



COMUNE DI COPIANO

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO ATTUATIVO A.T.P.1

in Variante al Piano di Governo del Territorio
ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

COMMITTENTE:

IMMOBILIARE MA.ST.RO. S.R.L.

CORSO CAVOUR 7, 26100 CREMONA

Partita IVA E C.F. 05313990961

OGGETTO:

Relazione tecnica e illustrativa

PROGETTISTI:

ARCH. GIORGIO CORIONI:



COMMITTENTE :

IMMOBILIARE MA.ST.RO. S.R.L.

IMMOBILIARE MA.ST.RO. SRL

Part. IVA 05313990961

ARCH. VITTORIO FEDERIGO ROGNONI:



DATA

APRILE 2025

ALLEGATO N°:

G

GIORGIO CORIONI ARCHITETTO

- ORDINE ARCH. P.P.C. DI PAVIA N. 86

VIALE CREMONA 124 - 27100 PAVIA (PV) - TEL. 329 4519279 - MAIL: ARCHIBIGIOGO@LIBERO.IT

PEC: GIORGIO.CORIONI@ARCHIWORLDPEC.IT - P.IVA 015990181 - C.F. GRNGRG49L25D490R

VITTORIO FEDERIGO ROGNONI ARCHITETTO - ORDINE ARCH. P.P.C. DI PAVIA N. 430

VIA TRIESTE 19 - 27100 PAVIA (PV) - TEL. 0382 1993004 - MAIL: INFO@AVRSTUDIO.IT

PEC: VITTORIOFEDERICO.ROGNONI@ARCHIWORLDPEC.IT - P.IVA 01401050180 - C.F. RGNVTR66E22G388H

Comune di Copiano Provincia di Pavia

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. vigente, IN ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - ATP-1

OGGETTO:

Relazione Tecnico e Illustrativa

ALLEGATO

G

COMMITTENTE:

Soc. IMMOBILIARE

MA.ST.RO. S.R.L.

Corso Cavour n. 7

26100 - CREMONA (CR)

Il Presidente:

Massimo FERRARI

Aprile 2025

COMUNE DI COPIANO Provincia di Pavia

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. Vigente, IN ATTUAZIONE
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP-1

RELAZIONE TECNICA e ILLUSTRATIVA

Indice Generale

- 1 - Area di intervento e previsioni urbanistiche
- 2 - La Variante Urbanistica
- 3 - Descrizione dell'intervento
- 4 - L'edificio e gli indici urbanistici
- 5 - Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione
- 6 - Il sistema della viabilità
- 7 - Il sistema dello spazio costruito
- 8 - Il sistema dello spazio aperto
- 9 - Impegnativa agli scarichi (*Rete fognaria interna al lotto*)
- 10 - Rete di raccolta acqua meteorica e sistema disperdente sul nuovo parcheggio pubblico
- 11 - Studio sull'Impatto Acustico
- 12 - Quadro Ambientale
- 13 - Inquadramento catastale
- 14 - Interventi urbanizzativi esterni al comparto
- 15 - Concertazione con l'Amministrazione Provinciale di Pavia
- 16 - Elenco degli elaborati
- 17 - Verifica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verifica degli standard urbanistici
- 18 - Prescrizioni come da scheda ATP-1
- 19 - Pareri preventivi degli Enti erogatori dei servizi
- 20 - P.G.T. Variante al Piano delle Regole – Relazione VAS

1 - AREA DI INTERVENTO E PREVISIONI URBANISTICHE

Il Comune di Copiano è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) vigente e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 16 aprile 2009 e n. 32 del 25 novembre 2009, divenuto esecutivo in data 26 maggio 2010.

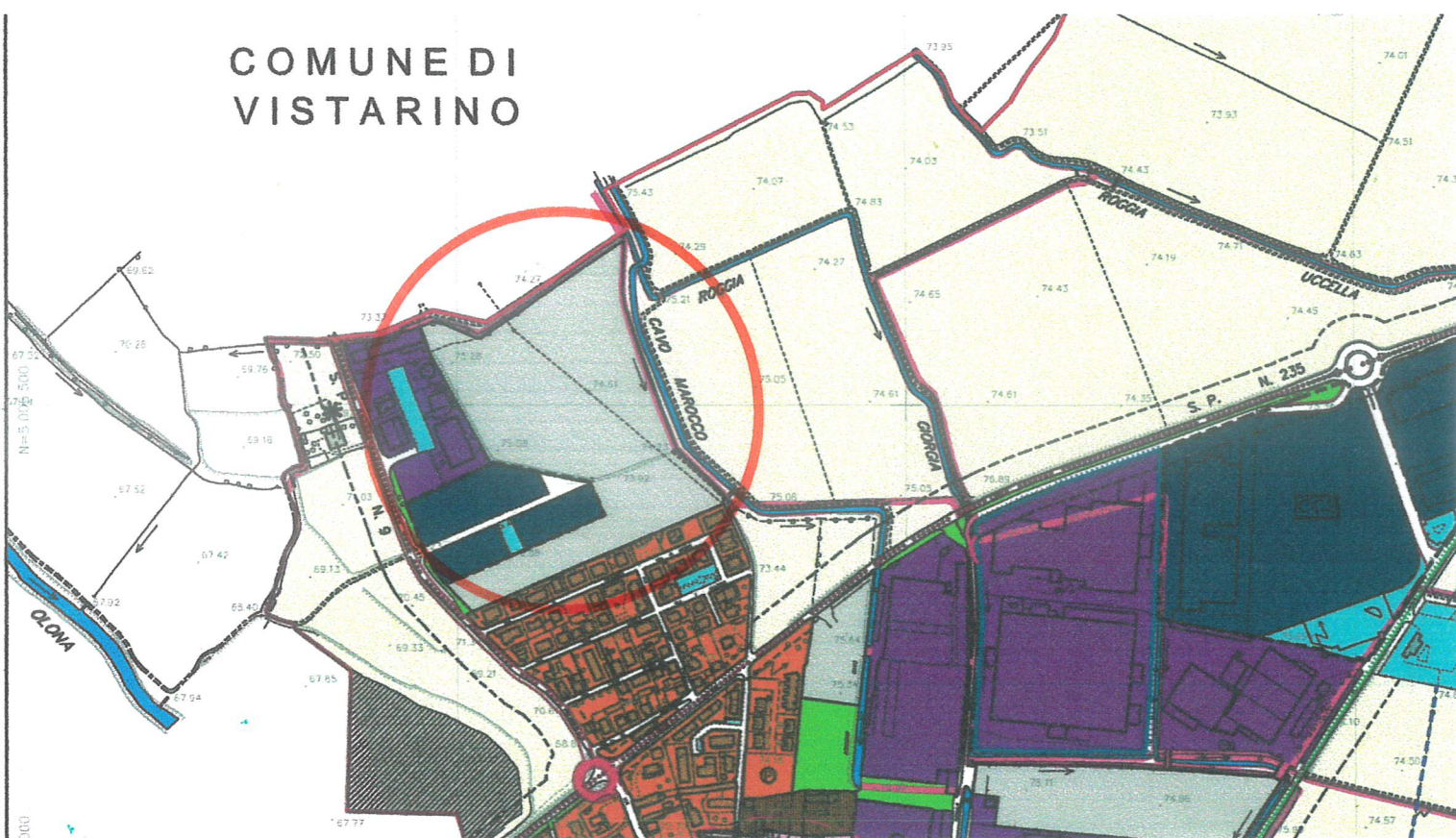
La presente ipotesi progettuale risulta in variante al PGT vigente, pertanto ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 12/2005, si propone l'attuazione dell'iter di Piano Attuativo in variante al PGT, seguendo il procedimento previsto dalla stessa Legge Regionale.

