



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:

Variante P.G.T.

PROGETTISTI:

ARCH. GIORGIO CORIONI:

Stampa: ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI PAVIA - settore A - CORIONI GIORGIO ARCHITETTO N. 86
Firma:

ARCH. VITTORIO FEDERIGO ROGNONI:

Stampa: ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI PAVIA - settore A - N. 430
Firma:

DATA:

APRILE 2025

COMMITTENTE :

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

IMMOBILIARE MA.ST.RO. SRL

Part. IVA 05313990961

Firma:

ELABORATO:

GIORGIO CORIONI ARCHITETTO

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

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

PEC: GIORGIO.CORIONI@ARCHIWORLDPEC.IT - P.IVA 015990181 - C.F. CRNGRG49L25D490R

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

Provincia di Pavia
COMUNE DI COPIANO



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.

RELAZIONE DI VARIANTE AL P.G.T.

Il tecnico incaricato

dott. arch. Giorgio Corioni

Adozione: D.C.C. n. del

Approvazione: D.C.C. n. del

agg. aprile 2025

Comune di Copiano

Piano Attuativo A.T.P.1 "in Variante al Piano di Governo del Territorio"

RELAZIONE DI VARIANTE AL P.G.T.

Indice

1. Premessa e riferimenti normativi
2. Inquadramento generale e descrizione dell'ambito di trasformazione
3. Obiettivi e caratteristiche dell'intervento
4. Descrizione dei contenuti di Variante al PGT
 - 4.1 Estratti della scheda tecnico progettuale A.T.P.1 del PGT vigente ed in variante

1. Premessa e riferimenti normativi

La presente relazione tecnica è l'elaborato descrittivo delle modifiche di carattere urbanistico, allegato al progetto di Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Ambito di Trasformazione Produttivo n.1". La presente Relazione è redatta a corredo della proposta di Piano Attuativo (PA) in variante al P.G.T. vigente, avente ad oggetto la trasformazione di un'area sita a nord del Comune di Copiano lungo strada provinciale n. 9, ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 1- Area produttiva", attraverso la realizzazione di un compendio immobiliare a uso logistico i cui contenuti sono opportunamente individuati negli elaborati grafici.

Ai fini dell'attuazione del Progetto, la presentazione del PA, è corredata dalla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ("VAS").

La proposta di Piano Attuativo in variante è sottoposta alle procedure di adozione e approvazione previste dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

L'Ambito di Trasformazione "Ambito 1" deriva dalla definizione Piano del Governo del Territorio "PGT", approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.32 del 25.11.2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 21 del 26.05.2010, integrato da una Variante parziale approvata con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 10.06.2016. e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 28 del 13.07.2016.

La legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni al titolo I – Capo II – Art. 12 definisce la disciplina dei 'Piani attuativi comunali'. La legge nel definire gli ambiti e gli obiettivi dei Piani Attuativi evidenzia che:

- *L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.*
- *Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, comma 10.*
- *Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.*
- *La presentazione del progetto avverrà da parte del soggetto proponente., che ha acquisito diritti idonei da tutti i proprietari del comparto,*
- *Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

Il Documento di Piano, definisce relativamente agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in apposita scheda d'ambito - le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico e le dotazioni infrastrutturale e di servizi; - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.

L'art. 14 della legge regionale 12/2005 citata definisce le modalità di approvazione dei piani attuativi, trattandosi di un piano conforme al PGT approvato trova applicazione il comma 1 dell'art.14 medesimo:

I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

L'art. 51 della legge regionale 12/2005 specifica che la destinazione Logistica risulta compatibile con le attività di magazzinaggio, deposito e movimentazione delle merci e prodotti:

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a

norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

La scheda dell'ambito di trasformazione A.T.P.1 dispone come destinazione d'uso prevalente quella produttiva identificata all'art 8 delle NdA del PGT con la sigla U3 "Uso secondario", nell'ambito della quale le attività di "logistica e autotrasporto" identificate con la sigla specifica U3/4 risultano tra quelle compatibili. Nel caso in questione deve essere considerata la disciplina dell'art.8, comma 2 lett. E-sexies della l.r.12/2005 che regola l'individuazione delle attività di logistica nel documento di piano. Coerentemente con la suddetta disposizione si è ritenuto di operare con un PA in variante cosicché da rendere esplicita la previsione.

