

RAPPORTO PRELIMINARE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

**ISTANZA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE
INDUSTRIALE IN TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA ACHILLE GRANDI,
civico 7/b, IN VARIANTE AL VIGENTE PGT, MEDIANTE RICORSO ALLA
PROCEDURA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

sul lotto di terreno identificato catastalmente al catasto terreni, fg.21 mapp. 1090, 1091, 968.

COMMITTENTE:

SPECIALTRASFO S.P.A.

Cd. Fiscale/P.Iva : 13180160155

Via Rugabella, 1

20122 - MILANO

PROPRIETA'

TecnoGras Srl

Cd. Fiscale/P.Iva : 02080920966

Viale Lombardia, 31-33

20056 - Trezzo sull'Adda (MI)

Novembre 2025

INDICE

0. PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	4
2. IL COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA NEL CONTESTO TERRITORIALE	6
3. L'INCIDENZA TERRITORIALE DELLA VARIANTE NECESSARIA AL FINE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	6
4. L'INCIDENZA DELLE VARIAZIONI NECESSARIE	7
5. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA DELLE VARIAZIONI PROPOSTE	9
6. CONCLUSIONI	9

0. PREMESSA

L'istanza in oggetto viene presentata in riferimento al precedente Parere Preliminare richiesto all'Amministrazione Comunale intestata a Tecnogras srl (C.F.-P.I.: 02080920966) in data 18/12/2024 con prot. n. 24306 inerente ai lavori da eseguirsi in Via Grandi Achille, su immobile identificato catastalmente ai mappali 1090, 1091, 968, 1088, 917, 1089 al foglio 21 e in cui rientra appunto l'oggetto dell'istanza in oggetto.

L'area e gli immobili oggetto di intervento sono azionati dal PGT vigente in "Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità" normati dall'art. 34 delle NTA del PGT vigente.

Il parere preliminare richiesto riguardava la possibilità di derogare ai parametri urbanistici (art. 34, commi 2 e 3, N.T.A.) e più precisamente:

1. RICHIESTA AUMENTO RAPPORTO DI COPERTURA OLTRE IL 50 % COME DA ART. 34, COMMA 03 DELLE NTA;
2. RICHIESTA DI AUMENTO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEFINITA DALL'ART. 34 DELLE NTA;

La presente iniziativa prende impulso dalla necessità di realizzare un nuovo complesso immobiliare, per introdurre processi produttivi ad elevata innovazione tecnologica, cercando di ottimizzare gli spazi e il consumo di suolo, a fronte della realizzazione di un volume maggiore in altezza.

In queste condizioni, tenuto conto che l'art.34 delle NTA del vigente PGT fissa un limite di altezza massima nella misura di ml.12,00, che risulta limitativo con la soluzione tecnologica progettata e come già illustrato nella richiesta di parere preliminare, oltre al limite del rapporto di copertura innalzandolo di un 50% rispetto a quanto ad oggi riportato, , emerge la necessità di chiedere la approvazione della iniziativa, utilizzando la disciplina emergente dal combinato disposto di quanto dettato dall'art.8 del DPR 7/9/2010, n.160, e dall'art.97 della L.R.11/3/2005, n.12, nel testo oggi vigente.

Di qui la necessità di effettuare la verifica di assoggettamento dell'iniziativa di variante al procedimento di VAS o della sua esclusione, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente, come appena richiamata.

Nessun altro parametro urbanistico-edilizio dettato dalle già menzionate NTA risulta in conflitto con la iniziativa progettuale.