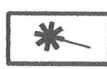
Specificatamente la variante riguarda il Piano delle Regole.

L'area oggetto della presente proposta è situata nella zona industriale ed è inserita nel PGT vigente e normata nel Piano delle Regole (Tavola PR 05b), quale "Ambito di trasformazione produttivo 1 ATP -1".

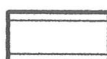
La zona in cui si colloca l'ambito di cui trattasi, è caratterizzata da un contesto prevalentemente produttivo già interamente edificato, sostanzialmente si tratta dell'ultimo lotto non ancora edificato; nella zona sono presenti capannoni in cui sono insediate attività produttive artigianali di diverso tipo.

COMUNE DI VISTARINO



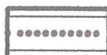
 Edificio extragricolo esistente nel tessuto agricolo

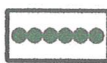
AMBITI PER LA VIABILITA'

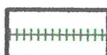
 Viabilita' esistente

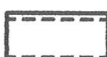
 Viabilita' di progetto

 Nodi viabilistici assoggettati a studi di dettaglio

 Viabilita' di struttura

 Viabilita' interpodereale esistente da riqualificare

 Pista ciclabile in progetto

 Limite di rispetto stradale

 Ambito per gli impianti di distribuzione del carburante

 Stabilimento RIR Cecoris Logistics deposito di Copiano - art.8 D.Lgs. 334/99

 Aree di danno esterne al perimetro dello stabilimento RIR

 Confine comunale

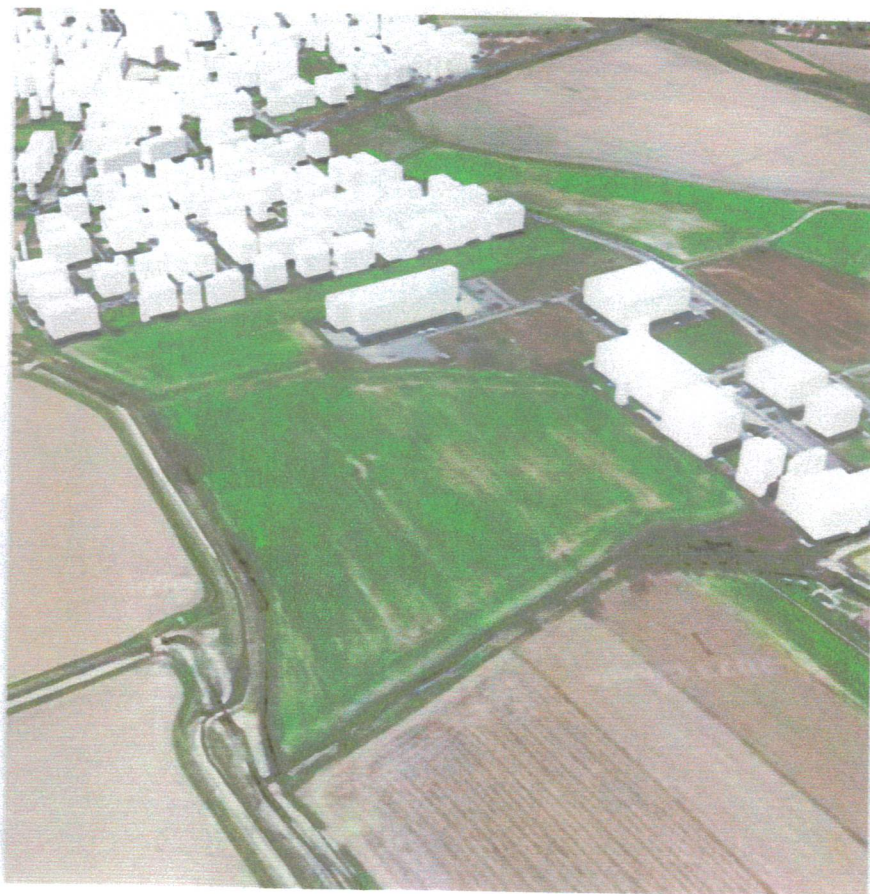
TESSUTI DI PUBBLICA UTILITA'

 Servizio esistente

 Servizio in progetto

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

  Ambito disciplinato dalle disposizioni del documento di piano



2 - LA VARIANTE URBANISTICA

Come anzidetto, il PGT vigente classifica l'area come "Ambito di trasformazione prevalentemente artigianale e produttivo" Ambito ATP - 1, di cui la scheda d'ambito indica quale destinazione d'uso prevalente "Produttivo" (CAPO III - Usi del Territorio delle NTA - ALLEGATO "A" - Ambiti di trasformazione - schede tecnico progettuali).