Oltre a tale modifica, si rende necessario modificare l'altezza massima dei fabbricati, prevista attualmente in mt. 12, portandola a mt 14,50 (con esclusione dei volumi tecnici), per consentire la realizzazione delle attuali tipologie di fabbricati ad uso stoccaggio delle merci come richieste dal mercato.

Tali variazioni si configurano nella modifica della specifica "scheda tecnico progettuale relativa all'A.T.P. 1, allegata alle NTA del PGT vigente (allegato N).

2. Inquadramento generale e descrizione dell'ambito di trasformazione

L'area interessata dalla proposta di Piano Attuativo in variante al PGT, ha una superficie territoriale di mq. 58.280 circa, con specifici riferimenti catastali di cui alla relativa tavola allegata al Piano Attuativo.

Dal punto di vista localizzativo, il compendio risulta essere ubicato nel quadrante nord-ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Vistarino, in un tessuto prevalentemente produttivo, ed è delimitato dalla strada provinciale SP n. 9, dalla quale è già esistente l'accesso al comparto..

Il Progetto di Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "Ambito A.T.P.1." è composto dagli elaborati grafici e relazioni redatte allo scopo, come allegati agli atti.



Estratto catastale dell'area di intervento (A.T.P. 1)



Estratto ortofoto satellitare con indicazione dell'area oggetto di PA in Variante

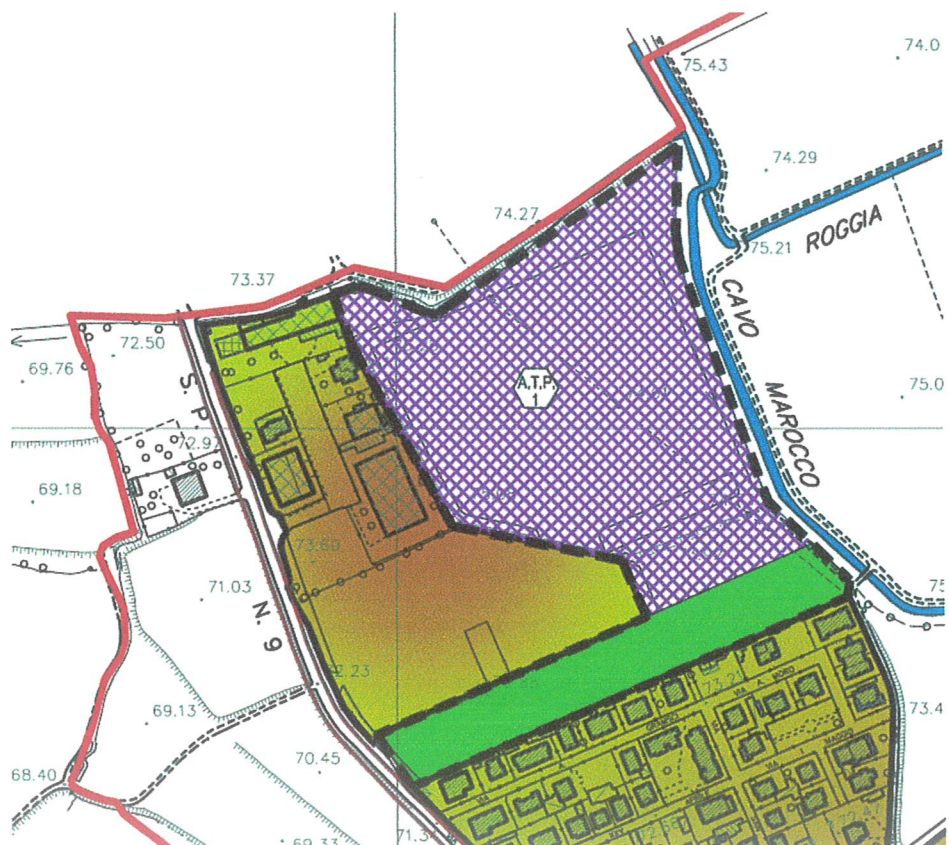


Tavola DP.11 Individuazione Ambito di Trasformazione A.T.P.1

3. Obiettivi e caratteristiche dell'intervento

Obiettivo principale dell'intervento è quello di promuovere sull' area individuata, un progetto sostenibile tramite l'insediamento di funzioni produttive di tipo logistico; che comprenda anche le opere di mitigazione ambientale sul lato sud (fascia tampone prevista dal PGT) e sui lati perimetrali, attraverso cortine verdi alberate. Sono previste aree a parcheggio ad uso pubblico all'ingresso dell'ambito, limitrofe alla viabilità di accesso.

