Comune di Castiraga Vidardo

Provincia di Lodi

Prot. cat. x cl. 9

Castiraga Vidardo 24.10.2026

Spett.le
PROVINCIA DI LODI
Area Tutela ambientale –
Pianificazione territoriale –
Protezione Civile
Via Fanfulla, 14
26900 – LODI
Pec.: provincia.lodi@pec.regione.lombardia.it

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

OGGETTO: *Ecowatt Vidardo S.r.l. – con sede legale ed impianto in Castiraga Vidardo (LO) 26866 – Via Cartiera 16.*
Istanza di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale comprensivo della Valutazione di Impatto ambientale, ai sensi degli artt. 23 e 27 – bis del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. e degli artt. 4 e 5 della L.R. 5/2010 relativo al progetto della Soc. Ecowatt S.r.l. di richiesta di modifica del proprio impianto di recupero energetico da biomassae e rifiuti e di realizzazione di due nuove linee di termovalorizzazione di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi in Comune di Castiraga Vidardo (LO) Via Cartiera n. 16. Osservazioni del Comune in materia edilizia e urbanistica e richiesta di approfondimento istruttorio.

Contributo istruttorio per la Conferenza dei Servizi – PAUR Ecowatt Vidardo

Istanza VIA codice VIA0012-LO – Portale SILVIA

Proponente	*ECOWATT VIDARDO S.R.L., con sede legale ed operativa in Via Cartiera n. 16 – 26866 Castiraga Vidardo (LO) – P.IVA 02284550130*
Sito interessato	Via Cartiera n. 16 – 26866 Castiraga Vidardo (LO)
Oggetto del progetto	Modifica dell'impianto di recupero energetico da biomasse/rifiuti e realizzazione di due nuove linee di termovalorizzazione di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, con prospettata variante al PGT vigente

Viale Roma, 60 – CAP 26866 – Tel. 0371 90.404 – Fax 0371 210.283
P. IVA 09495880156 – C.F. 84503060158
E-mail tecnico@comune.castiragavidardo.lo.it

- ✓ **QUADRO INTRODUTTIVO E PROCEDIMENTALE e stato dei luoghi:**

La presente relazione viene redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castiraga Vidardo quale contributo istruttorio formale da presentare nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta per l'istanza VIA0012-LO.

Considerato che il proponente ECOWATT VIDARDO S.R.L. è un soggetto interamente privato che agisce in regime d'impresa e per finalità lucrative, si rileva l'assoluta necessità di applicare integralmente e senza alcuna forma di esenzione o agevolazione i dispositivi normativi vigenti nella Regione Lombardia (L.R. 12/2005) in materia di oneri, indici di trasformazione del suolo e ristori territoriali.

- ✓ **Profili urbanistici ed edilizi – richiesta di integrazione propedeutica all'indizione della Conferenza di Servizi**

Nell'ambito dell'istruttoria svolta sulla documentazione agli atti ai fini dell'indizione della Conferenza di Servizi per l'ottenimento del PAUR relativo alla realizzazione delle due nuove linee di incenerimento presso l'impianto di Castiraga Vidardo, sono emerse alcune rilevanti carenze relativamente alla rappresentazione degli effetti urbanistici ed edilizi dell'intervento.

Tali carenze assumono carattere sostanziale, in quanto la documentazione attualmente agli atti non consente di definire compiutamente l'oggetto della variante urbanistica necessaria alla realizzazione dell'intervento né, conseguentemente, di porre gli Enti chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi nelle condizioni di esprimere un assenso consapevole e completo sulla proposta.

Si ritiene pertanto necessario acquisire le integrazioni di seguito indicate prima dell'indizione della Conferenza di Servizi, affinché la stessa possa essere convocata su un progetto completo sotto il profilo urbanistico-edilizio e possa, nell'ambito del procedimento unico, esaminare e acquisire tutti gli atti necessari alla realizzazione dell'intervento.