Il P.A. che si propone, prevede la realizzazione di un edificio destinato all'insediamento di attività per logistica, attività questa che in relazione alla viabilità di carattere sovracomunale presente, trova la sua giusta allocazione.

La scelta di sviluppare un insediamento di logistica nell'area di cui trattasi, e conseguentemente proporre la variante urbanistica, deriva proprio dalla sua posizione nel territorio comunale già completamente edificato a carattere produttivo, nonché in relazione alla comoda accessibilità delle recenti infrastrutture viabilistiche realizzate, quale l'innesto con la Strada Provinciale n. 9 - Copiano Vistarino. Inoltre l'area è posta in zona decentrata rispetto all'edificato urbano residenziale del Comune di Copiano e quindi non interferisce minimamente con le peculiarità degli insediamenti residenziali urbani, caratteristiche queste che, come già detto, rendono l'area particolarmente adatta all'insediamento di attività per logistica.

Si propone pertanto di procedere con una variante urbanistica che consiste nel prevedere la possibilità di insediare attività di Logistica, esclusivamente nell'Ambito "ATP - 1", così come prevedono le recenti modifiche regionali per insediamenti logistici.

Tale variante, pur interessando una norma di ordine generale, quindi applicabile a tutto il territorio comunale, per la parte relativa alla destinazione d'uso specifica richiesta di logistica, riguarderà unicamente l'ambito "ATP - 1", non trovando applicazione della stessa per il restante territorio comunale.

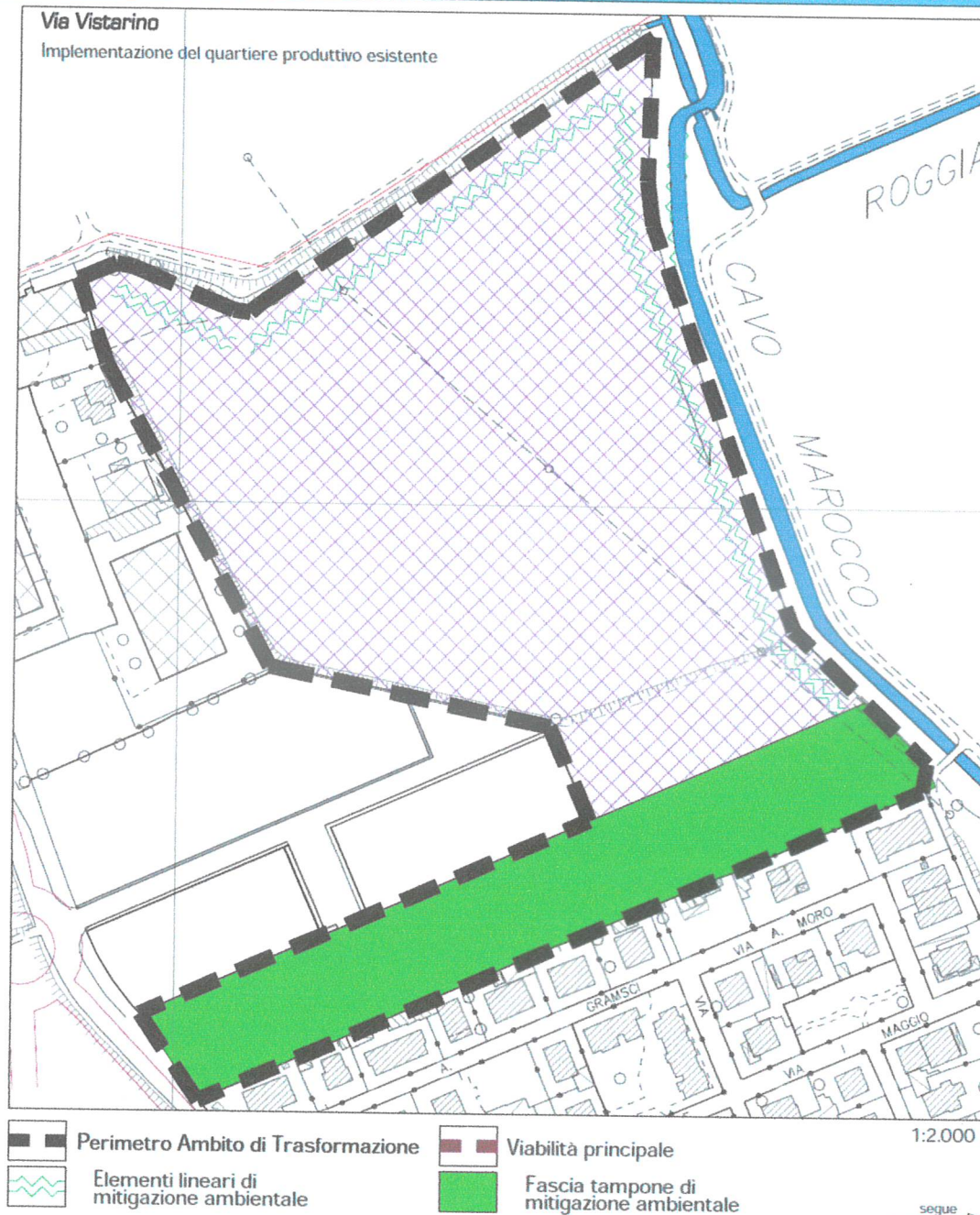
PROPOSTA TESTO DA MODIFICARE RELATIVAMENTE AL CAP. 3 DEL P.G.T.

NORME DEL PGT – VIGENTE	NORME DEL PGT – VARIATO
ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO MT.12,00 SCHEDA "AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP - 1"	ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO MT.14,50 – escluso i volumi tecnici SCHEDA "AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP -1" con integrazioni e modificazioni.