L'area è stata dotata delle infrastrutture di servizio necessarie (spazi di sosta, sedi viarie, verde attrezzato) atte a soddisfare l'aumento del traffico e degli utenti derivante dalle nuove attività insediate

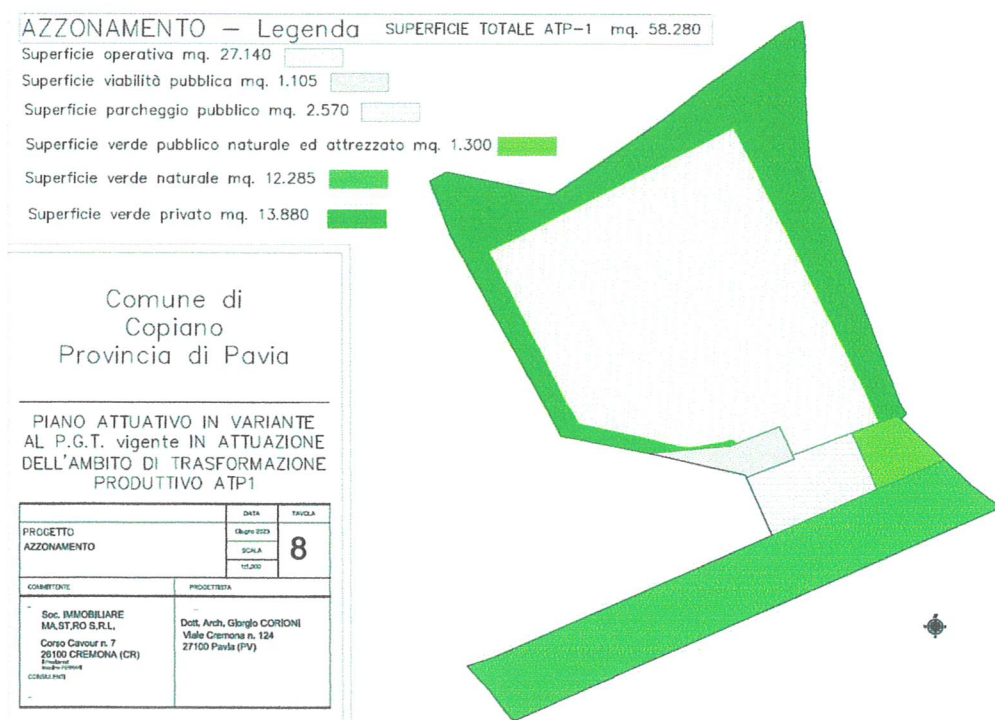
La proposta di Piano Attuativo (PA), è pertanto quella di dare atto ad un insediamento a destinazione logistica integrato da servizi, valutandone la sostenibilità ambientale, energetica e paesaggistica del contesto.

Per quel che concerne, in particolare, la complessiva organizzazione planivolumetrica, si dà atto che - a fronte del dimensionamento complessivo, in termini di SLP, previsto nel vigente PGT il Piano attuativo prevede ca 27140 mq di superficie operativa; ca 1100 mq di aree per la viabilità e ca 2570 mq di aree per parcheggi pubblici.

Le aree verdi, con caratteristiche naturali e attrezzate sommano oltre 27300 mq, di cui 1300 mq ad uso pubblico attrezzato.

La viabilità di accesso al comparto dalla SP n. 9 è già esistente, mentre il tratto di viabilità provinciale sino all'intersezione con la SP n. 235, sarà oggetto di sistemazione ed adeguamento mediante compartecipazione ai costi da parte del soggetto proponente, nell'ambito della convenzione di attuazione del Piano, come previsto dal PGT (nella scheda tecnica progettuale relativa all'ambito) e descritto nello "Studio di impatto viabilistico" allegato al Piano Attuativo.

L'intervento influirà anche sull'indotto economico/sociale della zona in termini occupazionali.



