limitarne la percezione rispetto al paesaggio circostante. La piantumazione privilegerà il confine sud dell'ampliamento, laddove il polo produttivo entra in contatto con il paesaggio agricolo del Parco Adda, verrà realizzata all'interno della cinta muraria di ICR una fascia verde piantumata, questa fascia proseguirà all'interno del parcheggio limitandone la vista per chi arriva da Lodi. Il parcheggio stesso sarà significativamente piantumato con filari frapposti agli stalli per le vetture, orientati di circa 45° rispetto alla SP. 25, in modo da contenere l'impatto per chi transita sulla provinciale. Lungo il fronte ovest dell'intervento sono state inoltre previste delle aree di verde a maggior densità, "stanze verdi", in corrispondenza delle quali la recinzione costituita da pannelli prefabbricati si interrompe per favorire la vista dell'impianto arboreo.

La piantumazione prevederà l'utilizzo di essenze autoctone quali:

- *Acer campestre*_(acero)
- *Carpinus Betulus*_(carpino bianco)
- *Ulmus campestre*_(olmo)
- *Quercus robur*_(quercia)
- *Populus Alba*_(pioppo bianco)
- *Celtis Australis*_(bagolaro)
- *Tilia cordata*_(tiglio)

Per le specie arbustive si prevede l'utilizzo di essenze tipiche dell'area d'intervento, quali:

- prunus spinosa_ (prugnolo)
- crataegus monogyna_(biancospino)
- ligustrum vulgare

Sia nel caso delle piantumazioni ad alto fusto che delle specie arbustive si cercherà di utilizzare differenti essenze all'interno della rosa proposta in modo da creare un patrimonio arboreo piuttosto vario.

L'architettura dell'edificio.

Lo studio architettonico dell'edificio industriale in progetto si è confrontato con il tema dell'impatto ambientale che questo immobile potrà avere sull'ambiente circostante, in particolare si è cercato di sviluppare uno studio di facciata che attraverso semplici accorgimenti potesse mitigare la presenza dell'edificio. La scelta progettuale è ricaduta su pannelli in c.a. lisci, alcuni dei quali (lungo il Parco Adda Sud all'angolo sud-ovest dell'immobile) propongono un disegno che permette di creare degli sfondati nella struttura, secondo due differenti moduli, all'interno di questi sfondati saranno collocati dei pannelli in policarbonato alveolare colore bianco latte, alcuni dei quali retro-illuminati con un sistema di luci LED.

La presenza di questi sfondati, che rappresentano delle ipotetiche "finestre", introduce nel linguaggio industriale un elemento tipico dell'architettura abitativa producendo una frammentazione del volume. Questo elemento architettonico è stato arricchito con il tema illuminotecnico: gli sfondati di dimensione minore si accendono nelle ore notturne, creando un rapporto di pieni/vuoti della facciata.

Le recinzioni che andranno a delimitare l'area produttiva avranno una varietà materica e compositiva tale da interrompere l'effetto "recinto chiuso" tipico degli impianti industriali.

In particolare, lungo il lato che affaccia sul parcheggio la recinzione in pannelli prefabbricati nervati, verrà interrotta da porzioni grigliate che affacceranno sulle "stanze verdi", interrompendo la continuità del muro e rendendo visibili volumi di verde.

Le lastre prefabbricate utilizzate per la recinzione avranno un'altezza di mt. 3,00, una nervatura verso il lato esterno, enfatizzata dall'effetto d'ombra, consentirà una suddivisione ritmica del perimetro del polo produttivo.

(TAV. 11_ *Recinto e stanze verdi*) .

Viste del Polo ICR dalla Strada Provinciale 25



1^ FASE D' ATTUAZIONE

ALLEGATO 21 _ REL. 6

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premessa

La prima fase di attuazione dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR si attiverà a partire dal lotto sud e prevede la realizzazione dell'intero capannone destinato alla produzione e logistica materie prime-componentistica-prodotto finito e delle infrastrutture funzionali all'accessibilità del sito: l'adeguamento dell'intersezione sulla S.P. 25 e il parcheggio auto in fregio ad essa.