5.1 Estratti del PGT vigente con l'ambito di trasformazione oggetto di Piano Attuativo

Allegato A. Norme di attuazione "Scheda tecnico progettuale dell'ambito di trasformazione A.T.P.1"

Ambito di trasformazione produttivo n. 1



5.2 Estratti della scheda tecnico progettuale A.T.P.1 del PGT vigente ed in variante

PGT VIGENTE - Estratto scheda tecnico progettuale "ambito di trasformazione produttiva n. 1"

Parametri dimensionali				
Estensione territoriale	E	59'100 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq / mq	Aree per servizi pubblici	20 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	23'640 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5 % Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7

Prescrizioni attuative	
Realizzazione di una fascia tampone di mitigazione ambientale di ampiezza pari a 38 - 40 m lungo il lato sud Inserimento di elementi di mitigazione ambientale (fasce alberate) verso il Tessuto Residenziale ed il Cavo Marocco Co-partecipazione alla realizzazione della rotatoria lungo la SP 9 di accesso al comparto e riqualificazione del tratto della SP 9 Dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione e compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento, promuovendo in fase esecutiva lo sviluppo di tipologie edilizie e di tecnologie coerenti con il contesto di riferimento	
Indirizzi attuativi	
Realizzazione di parcheggi pubblici funzionali all'insediamento Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B	

PGT VARIANTE - Estratto scheda tecnico progettuale "ambito di trasformazione produttiva n. 1"

Parametri dimensionali				
Estensione territoriale	E	59'100 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq / mq	Aree per servizi pubblici	20 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	23'640 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5 % Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	14,50 m (*) +2 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7

Prescrizioni attuative	
Realizzazione di una fascia tampone di mitigazione ambientale di ampiezza pari a 38 - 40 m lungo il lato sud Inserimento di elementi di mitigazione ambientale (fasce alberate) verso il Tessuto Residenziale ed il Cavo Marocco Co-partecipazione alla realizzazione di due corsie di accumulo per la svolta a sinistra in attestamento al semaforo, una lungo la SP 9 di accesso al comparto, l'altra sulla SP 235 (direzione Pavia) ed alla riqualificazione del tratto della SP 9 Dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione e compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento, promuovendo in fase esecutiva lo sviluppo di tipologie edilizie e di tecnologie coerenti con il contesto di riferimento	
Indirizzi attuativi	
Realizzazione di parcheggi pubblici funzionali all'insediamento Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B	
Ulteriori prescrizioni attuative ammesse con il Piano Attuativo in Variante Tra gli usi previsti è ammessa anche la destinazione U3/4 "logistica ed autotrasporto" E' ammessa l'altezza massima dei fabbricati pari a m. 14,50; volumi tecnici esclusi (*) Si richiamano le indicazioni e prescrizioni di cui all'esito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS (rif. Conferenza VAS del 14.11.2024)	

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo in oggetto prevede:

- la realizzazione di un edificio a carattere produttivo, in cui insediare attività di logistica, con accesso dei mezzi dalla Via Vistarino ed uscita sulla Strada Provinciale n. 9 Copiano-Vistarino;
- la formazione di un parcheggio pertinenziale privato e verde privato all'interno del lotto;
- la cessione di area, con la realizzazione di un parcheggio pubblico prospiciente la Via Vistarino;
- la cessione di area, con la realizzazione di un ampliamento della Via Vistarino completa delle reti urbanizzative;
- la cessione di area, con la realizzazione di verde pubblico naturale ed attrezzato.

La soluzione architettonica proposta, prevede la nuova costruzione di un edificio di semplice sagoma a pianta rettangolare ad un piano, con ribalte che si affacciano sulla zona antistante dove viene ricavato ampio spazio di manovra privato e parcheggio interno privato. Le aree permeabili sono finite a prato con presenza di alberi ed arbusti.

La rete fognaria sarà organizzata in modo tale che le acque reflue (nere), provenienti dal nuovo insediamento, saranno convogliate e collegate alla rete fognaria comunale esistente nella via Vistarino.

Per quanto riguarda la rete delle acque chiare (meteoriche), sarà organizzata attraverso un sistema di raccolta indipendente, collegata ad un "bacino di laminazione" appositamente costruito all'interno del lotto d'intervento e dimensionato in base alle risultanze dello "Studio sulla Invarianza Idraulica", appositamente predisposto e redatto ai sensi dell'Art. 10 comma 3 lettera b del Regolamento Regionale n.7 del 23 novembre 2027.

La rappresentazione planimetrica dell'edificio e le tipologie edilizie sono da ritenersi indicative e non vincolanti, sia per quanto riguarda la forma che per la dislocazione.

È stata infatti prevista una linea di galleggiamento dell'edificio in modo da mantenere inalterate le aree a servizi, e allo stesso tempo consentire variazioni relative alla disposizione degli stessi senza dover ricorrere ad una variante urbanistica del Piano Attuativo, demandando quindi al successivo Permesso di Costruire l'esatto dimensionamento dell'immobile.

4 - L'EDIFICIO E GLI INDICI URBANISTICI

La proposta di variante riguarda la modifica dell'altezza come da P.G.T.:

Parametri dimensionali – Scheda Ambito di Trasformazione n.1 – ATP – 1.

- Estensione Territoriale (*scheda ATP1 del PGT*): mq. 59.100
- Indice di Utilizzazione Territoriale: $U_t = 0,40$ mq/mq
- Superficie lorda di pavimento massima (*scheda ATP1*): Slp. = mq.23.640
- Altezza massima dei fabbricati: $H = \text{mt. } 12,00$
- Numero piani fuori terra: n. 3
- Aree per servizi pubblici: 20% della Slp. = mq. 4.728,00
- Dotazione minima di servizi da reperire: 5% della Slp. = mq. 192,00
- Superficie lorda massima per altri usi: 20%
- Usi vietati: U1;U2;U7

Parametri dimensionali in variante, previsioni di progetto:

- Estensione Territoriale rilevata (*rilievo celerimetrico*) mq. 58.280
- Indice di Utilizzazione Territoriale: $U_t = 0,40$ mq/mq
- Superficie lorda di pavimento massima (*come da rilievo*): Slp. = mq. 23.312
- Altezza massima dei fabbricati : $H = \text{mt. } 14,50$ - (*escluso volumi tecnici*)
- Aree per servizi pubblici: 20% della Slp. = mq. 4.662,40
- Dotazione minima di servizi da reperire: 5% della Slp. = mq. 1.165,60
- Superficie lorda massima per altro usi: 20%
- Usi vietati: U1; U2; U7.