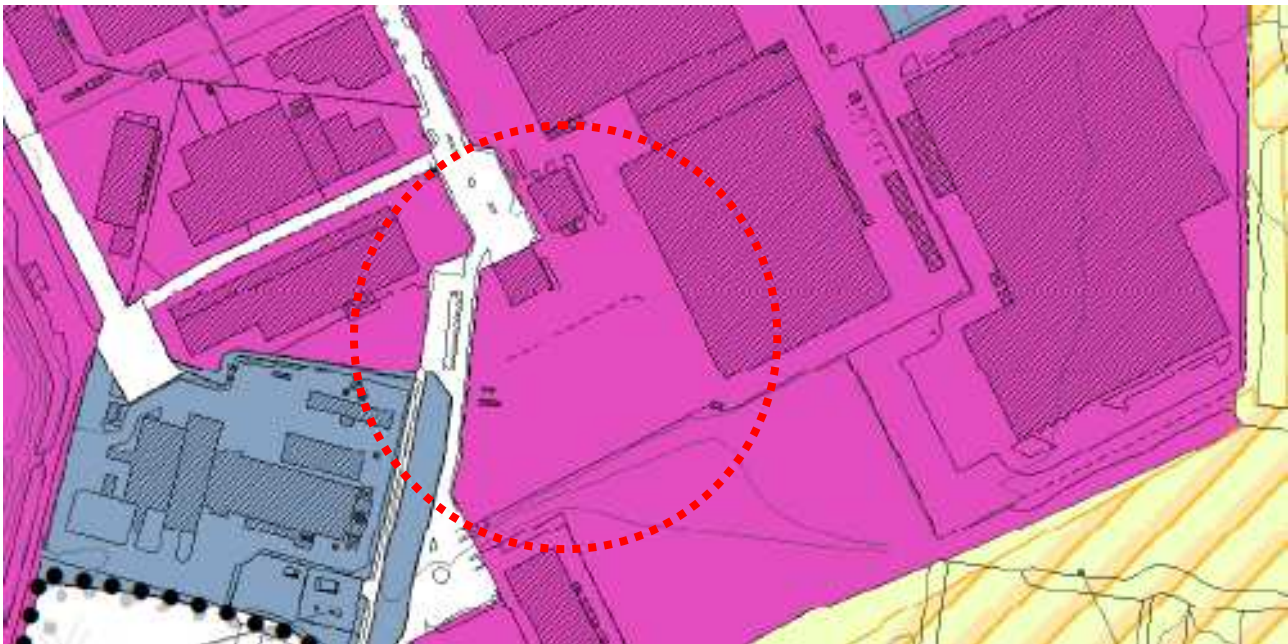
1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il lotto su cui si prevede la realizzazione di un capannone industriale è ubicato in via Achille Grandi, n.7/b in comune di Trezzo sull'Adda, il cui committente è:

Specialtrasfo S.p.A. nella persona del legale rappresentante dott. Ing. Francesco Pagano,
C.F. P. iva 13180160155; con sede in via Rugabella n. 1 a Milano



Estratto di P.G.T.: Tav. PdR1. Modalità attuative. Intero territorio



Legenda

perimetro comunale

AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

tessuti a media trasformabilità a bassa densità

tessuti a media trasformabilità ad alta densità

tessuti ad alta trasformabilità

zone soggette a limitazioni

ambito soggetto a prescrizioni di dettaglio
Tav. PdR2a Modalità attuative: Nucleo Antico di Trezzo sull'Adda
Tav. PdR2b Modalità attuative: Nucleo Antico di Concesa

AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

tessuti a funzione produttiva a media trasformabilità

tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità

AREE NON URBANIZZATE

aree agricole

aree non trasformabili_qaree con grado 4 di fattibilità geologica

aree non trasformabili_fascia A-PAI

prescrizioni specifiche: cascate da tutelare

prescrizioni specifiche: cascate oggetto di prescrizioni particolari

vasche di laminazione

AREE INTERESSATE DA DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI

perimetro Parco Regionale Adda Nord

Zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord

zone di iniziativa comunale orientata (art.25 del PTC)

Zone soggette a disciplina esclusiva del PTC del Parco Adda Nord

zone di interesse naturalistico-paesistico (art. 21 PTC)

zona agricola (art. 22 del PTC)

Nuclei di antica formazione (art. 23 del PTC)

Ambiti con rilevanti significati di archeologia industriale (art. 24 del PTC)

ville e parchi privati di valore paesistico ambientale (art. 26 del PTC)

zone ad attrezzature per la fruizione (art. 27 del PTC)

zone di compatibilizzazione (art. 28 del PTC)

aree degradate da recuperare (art. 29 del PTC)

Zone soggette ad altre disposizioni sovracomunali

Zona Speciale di Conservazione (ZCS)

Parco del Naviglio della Martesana

Aree agricole di interesse strategico (PTCP)

AREE INTERESSATE DA DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ambiti oggetto di provvedimenti approvati

ambiti di trasformazione

aree interessate da servizi e attrezzature pubbliche

aree interessate da servizi e attrezzature pubbliche interne al parco Adda Nord

viabilità di progetto

Autostrada Pedemontana Lombarda
Progetto definitivo

2. IL COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA NEL CONTESTO TERRITORIALE

Il Comune di Trezzo sull'Adda, facente parte della Città Metropolitana di Milano, è situato nella porzione territoriale più a Nord-Est dell'intero territorio della Città Metropolitana, laddove tale territorio è delimitato dal corso dell'Adda.