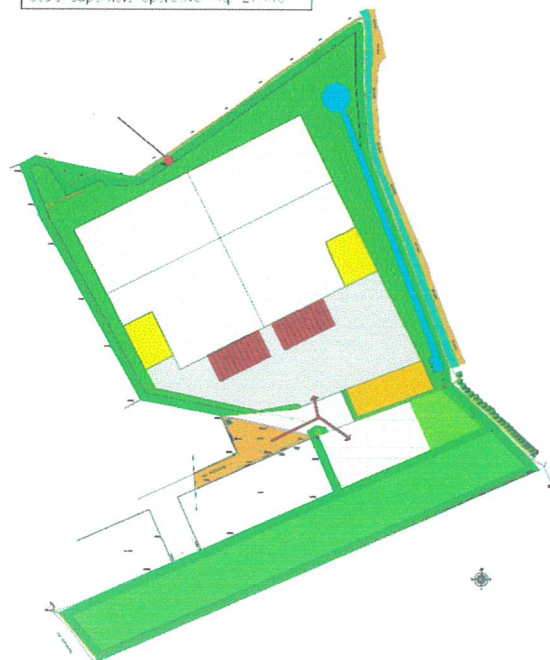
Estratto Tavola 8 PA – azzonamento

SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA SUPERFICIE OPERATIVA mq. 58.280 Legenda

Superficie viabilità pubblica mq. 1.105	Superficie fabbricata mq. 16.773
Verde pubblico naturale e attrezzata mq. 1.500	Uffici mq. 1.363
Superficie parcheggio pubblico mq. 2.573	Superficie area scoperta mq. 7.928
Superfici aree pubbliche di possesso di Comune mq. 4.975	Superficie parcheggio privato mq. 1075
Verde privato mq. 10.350	Totale Superficie operativa mq. 27.140
Verde di rispetto mq. 3.530	
Verde naturale mq. 12.285	
Superfici aree private mq. 26.165	

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO AIP

Comune di Copiano Provincia di Pavia	
PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. vigente IN ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO AIP	
PROGETTO SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA	DATA Giugno 2023 SCALA 1:1.000 9
COMITENTE Soc. IMMOBILIARE MAJSTRO S.R.L. Corso Cavour n. 7 26100 CREMONA (CR) Architetto CONSULENTE	PROGETTISTA Dott. Arch. Giorgio CORONDI Viale Garibaldi n. 124 27100 Pavia (PV)

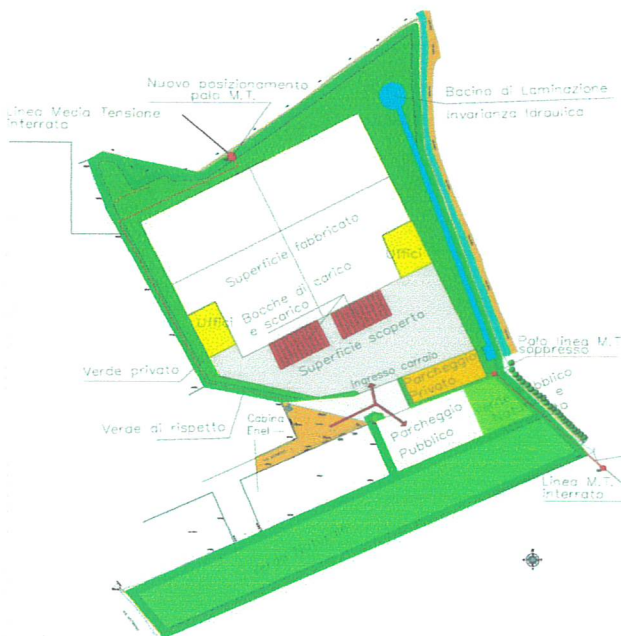


Estratto Tavola 9 PA – soluzione planivolumetrica

DESTINAZIONI D'USO Legenda

Viabilità pubblica	• Polo linea M.T.
Verde pubblico naturale e attrezzata	Linea M.T. interrata
Parcheggio pubblico	• bacino di laminazione
Verde privato	• Bacche di carica e scarico
Verde di rispetto	
Verde naturale	
Fabbricato	
Uffici	
Area scoperta	
Parcheggio privato	