Il Progetto prevede di realizzare:

Slp massima	mq. 23.312		
H massima	mt. 14,50	<i>(escluso volumi tecnici)</i>	
Viabilità pubblica	mq. 1.105		
Aree per servizi pubblici:	mq. 3.870	- di cui: parcheggio pubblico	mq. 2.570
		verde pubblico	mq. 1.300
Superficie operativa	mq. 27.140		
Verde naturale	mq. 12.285		
Verde privato	mq. 13.880		

SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO MQ. 58.280

5 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo strumento urbanistico (PGT) prevede:

Aree per servizi pubblici 20% della Slp pari a mq. 4.662,40

Dotazione minima di servizi da reperire 5% della Slp pari a mq. 1.165,60

Le aree per servizi pubblici previste nel progetto raggiungono complessivamente i mq. 4.975 così suddivisi:

Parcheggio pubblico mq. 2.570

Verde pubblico attrezzato mq. 1.300

Per i servizi pubblici mq. 3.870

Per la viabilità pubblica mq. 1.105

Pertanto, per i servizi pubblici: mq. 3.870 < di mq. 4.662,40 richiesti dalle norme del PGT (*20% della Slp per superfici pubbliche in cessione*) non soddisfano la richiesta dello strumento urbanistico, per la differenza di mq. 792 (mq. 4.662,40 – mq. 3.870) si propone di provvedere per il tramite della monetizzazione .

Le aree ad uso pubblico di cui si propone la cessione comprendono:

- Parcheggio pubblico (mq. 2.570):

Nel parcheggio di nuova realizzazione si provvederà alla realizzazione di una nuova rete per la raccolta delle acque meteoriche, collegata al “Bacino di Laminazione” . Data la conformazione altimetrica dell’area, se necessario, si prevederà ad installare una stazione di sollevamento.

Si rimanda agli specifici elaborati relativi al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria, per una più dettagliata descrizione delle stesse.

- Area a verde pubblico naturale ed attrezzato (mq. 1.300):

Si prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico naturale ed attrezzato (quale Standard in cessione), posta in fregio al parcheggio pubblico, con la relativa messa a dimora di filari alberati ed attrezzature per la sosta delle persone..

- Viabilità pubblica (mq. 1.105):

La superficie destinata a strada pubblica, in prolungamento della via Vistarino, risulta complessivamente di mq. 1.105.

Questa verrà ceduta al Comune di Copiano, completa di tutte le reti tecnologiche:

- prolungamento rete fognaria. Per detto impianto fognario, la società, Ente gestore della rete di fognatura, ha espresso il proprio parere favorevole che viene allegato alla presente relazione;
- sistema di raccolta delle acque meteoriche realizzato con caditoie stradali e condutture collegate al sistema di smaltimento "Bacino di Laminazione", all'interno dell'ambito d'intervento, così come previsto dal R.R. n.7/2017 art. 10 comma 3 lettera b;
- prolungamento rete gas-metano;
- prolungamento rete telefonica/fibra ottica;
- spostamento di un palo di illuminazione pubblica e il posizionamento di un nuovo palo all'interno dell'area destinata alla viabilità;
- prolungamento della rete elettrica. Per quest'ultima utenza si prevede, nell'ambito del Piano Attuativo, la realizzazione di opportuna cabina elettrica di trasformazione, qualora necessaria.

Si rimanda agli specifici elaborati relativi al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, per una più dettagliata descrizione delle stesse.

Negli Elaborati che compongono il presente progetto, così come sviluppati all'interno del Piano Attuativo, si riportano in modo più dettagliato, gli studi di settore, legati ai diversi temi quali il sistema della viabilità "Studio di impatto viabilistico"; lo "Studio sulla qualità geologica e idrogeologica" del territorio; lo "Studio sull'impatto acustico"; lo "Studio sulla Invarianza Idraulica".

6 - IL SISTEMA DELLA VIABILITA'

In merito al sistema della viabilità, è stato redatto uno studio di impatto viabilistico, finalizzato alla verifica degli effetti generati dal traffico pesante e leggero attualmente in atto nell'area.

Lo studio evidenzia la necessità di dare corso all'ampliamento della Strada Provinciale n.9, nel tratto compreso tra la via Vistarino e l'incrocio con la Strada Provinciale n.235

così come anche indicato nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Copiano.

7 - IL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

L'ipotesi progettuale degli edifici ha tenuto conto sia dell'analisi del territorio e delle caratteristiche altimetriche e geologiche, che delle esigenze della committenza.

L'altimetria delle aree del Piano Attuativo conferma:

- l'andamento sostanzialmente pianeggiante procedendo da Est verso Ovest – ove gli antipodi della lottizzazione distano circa 120 m. - con dislivello nell'ordine di 30 cm;
- l'andamento non del tutto pianeggiante, procedendo da Nord verso Sud ove gli estremi della lottizzazione distano circa 190 m. - con dislivello nell'ordine di 70cm;

Dalle indagini geotecniche “Studio geologico e idrogeologico del territorio” allegate, si rilevano le escursioni della falda freatica che seguono:

- livello di soggiacenza minimo accertato nei mesi invernali e primaverili pari a -3,50 / -4,50 m dal piano medio del terreno esistente
- livello di soggiacenza massimo accertato nei mesi autunnali e estive pari a -1,50 / -1,80 m dal piano medio del terreno esistente

In base alla diagnostica geotecnica il piano di posa delle fondazioni potrà essere posto ad 1,50 m sotto la quota campagna attuale.

Data l'altezza dell'edificio (massimo mt. 14,50 escluso volumi tecnici) le opere di mitigazione ambientale, così come previsto dal P.G.T. vigente (si veda anche il capitolo relativo al sistema dello spazio aperto), sono sostanzialmente demandate ad alberature di alto fusto che, in unico filare, costituiscono barriera visiva verso la zona di edificazione.

Per quanto riguarda lo spazio destinato ad attività produttiva ed i relativi impianti tecnologici si prevede per la loro realizzazione l'utilizzo delle classiche caratteristiche dei capannoni prefabbricati.

Qui è possibile ipotizzare che raramente saranno presenti impianti di climatizzazione invernale e/o estiva. Saranno invece presenti impianti elettrici per l'illuminazione e lo svolgimento delle attività lavorative.