Il PGT vigente è stato approvato nella vigenza dei seguenti strumenti di pianificazione sovraordinati:

- Il P.T.P.R. della Regione Lombardia.
- Il P.T.C.P. della Provincia di Milano, non essendo stato ancora approvato il Piano della Città Metropolitana di Milano.
- Piano del Parco Adda Nord, che coinvolge solo una porzione del territorio comunale, che è gravata dal vincolo paesaggistico.

Il rapporto ambientale del vigente PGT ha già dato conto dell'incidenza e della compatibilità delle trasformazioni previste dallo stesso strumento urbanistico generale in riferimento alle componenti di suolo, atmosfera, ambiente idrico, rumore, rifiuti, energia.

3. L'INCIDENZA TERRITORIALE DELLA VARIANTE NECESSARIA AL FINE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

E' opportuno richiamare l'attenzione sul fatto che la normativa che ha introdotto la possibilità di ottenere il titolo abilitativo necessario per realizzare interventi relativi a nuovi insediamenti produttivi o al potenziamento di quelli esistenti - anche in variante allo strumento urbanistico vigente - originariamente prevista dall'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successivamente disciplinata dall'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, entrambe recepite dall'art. 97 della L.R. 12/2005, delinea due distinte fattispecie di intervento, ciascuna caratterizzata da una diversa potenzialità di incidenza sul territorio.

La prima fattispecie riguarda iniziative da realizzare all'interno di ambiti territoriali già destinati a insediamenti produttivi, nelle quali si renda necessario modificare gli indici urbanistici applicabili poiché quelli vigenti risultano in gran parte utilizzati o esauriti e, di conseguenza, non più idonei a consentire l'ampliamento o il potenziamento dell'insediamento esistente.

La seconda fattispecie, invece, concerne iniziative volte alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi da localizzare ex novo in aree che, secondo lo strumento urbanistico vigente, presentano una differente destinazione funzionale. In base all'orientamento giurisprudenziale consolidatosi nel settore, tale modalità - più innovativa e incisiva sul piano territoriale - era ritenuta praticabile soltanto nei Comuni nei quali non fossero previste aree specificamente destinate a insediamenti produttivi, oppure nei quali le aree così individuate risultassero già integralmente utilizzate.

Risulta immediatamente percepibile la sostanziale differenza tra le due fattispecie, poiché una variante che incida unicamente sulle modalità operative e sugli indici edilizi all'interno di un ambito già destinato a insediamenti produttivi - e già utilizzato per impianti esistenti - presenta un'incidenza territoriale e ambientale più contenuta, tendenzialmente compatibile con un contesto che è già strutturato e utilizzato a tali fini.

4. L'INCIDENZA DELLE VARIAZIONI NECESSARIE

Dall'esame delle ipotesi progettuali presentate, emerge che l'iniziativa che si intende realizzare risulta non conforme alle norme urbanistiche vigenti, come stabilite per la zona territoriale omogenea in esame dall'art. 34 delle N.T.A., esclusivamente con riferimento al limite di altezza massima, fissato in metri 12 e al Rapporto di Copertura.

Nessun altro parametro urbanistico, oltre i due sopra citati, risulta alterato in modo tale da porsi in contrasto con le prescrizioni contenute nel citato art. 34 delle N.T.A.

In tale prospettiva, oltre alla considerazione secondo cui la variante in esame non determina alcun incremento del consumo di suolo, consentendo la realizzazione di un nuovo fabbricato industriale all'interno di un ambito già urbanizzato e specificamente destinato alle funzioni produttive e al loro sviluppo, anche in considerazione del fatto che il rapporto di copertura massimo, fissato in via generale al 50%, può essere incrementato fino al 70%, occorre aggiungere un'ulteriore osservazione.

La presenza, all'interno della medesima zona territoriale omogenea, di complessi edilizi aventi un'altezza ben superiore ai 12 metri lascia ragionevolmente presumere che, in passato, fosse vigente una disciplina urbanistica che ammetteva altezze massime più elevate rispetto a quelle attualmente previste.