Si rimanda alle relazioni dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR l'approfondimento e la verifica dei temi generali di seguito riportati:

Inquadramento territoriale e normativo;

Verifiche e varianti urbanistiche;

Indagini geotecniche dell'area;

Valutazione Ambientale Strategica;

Valutazione d'Impatto acustico;

Analisi viabilità e accessibilità viabilità;

Compensazioni ambientali;

Smaltimento delle acque.

In merito alle modalità attuative si precisa che l'esito favorevole del procedimento di SUAP, oltre a rendere vigente la trasformazione urbanistica, consentirà l'attuazione della Fase 1 dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR, la presente relazione e gli elaborati grafici relativi alla Fase 1 costituiscono il corpo del Permesso di Costruire Convenzionato con il quale verrà abilitata la realizzazione.

Sarà parte integrante della pratica di SUAP la documentazione specifica necessaria all'abilitazione a costruire della Fase 1 :

- Relazione e progetto L. 10/91 in tema di Contenimento energetico degli edifici,
- Progetto Impianti previsto dalla L. 46/90,
- Progetto prevenzione Incendi VV.F.,
- Progetto di verifica dell'abbattimento delle barriere architettoniche,
- Scheda 3.2.11 Regolamento Locale d'Igiene – Dispositivi contro le cadute dall'alto.

Verifica degli indici urbanisitici

Il calcolo e la verifica degli indici urbanisitici della Fase 1 rispettano i criteri adottati per lo Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR, ed esplicitati nella relazione generale cui si rimanda.

Si riportano di seguito i dati quantitativi della Fase 1 di Progetto e le verifiche del rispetto degli indici urbanisitici ed il calcolo delle dotazioni di Standard previste.

DATI PROPRIETA'	ESISTENTE	NORD	SUD	TOTALE
ST superficie territoriale	61.320	0	32.680	94.000
SF superficie fondiaria	55.462	0	28.792	84.254
SLP superficie lorda di pavimento edificata	40.950			40.950

DATI PROGETTO	ESISTENTE	NORD	SUD	TOTALE
SLP DI PROGETTO	40.950	0	9.873	50.823
SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO	10.226	0	2.909	13.135
STANDARD DI PROGETTO (PARCHEGGIO)	2.210		11.183	13.393
POSTI AUTO DI PROGETTO			351	351
SUPERFICIE PARCHEGGIO DI PROGETTO				13.393
PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO	12.285		2.962	15.247
SUPERFICIE IN CESSIONE (afferente l'innesto sulla SP 25)	1.156		606	1.762
DENSITA' ARBOREA DA PGT*		0	630	630
DENSITA' ARBUSTIVA DA PGT*		0	1.250	1.250

*Nell'impossibilità di piantumare in sito tale dotazione arborea, verrà concordata con l'Amministrazione Comunale una differente modalità di ottemperamento alla norma

VERIFICA DATI URBANISITICI	ESISTENTE	NORD	SUD	TOTALE
SLP EDIFICABILE DA PGT (da art. 42 NTA: 1f 1 mq/mq di SF)	55.462	0	28.792	84.254
SLP DI PROGETTO	40.950	0	9.873	50.823
SUPERFICIE PERMEABILE DA PGT (da art. 6 NTA PdR 15% di SF)	8.319	0	4.319	12.638
SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO	10.226	0	2.909	13.135
CONTEGGIO STANDARD DA PGT (da art. 6 NTA PdR 20% di SLP)	8.190	0	1.975	10.165
STANDARD DI PROGETTO (PARCHEGGIO)	2.210		11.183	13.393
STANDARD DI PROG. ASSERVITI USO PUBBLICO (parcheggio)	2.210		11.183	13.393
SUPERFICIE IN CESSIONE (afferente l'innesto sulla SP 25)	1.156		606	1.762
POSTI AUTO DA PGT (1 PA ogni 200mq di SLP)	205		49	254
SUPERFICIE PARCHEGGIO DA PGT (1 PA x 13,5 mq)	2.764	0	666	3.431
POSTI AUTO DI PROGETTO			351	351
SUPERFICIE PARCHEGGIO DI PROGETTO				13.393
PARCHEGGI PERTINENZIALI DOVUTI ([SLP X H virt mt. 3]x 10%)	12.285	0	2.962	15.247
PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO	12.285	0	2.962	15.247
DENSITA' ARBOREA DA PGT*		0	576	576
DENSITA' ARBOREA DA PROGETTO		0	630	630
DENSITA' ARBUSTIVA DA PGT*		0	1.152	1.152
DENSITA' ARBUSTIVA DA PGT*		0	1.250	1.250