E' previsto lo sfruttamento dell'energia solare mediante sistemi fotovoltaici in copertura in ausilio alla fornitura elettrica tradizionale per meglio adeguare le costruzioni alle normative vigenti in merito al quantitativo minimo di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Questi aspetti saranno oggetto di specifica progettazione durante l'elaborazione del progetto esecutivo.

Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, l'immobile sarà dotato di impianto solare termico istallato in copertura ottemperando alle richieste della normativa tecnico-giuridica vigente.

8 - IL SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

La progettazione dello spazio aperto sarà oggetto di un più approfondito studio in fase di presentazione del titolo abilitativo, quando sarà più probabile conoscere l'utilizzatore finale e le sue specifiche esigenze operative.

Per questa fase della progettazione si è ritenuto opportuno concentrare lungo il perimetro della costruzione le aree pavimentate destinate sia alla manovra che alla sosta degli automezzi che per le eventuali operazioni di carico e scarico.

Queste aree saranno dimensionate secondo le esigenze delle attività che si insedieranno e comunque, per quanto attiene agli spazi di sosta, nel rispetto della Legge 122/89.

Le superfici permeabili saranno reperite in quantità superiore rispetto a quanto richiesto dalle Norme Tecniche comunali relative agli ambiti e dal Regolamento Locale di Igiene,

La scelte delle essenze arboree, è ricaduta su quelle tipiche ed autoctone della zona, in quanto già esistenti e presenti nel territorio.

Nel progetto la fascia verde è stata sviluppata lungo i margini dell'ambito, per mitigare l'intervento.

9 - IMPEGNATIVA AGLI SCARICHI (RETE FOGNARIA INTERNA AL LOTTO)

Gli scarichi fognari deriveranno da effluenti assimilabili agli scarichi civili.

Il lotto prevede:

- Rete acque nere: colletta le acque degli scarichi assimilati al civile (servizi igienici); ogni scarico sarà dotato di pozzetto di prelievo e campionamento per l'ispezione (sifone-braga) e sarà collegato alla dorsale fognaria delle acque nere esistente nella via Vistarino. Il PA prevede il prolungamento della rete fino al margine della viabilità pubblica, dove il collettore proveniente dall'area privata si potrà collegare.
- La realizzazione di detta rete avverrà con l'impiego di tubazione di idoneo diametro in pvc pesante e pozzetti d'ispezione sifonati in cls prefabbricati dotati di chiusino in ghisa carrabile.
- Rete acque meteoriche di copertura: destinata a convogliare le sole acque meteoriche provenienti dalla copertura dei fabbricati, che verranno raccolte e inviate al "Bacino di Laminazione", posto sul confine est del lotto, che verrà appositamente realizzato in osservanza della normativa vigente in materia di "Invarianza Idraulica". Le acque derivanti dal bacino verranno poi scaricate nel vicino Cavo denominato Marocco.

La realizzazione di detta rete avverrà con l'impiego di tubazione di idoneo diametro in pvc pesante e pozzetti d'ispezione al piede dei pluviali in cls prefabbricati.

- Rete acque meteoriche di dilavamento dei piazzali: le acque di dilavamento delle superfici pavimentate, verranno raccolte mediante caditoie opportunamente distribuite su tali aree, quindi verranno recapitate anch'esse nel previsto "Bacino di Laminazione" e scaricate nel vicino Cavo, presente lungo il confine est del lotto.

Il lottizzante si impegna sin d'ora affinché le opere siano eseguite nel rispetto della legislazione in materia vigenti al momento dell'esecuzione delle stesse e preventivamente autorizzate dall'Ente gestore della pubblica fognatura.

10 - RETE DI RACCOLTA ACQUA METEORICA E SISTEMA DISPERDENTE SUL NUOVO PARCHEGGIO

Per quanto riguarda questo aspetto valgono tutte le misure e le indicazioni progettuali previste nel precedente paragrafo n. 9.

11 - STUDIO SULL' IMPATTO ACUSTICO

Per quanto riguarda lo studio relativo alla previsione di impatto acustico si rimanda alla documentazione allegata, redatta ai sensi dell'articolo 8 comma 4 della Legge 26 ottobre 1995 n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

La modalità di esecuzione dello studio, con particolare riferimento alle prove in loco, posizione microfoni, fasce orarie, ecc., sono state valutate in relazione agli insediamenti esistenti, in relazione all'orario lavorativo ed al flusso veicolare verificato.

Il Comune di Copiano è dotato di Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale.

12 - QUADRO AMBIENTALE

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, riferiti al territorio all'interno del quale si colloca il nuovo "Ambito di Trasformazione Produttivo", si demanda allo studio redatto ai fini dell'esclusione del procedimento VAS allegato alla Variante Urbanistica al PGT vigente.

Per quanto riguarda invece l'aspetto considerato all'interno delle "Prescrizioni Attuative contenute nella Scheda dell'ATP - 1 - interventi di mitigazione ambientale attraverso una fascia tampone, da prevedere in sede di progetto", i principi sono stati, pienamente soddisfatti con l'inserimento di piantumazioni d'alto fusto lungo i margini più sensibili dell'ambito (tavole bozza planivolumetrica con inserimento ambientale Tav. 13 e 14)

13 - INQUADRAMENTO CATASTALE

I terreni interessati dal Piano Attuativo, in attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo ATP-1, risultano così censiti:

Comune di Copiano (PV), distinti in catasto:

Foglio 1 mappale n. 989

Foglio 1 mappale n. 1005

Foglio 1 mappale n. 19

Foglio 1 mappale n. 491

SUPERFICIE RILEVATA MQ. 58.280.

14 – INTERVENTI URBANIZZATIVI ESTERNI AL COMPARTO

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di alcune importanti opere all'esterno del comparto ATP-1.

In particolare si tratta del parziale ampliamento della Strada Provinciale n. 9, compreso tra l'incrocio con la Strada Provinciale n. 235 e l'innesto con la via Vistarino.

Per quanto riguarda il primo intervento viene previsto l'allargamento di mt 3,20 dell'attuale sede stradale di mt 6,00, consentendo una corretta e agevole circolazione dei mezzi sia diretti che provenienti dalla zona produttiva esistente.