Comune di Copiano Provincia di Pavia	
PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. vigente IN ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO AIP	
PROGETTO DESTINAZIONI D'USO	DATA Giugno 2023 SCALA 1:1.000 10
COMITENTE Soc. IMMOBILIARE MAJSTRO S.R.L. Corso Cavour n. 7 26100 CREMONA (CR) Architetto CONSULENTE	PROGETTISTA Dott. Arch. Giorgio CORONDI Viale Garibaldi n. 124 27100 Pavia (PV)



Estratto Tavola 10 PA – destinazioni d'uso

4. Descrizione dei contenuti di Variante al PGT

Come già anticipato in premessa, la Variante è conseguente alla richiesta di dare avvio alla proposta di un Piano Attuativo (PA) che interessa l'Ambito di trasformazione produttivo n. 1 (A.T.P. 1), localizzato nella parte nord-ovest del territorio comunale al confine con il Comune di Vistarino.

Il P.A. che si propone, prevede la realizzazione di un fabbricato 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 variante urbanistica, deriva proprio dalla sua posizione nel territorio comunale già parzialmente edificato a carattere produttivo, nonché in relazione all'idonea accessibilità garantita dalla viabilità di livello sovracomunale preesistente.

Inoltre l'area è posta in zona decentrata rispetto all'edificato urbano residenziale del Comune di Copiano e di conseguenza non interferisce minimamente con le peculiarità degli insediamenti residenziali urbani (anche grazie all'ampia fascia a verde con funzione di mitigazione ambientale), 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 ed autotrasporto" e specificarne l'altezza massima dei fabbricati per motivazioni connesse di tipo produttivo, esclusivamente nell'Ambito "ATP1", modificando di conseguenza la relativa scheda d'ambito.

Nello specifico, la variante riguarda esclusivamente la modifica della "Scheda tecnico progettuale" dell'A.T.P. 1 di cui all'Allegato A delle Norme di Attuazione (allegato N del PGT), per le seguenti finalità:

- modifica del "parametro dimensionale - altezza massima dei fabbricati", attualmente previsto in mt. 12 portandolo a 14,50 mt. (con esclusione dei volumi tecnici), atta a consentire la previsione nel Piano attuativo delle attuali tipologie di fabbricati ad uso stoccaggio delle merci come richieste dal mercato;
- modifica delle "prescrizioni attuative" relative alla viabilità, a seguito del parere preventivo emesso dal "Settore Infrastrutture della Provincia di Pavia – U.O. Viabilità pavese" in data 17/06/2024, nel quale l'Ente esprime parere favorevole alla realizzazione di due corsie di accumulo per la svolta a sinistra in attestamento al semaforo, una sulla SP n. 9 e una sulla S.P. 235 (direzione Pavia).
- integrazione delle "prescrizioni attuative" con l'inserimento tra gli usi ammessi della categoria U3/4 Logistica ed autotrasporto, quale specifica destinazione nell'ambito della categoria U3 Uso secondario, già ammessa sull'ambito di trasformazione, come prevista dall'art 8 Usi del territorio delle Norme di PGT e come prescrive l'art. 8 c. 2 lett. e-sexies della L.R. 12/2005 smi.

Le modifiche consentirebbero, con il Piano attuativo di insediare un'attività di stoccaggio e movimentazione merci, in un ambito di trasformazione già previsto dal PGT vigente, soggetto a pianificazione attuativa con destinazione d'uso produttiva.

Come anticipato in premessa, la Variante interessa la mera modifica della "scheda tecnico progettuale di attuazione dell'ambito di trasformazione produttiva n. 1 (A.T.P. 1 – allegato N Norme tecniche di attuazione del PGT), attraverso la modifica dell'altezza massima dei fabbricati (parametri dimensionali) e l'inserimento di "ulteriori prescrizioni attuative ammesse con il Piano Attuativo", relativamente all'integrazione tra gli usi

ammessi della destinazione U3/4 "logistica ed autotrasporto" ed alla specifica dell'altezza massima ammessa per i fabbricati, pari a mt 14,50 con esclusione dei volumi tecnici.

Di seguito si riportano gli estratti della "scheda tecnico progettuale di attuazione dell'ambito di trasformazione produttiva n. 1" nella versione del PGT "vigente" e in "variante".

4.1 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 (*) 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 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)