*Nell'impossibilità di piantumare in sito tale dotazione arborea, verrà concordata con l'Amministrazione Comunale una differente modalità di ottemperamento alla norma

Oneri di Urbanizzazione

Sulla base dei valori tabellari previsti dal Comune di Lodi sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione della fase 1 dello Schema urbanistico del progetto industriale d'ampliamento di ICR , che di seguito si riportano.

CALCOLO ONERI			SUD
	€/mq	mq	€
PRIMARIE	28,23	9.873,00	€ 278.715
SECONDARIE	22,09	9.873,00	€ 218.095
TASSA RIFIUTI	19,49	9.873,00	€ 192.425
			€ 689.234
FONDO AREE VERDI*			€ 18.954
<small>* nel lotto sud il 5% del costo di costruzione si applica alla sola porzione di lotto indicata dalla carta regionale DUSAF quale "Area Agricola nello stato di fatto" ovvero mq 18.219,5 pari al 55% del lotto in trasformazione</small>			
TOTALE ONERI DOVUTO			€ 708.188
SCOMPUTO			€ 278.715
<small>Viene scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione dell'innesto viabilistico sulla SP 25, pari a € 390.000, la differenza fra i valori tabellari dovuti per la fase 1 e il valore dell'opera in scomputo, costituisce un credito per la fase 2 (NORD)</small>			
TOTALE ONERI DOVUTI DA VERSARE			€ 429.473
COMPENSAZIONE AMBIENTALE PARCO ADDA			€ 80.000

Considerata l'urgenza e la necessità dell'adeguamento viabilistico di accesso al sito, contestualmente alla prima fase di attuazione dell'intervento saranno eseguite le opere infrastrutturali necessarie a garantire l'accessibilità al sito dalla s.p. 25, il parcheggio a raso lungo la s.p.25 (dotazione di standard ex. art. 6 del Piano dei Servizi del PGT vigente) che assolvano al fabbisogno delle strutture esistenti e in espansione.

In accordo con l'Amministrazione Comunale verrà realizzata dal proponente e riconosciuta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria l'intersezione viabilistica lungo la SP 25, il cui importo corrisponde a € 390.000,00 (cfr. Allegato 43, RELAZIONE 10). Verrà inoltre ceduta all'amministrazione Comunale la superficie di area di proprietà Ciprea interessata dallo svincolo viabilistico, corrispondente a mq. 1.762.

Eventuali plusvalori tra costo delle opere e il valore degli oneri tabellari dovuti verrà considerato quale anticipo di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria per le fasi edificatorie successive.

La dotazione di standard è soddisfatta con il reperimento in sito delle superfici previste dalla normativa vigente.