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

1. Necessità di definire compiutamente la variante urbanistica

Dall'esame della documentazione progettuale risulta infatti che la realizzazione delle nuove linee non è riconducibile a un intervento *pienamente conforme alla disciplina urbanistica vigente*, in quanto comporta, tra l'altro:

- la trasformazione della destinazione urbanistica dell'area interessata, attualmente classificata come area a standard/servizi, in area destinata all'insediamento dell'impianto produttivo;
- il superamento dell'altezza massima prevista dalla disciplina urbanistica vigente;
- la modifica dell'indice di edificabilità/costruzione applicabile all'area;
- ulteriori eventuali modifiche dei parametri e delle prescrizioni urbanistico-edilizie che dovranno essere puntualmente individuate dal proponente.

Ne consegue che la documentazione deve essere integrata con una specifica proposta di variante urbanistica, adeguatamente rappresentata sotto il profilo grafico, normativo e quantitativo.

Pertanto è necessario che si rappresenti graficamente la variante del PGT vigente , la modifica delle NTA, con indicazione del prima e dopo.

Non è pertanto sufficiente il richiamo alla possibilità che l'approvazione del progetto determini variante allo strumento urbanistico: è necessario che la variante sia concretamente individuata e definita negli elaborati posti alla base del procedimento, affinché gli Enti competenti possano valutarne contenuti ed effetti nell'ambito della Conferenza di Servizi ed il Comune interessato possa deliberare la stessa in Consiglio Comunale.

A tal fine dovranno essere prodotti almeno:

- una relazione urbanistica illustrativa della variante;
- la rappresentazione dello stato urbanistico vigente;
- la rappresentazione dello stato urbanistico proposto;

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

- una tavola comparativa che evidenzi puntualmente le modifiche;
- la proposta di modifica delle relative NTA del PGT;
- un quadro comparativo dei parametri urbanistici vigenti e di quelli richiesti dal progetto.

Dovranno essere espressamente quantificate e motivate, in particolare, le modifiche relative a:

- destinazione urbanistica dell'area;
- altezza massima ammissibile;
- indice di edificabilità/costruzione;
- superficie fondiaria e superficie coperta;
- volumetria/superficie utile interessata;
- eventuali distanze e altri parametri edilizi;
- standard urbanistici e loro eventuale trasformazione, sostituzione o compensazione;
- ogni ulteriore parametro previsto dal PGT che risulti modificato dalla realizzazione dell'intervento.

2. Necessità di definire gli effetti attuativi ed edilizi della variante

Particolare rilievo assume inoltre la circostanza che l'altezza dei manufatti previsti risulta superiore non soltanto ai limiti stabiliti dalla disciplina urbanistica comunale, ma anche ai parametri derivanti dalla normativa urbanistica vigente. La variante richiesta non può quindi essere rappresentata come una mera presa d'atto della possibilità di realizzare l'impianto, dovendo essere chiaramente individuato l'assetto urbanistico che l'Amministrazione comunale sarebbe chiamata ad approvare in variante.

Dovrà pertanto essere verificato e specificato se, in ragione della trasformazione urbanistica proposta e della necessità di definire il nuovo assetto dell'area, la variante comporti altresì la necessità di definire o approvare il relativo assetto attuativo, con particolare riferimento alla disciplina delle aree, alle opere di urbanizzazione, agli eventuali

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

obblighi convenzionali, alle cessioni o asservimenti e agli altri elementi necessari alla concreta attuazione dell'intervento.

Tale verifica è necessaria anche in relazione al successivo titolo edilizio, che dovrà essere puntualmente individuato e quantificato nella documentazione, precisando modalità e presupposti della sua acquisizione nell'ambito del procedimento unico. In altri termini, la documentazione da sottoporre alla Conferenza dovrà consentire di individuare l'intera sequenza urbanistico-edilizia necessaria alla realizzazione dell'intervento: variante urbanistica → eventuale piano/strumento attuativo in variante → titolo edilizio, con la puntuale individuazione dei contenuti e degli effetti di ciascun passaggio.

(Rif. l'art. 7 della L. 1150/1942).

Si precisa che il procedimento unico semplifica solo il modulo procedimentale, non sottrae la competenza sostanziale al Comune, riservatagli in via esclusiva, ad esprimersi sulle questioni urbanistiche, ma ha inteso solo evitare, in caso di parere positivo del Comune, l'avvio dell'ulteriore procedura di variante ordinaria.