Tale circostanza induce a ritenere che l'approvazione del progetto di potenziamento dell'impianto oggetto dell'iniziativa comporterebbe un ampliamento in altezza che non risulterebbe né anomalo né estraneo alla tipologia edilizia già presente e operante nell'ambito produttivo esistente, come oggi disciplinato dall'art. 34 delle N.T.A.

Se tale considerazione viene associata sia alla circostanza dell'assenza di qualsiasi altra variazione rispetto alla normativa vigente per la zona, sia al fatto che l'iniziativa consente la realizzazione del nuovo fabbricato nel pieno rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici, senza comportare alcun nuovo consumo di suolo, si giunge agevolmente alla conclusione che la variazione proposta risulta pienamente sostenibile.

Essa, infatti, non incide sugli equilibri ambientali che hanno costituito la base della V.A.S. posta a fondamento dell'intero P.G.T. Va inoltre osservato che dalla variante così configurata - sia con riferimento alle previsioni grafiche, sia con riguardo alle modifiche e integrazioni normative - non

deriva alcuna variazione dei valori fondamentali già determinati dal P.G.T. in relazione al carico urbanistico e alla capacità insediativa.

Ciò in quanto le modifiche proposte non incidono in alcun modo sui valori quantitativi che hanno costituito la base del P.G.T. al momento della sua approvazione definitiva, i quali restano dunque integralmente inalterati.

Tuttavia, in applicazione dei criteri di cui all'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE, viene comunque effettuata una valutazione dei possibili impatti derivanti dalle singole proposte di variante, come precedentemente illustrate, mediante la loro interrelazione con una matrice degli impatti, riportata nella tabella che segue:

MATRICI impatti significativi sull'ambiente										
Parametri Urbanistici in Variante	Vegetazione	Fauna	Aria	Paesaggio	Idrografia	Rifiuti	Clima	Suolo	Impatto acustico	Rete Servizi
Incremento Altezza massima degli edifici produttivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento del Rapporto di Copertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Legenda:

+ = impatto positivo

- = impatto negativo

0 = impatto trascurabile/nullo.

5. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA DELLE VARIAZIONI PROPOSTE

Si ritiene opportuno fornire un quadro di verifica delle coerenze esterne al PGT, in riferimento ai piani di area vasta e a specifiche discipline di tutela.

Lo scenario che ne emerge è riprodotto nella successiva tabella.

VERIFICA DELLA COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRALocale				
Parametri Urbanistici in Variante	PTR-PPR	PTCP	L.r.31/2014 Consumo del Suolo	D.Lgs.n.42/ 2004
Incremento Altezza massima degli edifici produttivi	0	0	0	0
Incremento del Rapporto di Copertura	0	0	0	0

Legenda:

0 = niente

1 = media

2 = buona

3 = alta

6. CONCLUSIONI

La verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzo sull'Adda è disciplinata dalle disposizioni contenute nelle d.g.r. 27 dicembre 2007 n. 8/6420, 18 aprile 2008 n. 8/7110 e 25 luglio 2012 n. IX/3836, che definiscono le modalità e le procedure da seguire.

In applicazione della disciplina vigente, le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole sono soggette a verifica di assoggettabilità a V.A.S. quando ricorrono le condizioni previste dall'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni e integrazioni.

Alla luce degli elementi esposti, si ritiene che la variante in esame rientri tra quelle per le quali sussistono le condizioni sopra richiamate, trattandosi di variante minore e considerata la sua inidoneità a produrre impatti significativi sull'ambiente, tenuto conto del quadro complessivo del P.G.T., già assoggettato a V.A.S.

Per tale variante minore si procede, pertanto, alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Il presente Rapporto Preliminare ha valutato l'interrelazione tra la variante proposta e i criteri normativi di riferimento, al fine di accertarne l'incidenza sulle matrici ambientali significative.

Dalle analisi svolte è emerso che la variante presenta carattere del tutto marginale rispetto all'impianto del P.G.T. vigente.

Tale marginalità comporta la non incidenza sulle matrici ambientali fondamentali.

Ne deriva, pertanto, che la proposta di variante al Piano di Governo del Territorio - consistente in una limitata modifica normativa al Piano delle Regole, in assenza di variazioni di natura territoriale - per il suo contenuto formale e sostanziale, nonché alla luce delle valutazioni effettuate, non produce effetti rilevanti sulle matrici ambientali e non necessita, quindi, di Valutazione Ambientale Strategica.