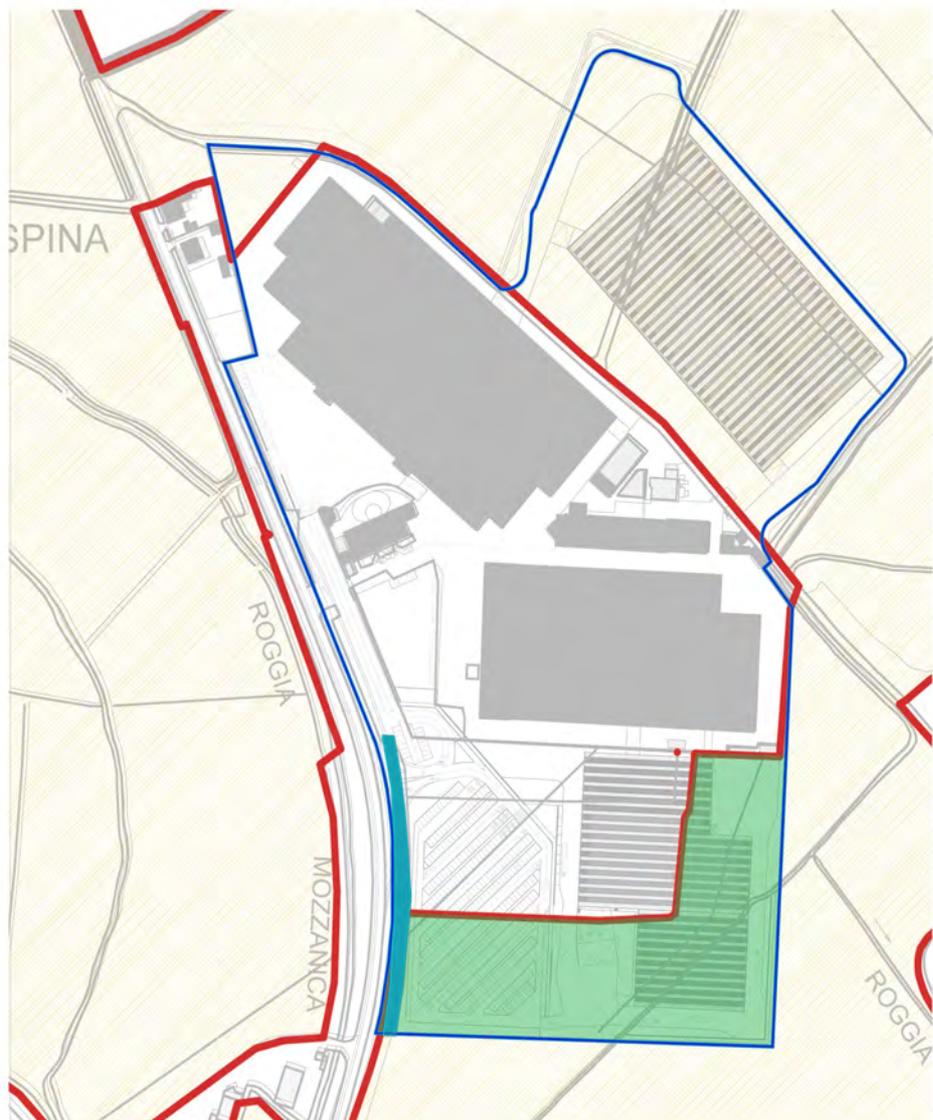
Si allega Stralcio della carta regionale DUSAF con individuazione delle "Aree Agricole nello stato di fatto" ex. Art. 43, comma 2bis L.R. 12/2005, a dimostrazione del calcolo per il versamento del contributo Fondo aree verdi per il lotto d'intervento Sud.



Comune di Lodi

Settore 7- Urbanistica, edilizia, manutenzione del patrimonio

Progetto: INDIVIDUAZIONE "AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO", DI CUI AL COMMA 2 BIS, ART. 43 DELLA L.R. 12/05



LEGENDA:

-  Aree agricole nello stato di fatto, art.43
-  Beni intestati ad altra proprietà
-  Seminativi semplici
-  Area proprietà Ciprea su area agricola