Nel secondo intervento si prevedono opere più consistenti finalizzate alla ottimizzazione dell'attuale incrocio esistente e semaforizzato (*incrocio tra la S.P. n. 9 e la S.P. n. 235*).

Lo studio di prefattibilità, che viene allegato al presente PA, è stato predisposto da un Professionista esperto nel settore che ha provveduto a stendere ed elaborare soluzioni diverse al fine di risolvere nel modo migliore e più funzionale l'attuale nodo viabilistico provinciale.

Lo “*Studio di Prefattibilità*” è stato sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione Provinciale di Pavia, Settore “*Viabilità Pavese*”, che con propria comunicazione del 17 giugno 2024, ha espresso il seguente parere:

“*Parere preventivo tecnico viabilistico favorevole*”, alla realizzazione della **soluzione B** che prevede due corsie di accumulo per la svolta a sinistra in attestamento al semaforo, una sulla SP 9 e una sulla SP 235 – direzione Pavia.

Il semaforo dovrà essere modificato in relazione alle nuove fasi e manovre di svolta.”

Lo studio viene allegato tra gli Elaborati del Piano Attuativo – ATP- 1.

15 – CONCERTAZIONE AMMINISTRAZIONE PROV. Di Pavia.

(Analisi dell'impatto viabilistico di area vasta)

La variante parziale al PGT che viene proposta, in approvazione dell'ambito produttivo denominato ATP-1, prevede, tra le possibili destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto, l'attività logistica e movimentazione delle merci. Questa possibilità, per la sua fattispecie, dovrà essere sottoposta alle procedure di cui alla “Variante di PTCP in adeguamento alla LR N. 31/2014 e s.m.i, con particolare riferimento agli Aspetti del sistema della mobilità e del governo della logistica”.

Per questo motivo è stato predisposto uno studio specifico sull'impatto viabilistico del nuovo intervento secondo le indicazioni della Provincia di Pavia, che si allega tra gli elaborati.

16 - ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO "ATP-1"

- TAV. n. 1 – Stato di fatto - Inquadramento Territoriale
- TAV. n. 2 – Stato di fatto - Inquadramento Urbanistico
- TAV. n. 3 – Stato di fatto - Rilevo celerimetrico
- TAV. n. 4 – Stato di fatto - Prevalenze ambientali
- TAV. n. 5 – Stato di fatto - Sezioni ambientali
- TAV. n. 6 – Stato di fatto - Dimostrazione superfici
- TAV. n. 7 – Stato di fatto – Reti urbanizzative
- TAV. n. 8 – Progetto - Azzonamento
- TAV. n. 9 – Progetto - Soluzione planivolumetrica
- TAV. n. 10 – Progetto - Destinazioni d'uso
- TAV. n. 11 – Progetto - Reti urbanizzative
- TAV. n. 12 – Progetto - Aree pubbliche
- TAV. n. 13 – Progetto - Soluzione planivolumetrica – inserimento ambientale
- TAV. n. 14 – Progetto - Soluzione planivolumetrica – piante e sezioni
- TAV. n. 15 – Progetto - Soluzione planivolumetrica – distanze e altezze
- TAV. n. 16 – Progetto - Particolari costruttivi opere di urbanizzazioni

- ALLEGATO "A" - Estratto PGT vigente e ATP - 1
- ALLEGATO "B" - Estratto catastale
- ALLEGATO "C" - Titolo di proprietà
- ALLEGATO "D" - Rilievo fotografico
- ALLEGATO "E" - Urbanizzazioni primarie e secondarie - documentazione
- ALLEGATO "F" - Computo metrico estimativo
- ALLEGATO "G" - Relazione Tecnica e Illustrativa
- ALLEGATO "H" - Schema di convenzione
- ALLEGATO "I" - Pareri preventivi Enti erogatori dei servizi

- ELABORATO – Relazione e computo opere fuori comparto
- ELABORATO – Relazione geologica, idrogeologica e sismica
- ELABORATO – Allegati alla Relazione geologica – moduli 9 e 10
- ELABORATO – Relazione sull'impatto viabilistico
- ELABORATO – Relazione sull'impatto viabilistico di area vasta
- ELABORATO – Relazione sulla invarianza idraulica – idrologica
- ELABORATO – Allegati all'Invarianza Idraulica
- ELABORATO – Relazione – valutazione sull'impatto acustico
- ELABORATO – Variante Parziale al P.G.T. Vigente
- ELABORATO – Relazione VAS – analisi contributo Enti

Proponente:

Immobiliare MA.ST.RO s.r.l. con sede legale in Cremona (CR) Corso Cavour n. 7, c.a.p. 26100, sede operativa, Copiano via Vistarino n. 14/F, p.iva/c.f. 05313990961;
Presidente: Sig. Massimo FERRARI, nato a Sant'Angelo Lodigiano il 21 novembre 1970, residente a Copiano via Matteotti n. 27, c.f. FRRMSM70S21I274E.

17 - VERIFICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, VERIFICA STANDARD URBANISTICI.

A - VERIFICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Gli oneri di urbanizzazione vigenti nel Comune di Copiano, per gli insediamenti in zone produttive:

Oneri di Urbanizzazione Primaria	- € 2,69 al mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	- € 1,63 al mq.
Smaltimento Rifiuti	- € 1,03 al mq.

S.L.P. (*Superficie Lorda di Pavimento*) del Piano Attuativo: mq. 23.312

Oneri Primari € 2,69 x mq. 23.312 = € 62.709,28

Oneri Secondari € 1,63 x mq. 23.312 = € 37.998,56

Smaltimento Rifiuti € 1,03 x mq. 23.312 = € 24.011,36

Totale complessivo € 124.719,20

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE NEL PROGETTO DEL P.A.

(Come da computo metrico "allegato F")

Realizzazione parcheggio pubblico: € 187.031,37

Realizzazione verde pubblico attrezzato: € 61.051,56

Realizzazione viabilità pubblica: € 88.748,89

Realizzazione interventi via Vistarino € 30.230,17

Totale opere € 367.061,99

(Viabilità pubblica € 88.748,89 + interventi sulla via Vistarino € 30.230,12 = € 118.979,06)

L'importo delle opere di urbanizzazione, risulta superiore all'importo degli oneri dovuti per la realizzazione dell'intervento, pertanto nulla è dovuto.