Questo significa che l'atto con cui il Comune si esprime in conferenza di servizi deve comunque provenire dall'organo istituzionalmente competente secondo il riparto TUEL/LR 12/2005.

E qui la regola, coerente con la giurisprudenza sui piani attuativi, è : se l'intervento comporta modifica dello strumento urbanistico (come nel caso specifico: superamento altezza massima, cambio di fatto della destinazione di un'area a standard), la competenza si radica in capo al Consiglio Comunale, perché si tratta di materia riservata dall'art. 42 TUEL e dall'art. 13 LR 12/2005, secondo cui gli atti di PGT sono adottati ed approvati dal consiglio comunale.

Un parere reso solo in sede tecnica (ufficio urbanistica) senza previa delibera consiliare che assuma la posizione dell'Ente sarebbe quindi viziato per incompetenza dell'organo. Per l'area a standard, in più, viene in rilievo l'art. 9 della LR 12/2005 sul Piano dei Servizi lombardo: anche quando il cambio di destinazione di un'attrezzatura pubblica non richiede

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

la procedura formale di variante, resta comunque necessaria una deliberazione motivata del consiglio comunale , a conferma che, per Lombardia, il passaggio consiliare è il presidio minimo ogni volta che si tocca l'assetto del piano dei servizi.

3. Oneri e valorizzazione conseguente alla trasformazione urbanistica

L'istruttoria ha inoltre evidenziato la necessità che siano rappresentati gli effetti economici e patrimoniali conseguenti alla trasformazione urbanistica proposta.

Il passaggio da un'area attualmente destinata a standard/servizi ad area produttiva, unitamente all'incremento dei parametri edificatori e al superamento dell'altezza massima prevista, determina infatti una modificazione sostanziale dell'assetto urbanistico e della capacità edificatoria dell'area.

Dovrà essere prodotta la puntuale quantificazione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento, con separata evidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, dando specificamente conto dell'applicazione dell'art. 44, commi 6 e 7, della L.R. 12/2005 alle diverse componenti dell'impianto. Dovranno inoltre essere distintamente individuati e quantificati gli eventuali ulteriori oneri, contributi, standard qualitativi e/o misure compensative connessi alla variante urbanistica, nonché il maggior valore derivante dalla trasformazione della destinazione dell'area da standard a produttiva e dall'incremento dei parametri edificatori richiesti.

Alla luce delle risultanze dell'istruttoria, si evidenzia che le integrazioni sopra indicate non costituiscono elementi meramente integrativi o di dettaglio, ma risultano necessarie per definire compiutamente l'oggetto del procedimento e consentire l'avvio della successiva fase di Conferenza di Servizi.

La Conferenza, infatti, dovrà essere posta nella condizione di esaminare e acquisire, nell'ambito del procedimento unico, non soltanto i titoli ambientali e autorizzativi relativi all'impianto, ma anche gli atti conseguenti alla variante urbanistica e necessari alla sua concreta realizzazione, compresi, per quanto di competenza, l'eventuale piano attuativo in variante e il titolo edilizio.

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

Si chiede conseguentemente al proponente di integrare la documentazione progettuale e amministrativa con quanto sopra indicato, in modo che, prima dell'indizione della Conferenza di Servizi, siano compiutamente definiti la variante urbanistica richiesta, gli eventuali contenuti attuativi della stessa, il titolo edilizio necessario alla realizzazione dell'intervento e i relativi effetti economici e patrimoniali.

Solo a seguito dell'acquisizione di tale documentazione sarà possibile procedere all'indizione della Conferenza di Servizi sulla base di un quadro progettuale, urbanistico ed edilizio completo e idoneo a consentire l'espressione degli assensi di competenza degli Enti coinvolti.

La presente relazione viene pertanto sottoposta alla Conferenza dei Servizi affinché le questioni evidenziate siano esaminate e adeguatamente istruite prima della conclusione del procedimento.

Il Responsabile del Governo del Territorio
Arch. Sara Soresi

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento

PROVINCIA DI LODI
Protocollo Arrivo N. 37565/2026 del 26-10-2026
Allegato 1 - Class. 9.7.21 - Copia Documento