L'edificio industriale

Il capannone sarà realizzato con una struttura in cemento armato precompresso. La struttura verticale sarà posta su plinti, le strutture in elevazione avranno un'altezza di 14,70 mt. sotto trave e 15,70 mt. sotto tegolo, con maglia strutturale mt. 10 x mt. 21,8 per l'edificio denominato B, mentre l'edificio A avrà altezza di 6,00 mt sotto trave e 7,00 mt sotto tegolo, con maglia strutturale di mt. 10 x 23,30 . Le travi monolitiche saranno prefabbricate con adeguato dimensionamento, come previsto dalla normativa vigente. Poggeranno sui pilastri sottostanti, saranno a forma di I e su di esse verranno posti dei tegoli prefabbricati di copertura a forma alare, già impermeabilizzati. L'orientamento dei tegoli è stato previsto per poter posare un impianto fotovoltaico integrato con la copertura (al momento non oggetto d'intervento) . Nelle zone di produzione (Edificio A) il tegolo alare sarà dotato di lucernario di tipo apribile, atto a garantire i rapporti per garantire il rapporto areante richiesto dalla Normativa locale d'igiene e per consentire l'evacuazione del fumo in caso di incendio, mentre per le aree di stoccaggio è previsto un tamponamento isolato del tegolo e la aero-illuminazione verrà garantita artificialmente con impianti meccanici.

Le chiusure perimetrali saranno costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato dello spessore di 20 - 25 cm , con finitura esterna liscia in cemento colorato in pasta, di colore grigio ed internamente lavorati a staggia meccanica. Parte dei pannelli saranno esternamente caratterizzati da sfondati di profondità 5 cm, a geometria variabile (secondo due moduli), all'interno dei quali verranno alloggiati dei fogli di polycarbonato alveolare color bianco latte, alcuni dei quali retro-illuminati con lampade a LED, ciò al fine di alleggerire l'impatto volumetrico dell'immobile e smaterializzare il fronte. Lungo il fronte sud-ovest dell'edificio A saranno posizionati i piani di carico con rampa telescopica adattabile alle diverse altezze dei mezzi, sullo stesso fronte vi sarà l'accesso al blocco uffici e l'ingresso pedonale all'edificio. Sono previste scalette metalliche per vincere il dislivello di 1,20 mt tra il piano delle baie di carico dei mezzi e la quota 0.00 (rif +70,85 mslm) dei piazzali d'ingresso pedonale. Il piano di calpestio dell'edificio sarà realizzato con soletta in cls adeguatamente armata per sostenere i carichi previsti e dotato di barriera anti-umidità di risalita e sottostante strato di frantumato (cfr. TAV 16 e TAV 17) , la tipologia di deposito e i conseguenti carichi non consentono la realizzazione di un vespaio areato, pertanto verrà richiesta espressa deroga all'art. 3.11.4 del R.L.I., diversamente gli ambienti destinati alla permanenza di persone (uffici, laboratorio e servizi igienici) avranno un vespaio areato di cm. 40 realizzato con cassero a perdere. Il locale destinato agli uffici avrà un'altezza interna pari a mt. 3,00 mentre per i servizi igienici si prevede un'altezza interna di 2,4 mt per entrambi è prevista una illuminazione e areazione artificiale. La struttura muraria sarà in blocchetti in cls intonacati e il solaio in latero-cemento. Sono stati realizzati servizi igienici per il personale addetto suddivisi tra uomini e donne, un bagno per i portatori di handicap ed uno, con accesso esterno, per gli autotrasportatori. Nella realizzazione degli immobili verranno inoltre introdotti tutti quegli accorgimenti atti a mitigare il consumo di acqua, in particolare nell'impianto idrico-sanitario si provvederà all'utilizzo di cassette di scarico a doppia cacciata e erogatori con riduzione di portata.

Oltre al blocco servizi è prevista all'interno dell'edificio un'ulteriore compartimentazione per la realizzazione della sala di carica dei muletti, quest'ambiente anch'esso realizzato con muratura in blocchetti di cls REI 120, sarà a tutta altezza, ed avrà un accesso interno al capannone ed uno verso l'esterno, per poter radunare i mezzi provenienti dagli altri reparti.