B - VERIFICA DELLE OPERE DA ESEGUIRE FUORI COMPARTO:

Il riferimento per la quantificazione delle opere da eseguire fuori comparto, che saranno sostenute dagli operatori proponenti l'attuazione del PA, è lo studio di prefattibilità che è stato predisposto. Questo ha previsto n. 3 soluzioni (A; B; C;). Delle tre soluzioni, così come è stato indicato nel parere preventivo favorevole espresso dall'Amministrazione Provinciale di Pavia (Settore Viabilità Pavese) con propria comunicazione del 17 giugno 2024, quella che si è dimostrata più funzionale e idonea a risolvere la situazione dell'incrocio viabilistico (SP9; SP235) è stata la soluzione "B".

Pertanto, considerato che nello studio che è stato redatto è stata fatta anche una previsione di spesa delle opere da realizzare fuori comparto, la quantificazione viene indicata nella tabella seguente (*importo soluzione "B" € 596.000,00*):

Nella tabella seguente sono riportati i costi di larga massima dei lavori per i tre interventi, ai quali bisogna aggiungere quelli relativi all'acquisizione delle aree e gli oneri fiscali.

COSTI PARAMETRICI LAVORI		€/mq	L (m)	Importo (€)
A	Allargamento SP 9 (9,50 m - 2 corsie)	1 000,00	200,00	200 000,00
	Allargamento SP 9 (13,00 m - raccordo 2/3 corsie)	1 200,00	80,00	96 000,00
	Allargamento SP 9 (13,00 m - 3 corsie)	1 450,00	40,00	58 000,00
	Impianto semaforico			46 000,00
	Imprevisti e sottoservizi interferenti			10 000,00
	Oneri per la sicurezza			30 000,00
				440 000,00
B	Allargamento SP 9 (9,50 m - 2 corsie)	1 000,00	200,00	200 000,00
	Allargamento SP 9 (13,00 m - raccordo 2/3 corsie)	1 200,00	80,00	96 000,00
	Allargamento SP 9 (13,00 m - 3 corsie)	1 450,00	40,00	58 000,00
	Allargamento SP ex SS 235 (13,00 m - raccordo 2/3 corsie)	1 300,00	80,00	104 000,00
	Allargamento SP ex SS 235 (13,00 m - 3 corsie)	1 550,00	40,00	62 000,00
	Impianto semaforico			46 000,00
	Imprevisti e sottoservizi interferenti			10 000,00
	Oneri per la sicurezza			30 000,00
				596 000,00
C	Allargamento SP 9 (9,50 m - 2 corsie)	1 000,00	320,00	320 000,00
	Rotatoria			300 000,00
	Raccordo accesso residenze			24 000,00
	Imprevisti e sottoservizi interferenti			10 000,00
	Illuminazione			16 000,00
	Oneri per la sicurezza			30 000,00
				700 000,00

C - VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI:

+ Gli standard urbanistici sono stati quantificati in totali mq. 4.662,40 (20% della SLP)

+ Gli standard urbanistici previsti in progetto sono stati quantificati in mq. 3.870

(*Parcheggio pubblico mq. 2.570 + Verde pubblico mq. 1.300*)

+ Sono da reperire mq. 792,40.

(*Per tale superficie si propone di utilizzare la procedura della monetizzazione*).

+ Gli standard urbanistici: dotazione minima da reperire 5% della S.L.P.

(*parametri dimensionali del PGT*)

SLP mq. 23.312 x 5% = mq. 1.165,60

Superficie prevista in progetto mq. 3.870 (*parcheggio mq. 2.570 + Verde mq. 1.300*)

La superficie di mq. 3.870 è > a mq. 1.165,60

La prescrizione del PGT è stata soddisfatta.

19 - PARERI PREVENTIVI DEGLI ENTI EROGATORI DEI SERVIZI

Nell'allegato "I" sono riportati i pareri preventivi che sono stati richiesti agli Enti erogatori dei servizi.

In particolare:

- Per quanto riguarda l'allacciamento alla rete del **GAS METANO**, è stata inviata richiesta alla Soc. "metano nord" con sede in via Roma n. 83 – Vistarino (PV), in data 3 marzo 2023; l'allacciamento sarà autorizzabile, a seguito di comunicazione che indichi le esigenze del futuro insediamento.
- Per quanto riguarda la **rete ENEL**, è stato richiesto lo spostamento della linea elettrica di MT, che attraversa l'area. L'intervento risulta fattibile attraverso l'interramento della linea e l'eliminazione del palo che si trova al centro dell'area. Le procedure ed i criteri d'intervento saranno definiti in fase esecutiva, secondo quanto indicherà l'Ente esecutore dell'opera.
- Per quanto riguarda l'allacciamento alla **rete dell'acquedotto e alla fognatura**, sono state fatte le richieste all'Ente regolatore del servizio (PAVIA ACQUE di Pavia), il quale ha dato il proprio assenso rimandando i dettagli delle spese e delle caratteristiche tecniche, alla fase esecutiva. All'interno degli studi di settore che sono stati predisposti, è presente quello relativo al principio d'invarianza idraulica e idrologica redatta ai sensi del R.R. 7/2027 e s.m.i..
- Per quanto riguarda gli **aspetti viabilistici**, in data 17 giugno 2024, è stato rilasciato dall'Amministrazione Provinciale di Pavia, "Settore Lavori Pubblici, Edilizia e Infrastrutture, Mobilità – Viabilità Pavese", un parere preventivo favorevole alla Soluzione "B", così come indicato nello studio di prefattibilità che è stato redatto e sottoposto all'attenzione del Dirigente del settore. L'elaborato è allegato alla documentazione del P.A.

20 - P.G.T. VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Fanno inoltre parte della documentazione allegata alla Variante Parziale al PGT vigente, i seguenti elaborati:

a) P-G.T. - "PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T."

In attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo ATP-1

(L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

b) V.A.S. - "PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T."

In attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATP-1

(L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VALUTAZIONI E CONCLUSIONI IN SEDE DI CONFERENZA VAS

(ai sensi della D.G.R. 761/2010 e D.G.R. 3836/2012 s.m.i.)