Lungo il fronte est dell'edificio verrà inoltre realizzata una cabina di trasformazione elettrica per poter garantire l'alimentazione delle parti in ampliamento e delle aree esterne. L'immobile A sarà dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento per garantire la conservazione delle materie prime stoccate e lo svolgimento

delle attività con permanenza di persone, oltre che dei servizi igienici, mentre l'immobile B non sarà dotato di alcun impianto di climatizzazione estiva-invernale, essendo destinato al solo stoccaggio merci, sarà invece previsto un impianto meccanico per il ricambio area .

E' inoltre prevista la realizzazione di due tunnel, lungo il fronte nord dell'edificio A, per consentire il collegamento e lo spostamento di merci e mezzi dall'impianto di produzione esistente a quello di ampliamento.

Gli impianti elettrici e meccanici saranno posati su passerelle metalliche. Per la descrizione degli impianti si rimanda alle relazioni specialistiche allegate.

La recinzione

Il tema dell'ampliamento del polo produttivo ICR ha messo in luce le fasi di crescita vissute da questa azienda nel corso degli anni, in particolare gli edifici testimoniano le differenti epoche di realizzazione. Questa stratificazione temporale se da un lato racconta di un importante processo di crescita aziendale, da un punto di vista percettivo crea una frammentazione nell'immagine d'insieme della ICR che riduce la riconoscibilità. Da queste considerazioni è nata la proposta di omogeneizzare la recinzione perimetrale lungo il fronte sud- ovest per rendere un'immagine omogenea dell'intervento a chi transita sulla strada provinciale.

Questa recinzione sarà costituita da pannelli in cemento armato prefabbricati colorati in pasta, in tinta grigio antracite, lo stesso colore sarà utilizzato per tinteggiare quelle porzioni di recinzione già esistenti che non verranno sostituite.

Lungo il lato che affaccia sul parcheggio la recinzione in pannelli prefabbricati nervati, verrà interrotta da porzioni grigliate che affacceranno sulle "stanze verdi" (aree di piantumazione densa) , interrompendo la continuità del muro e rendendo visibili volumi di verde.

Le lastre prefabbricate utilizzate per la recinzione avranno un'altezza di mt. 3,00, una nervatura verso il lato esterno, enfatizzata dall'effetto d'ombra, consentirà una suddivisione ritmica del perimetro del polo produttivo, tale da interrompere l'effetto "recinto chiuso" tipico degli impianti industriali.

(TAV. 11_ *Recinto e stanze verdi*) .

Il progetto infrastrutturale.

Lo svincolo sulla SP 25

L'analisi del traffico veicolare che investe il polo ICR e le previsioni che l'ampliamento potrà comportare sui flussi veicolari hanno imposto un necessario adeguamento dell'attuale incrocio lungo la SP 25. Il progetto dell'intersezione proposto tiene conto dei seguenti fattori :

- adeguamento al flusso attuale ed alle previsioni di incremento dei flussi di traffico;
- regime di proprietà dei suoli,
- caratteristiche topografiche del terreno.

La conformazione topografica del terreno nel tratto di strada provinciale antistante il polo ICR è caratterizzata da un tracciato in curva che risulta in rilevato rispetto la quota campagna dei terreni adiacenti, dai quali è separato dalla Roggia Mozzanica, lungo il ciglio sinistro (senso di percorrenza Lodi-Boffala) si rileva infatti una scarpata di circa 3 mt di dislivello tra la sede stradale e la campagna; tale configurazione ha obbligato a reperire le superfici necessarie all'ampliamento dell'intersezione esclusivamente lungo il ciglio destro della provinciale. Oltre all'aspetto topografico il progetto ha anche considerato la disponibilità dei terreni necessari alla realizzazione del nuovo svincolo: si è cercato di reperire le superfici all'interno della proprietà CIPREA in modo

da averne l'immediata disponibilità e di poter rendere, già dalla prima fase, attiva l'intersezione, senza creare difficoltà al traffico locale.

Il nuovo svincolo si collocherà circa 80 mt più a sud di quello esistente, quest'ultimo garantirà l'accessibilità alla fabbrica durante i lavori di realizzazione di quello nuovo. In considerazione del flusso di traffico previsto e della classificazione della SP 25, che secondo il D.LGs. 285/92 risulta essere una strada extraurbana C2, è prevista un'intersezione a raso canalizzata, con corsie di decelerazione ed accelerazione in entrata ed in uscita dal sito, e una corsia centrale di accumulo per gli automezzi in entrata, provenienti da Boffalora e per l'immissione di quelli in uscita verso Lodi. La progettazione dello svincolo è stata eseguita secondo i riferimenti normativi della Del. G.R. Lombardia n°8/3219 del 27/09/2006, nel tratto interessato dall'intersezione la SP 25 avrà tre carreggiate di cui due per lo scorrimento dei veicoli (di ampiezza mt. 3,5), ed una destinata all'accumulo-inserimento dei mezzi (di mt. 3,25), la stessa ampiezza è prevista per i due tratti di corsie in accelerazione e decelerazione. A nord dell'intersezione viabilistica e' inoltre previsto un attraversamento ciclo-pedonale in sicurezza che collegherà il nuovo parcheggio alla ciclabile Lodi – Boffalora.

Il cassonetto stradale sarà composto da materiale frantumato più 20 cm di stabilizzato a cui verrà sovrapposto uno strato di 10 cm di tout-venent bituminoso, uno strato intermedio da 7 cm di binder e infine 4 cm di tappeto d'usura. L'incrocio a tre bracci sarà articolato con isole divisionali con cordoli sormontabili e dotato di segnaletica orizzontale e verticale.

Per una più esaustiva comprensione del progetto si rimanda alla relazione specialistica redatto dall'Ing. Zanetti dello studio M2P (Allegato 23) e alla *TAV07_Svincolo su S.P.25* allegata.

Il parcheggio

Il parcheggio lungo la SP 25 costituisce un filtro tra l' ICR e la provinciale, attraverso di esso si accederà al polo produttivo utilizzando l'attuale ingresso mezzi. Si prevede inoltre l'apertura di un nuovo accesso per i mezzi di servizio e soccorso che verrà collocato all'estremità sud della proprietà. Il parcheggio sarà strutturato in due parti: a nord dell'intersezione vi sarà l'area di stallo temporaneo dei veicoli in entrata all'azienda, mentre a sud vi saranno gli stalli per autovettura dedicati ai dipendenti ed ai visitatori del sito industriale. Il parcheggio avrà una viabilità interna costituita da un percorso ad anello, nel primo tratto a doppio senso di marcia, e nella zona sud ad unico senso di marcia, dal quale si staccheranno gli accessi ai corselli di manovra che saranno a doppio senso di marcia. Il parcheggio avrà una capienza di 351 posti auto alcuni dei quali organizzati in stalli laterali lungo viabilità principale, mentre la restante parte sarà distribuita a pettine lungo i corselli di manovra. È inoltre prevista la presenza di posti auto per portatori di handicap secondo la quantità indicata dal codice della strada.

Il parcheggio avrà tutte le superfici di transito asfaltate, mentre per le aree di parcheggio si prevede un materiale drenante quale il ghiaietto, sarà internamente dotato di segnaletica orizzontale e verticale e d'impianto d'illuminazione notturna.

Come illustrato nella relazione ambientale è stato dato particolare rilievo al tema del verde che caratterizzerà il parcheggio. Lungo gli stalli saranno piantumati filari di alberi di essenze autoctone che mitighino la vista delle auto e al tempo stesso garantiscano l'ombreggiamento nella stagione estiva, inoltre il perimetro sud-ovest del parcheggio sarà caratterizzato da una fascia di mitigazione ambientale che limiterà l'impatto di questa infrastruttura rispetto alla campagna circostante, in particolare in fregio alla SP 25 sarà realizzata una piantumazione arbustiva, mentre sul confine sud la piantumazione sarà con alberi autoctoni ad alto fusto.

Si rimanda alla *TAV 08_Parcheggio* allegata, per una più completa descrizione del progetto.

