



POLITECNICO  
DI MILANO

CITTÀ



DI LODI  
LCPa

Università  
degli studi di  
Pavia



labURB

# Città di Lodi

## Provincia di Lodi

Politecnico di Milano DiAP - labURB  
Università di Pavia

### Amministrazione comunale - Comune di Lodi

piazza Broletto, 1 - Lodi

**Sindaco**  
Lorenzo Guerini

**Assessore**  
Mario Cremonesi  
Leonardo Rudelli

**Dirigente**  
Giovanni Ligi

**Progettista**  
Ing. Giovanni Ligi

### Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti  
Milano, Corso Indipendenza 20  
studiobugatti@studiobugatti.it

### Documento di Piano (DdP)

#### Piano delle Regole (PdR)

##### DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano  
tel. 02.2399.5489  
e-mail: laburb@polimi.it

**Direttore DiAP**  
Patrizia Gabellini

**Consulenti**  
Responsabile Scientifico  
Federico Oliva

Gruppo di ricerca  
Paolo Galuzzi  
Piergiorgio Vitillo  
Elena Solero

laboratorio - labURB  
Matteo Doni  
Giuseppe Fiorillo  
Elisabetta Troglio

processo partecipativo  
Gabriele Rabaiotti  
Elena Solero  
con  
Monica Righetti

##### DIET - Università degli Studi di Pavia

via Ferrata, 1 - Pavia  
tel. 0382.98.5740  
e-mail: lcp@unipv.it

##### laboratorio - LCPa

**Direttore**  
Angelo Bugatti  
Coordinatore  
Roberto De Lotto  
con  
Valeria Erba  
Paolo Bacci  
Sara Mariani  
Giulia Castoldi

### Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

##### DIET - Università degli Studi di Pavia Laboratorio LCPa

**Direttore**  
Angelo Bugatti  
Coordinatore  
Roberto De Lotto  
con  
Stefano Pugini  
Diego Torriani

# Documento di Piano

## Piano

## Governo

## Territorio

(ai sensi della LR 12 del 2005)

Elaborato

# DdP 0

## Relazione

adozione  
Febbraio 2010

approvazione  
Marzo 2011





# Comune di Lodi

## Gruppo di lavoro

Al PGT di Lodi hanno lavorato un gruppo articolato di progettisti, consulenti generali e specialistici

### Progettista

Ing. Giovanni Ligi



#### Documento di Piano (DdP)

#### Piano delle Regole (PdR)

##### DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano  
tel. 02.2399.5489  
e-mail: laburb@polimi.it



**Direttore DiAP**  
**Patrizia Gabellini**

**Consulenti**  
Responsabile Scientifico  
**Federico Oliva**

Gruppo di ricerca  
**Paolo Galuzzi**  
**Piergiorgio Vitillo**  
**Elena Solero**

laboratorio - labURB  
**Matteo Doni**  
**Giuseppe Fiorillo**  
**Elisabetta Troglio**

processo partecipativo  
**Gabriele Rabaiotti**  
**Elena Solero**  
con  
**Monica Righetti**



#### Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti  
Milano, Corso Indipendenza 20  
studiobugatti@studiobugatti.it

##### DIET - Università degli Studi di Pavia

via Ferrata, 1 - Pavia  
tel. 0382.98.5740  
e-mail: lcp@unipv.it



##### laboratorio - LCPa

**Direttore**  
**Angelo Bugatti**  
**Coordinatore**  
**Roberto De Lotto**  
con  
**Valeria Erba**  
**Paolo Bacci**  
**Sara Mariani**  
**Giulia Castoldi**



#### Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

##### DIET - Università degli Studi di Pavia

##### Laboratorio LCPa

**Direttore**  
**Angelo Bugatti**  
**Coordinatore**  
**Roberto De Lotto**  
con  
**Stefano Pugni**  
**Diego Torriani**



## Consulenti specialistici

**Componente geologica, idrogeologica e sismica**  
Giovanni Bassi - con Massimiliano Trespidi

**Studio idrologico-idraulico**  
ETATEC S.R.L. - Silvio Rossetti, Omar William Cella, Veronica Lodigiani

**Valutazione preliminare Elaborato Tecnico RIR**  
NIER Ingegneria S.p.A. - Marco Buldrini

**PUGSS: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo**  
Servizi di Engineering per il territorio - Alberto Bergamaschi, Elena Cassia, Giuseppe Manfredi

## Amministrazione comunale - Comune di Lodi

Sindaco Lorenzo Guerini - Assessore Mario Cremonesi - Leonardo Rudelli

Settore 7 – Urbanistica – sportello unico edilizia – sportello unico attività produttive e commercio – manutenzioni – patrimonio – viabilità

Dirigente di settore e coordinatore del settore Giovanni Ligi Segreteria Bruna Albini

URBANISTICA Segreteria Anna Bonforte, Giovanna Stien Tecnici Michela Binda

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA Segreteria Anna Bonforte, Vincenzo Raso Responsabili sportello Carla Pacchiarini Tecnici

Catuscia Arioli, Gabriele Subinaghi, Claudia Comaschi, Thomas Spelta

SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE Segreteria Anna Bonforte, Vincenzo Raso Responsabile sportello Domenico Giuliani

Tecnici Gaetano Italia, Cristian Garioni Amministrativi Francesca Tarenzi, Mauro Getilli



Premessa.....	9
---------------	---

## Parte I

### Quadro ricognitivo - programmatico

#### Capitolo 1. La nuova legge regionale

1.1 Contenuti.....	13
1.2 I caratteri del PGT.....	21
1.3 La Valutazione Ambientale Strategica.....	28
1.4 La partecipazione alle scelte di piano.....	29

#### Capitolo 2. Il quadro conoscitivo del territorio comunale

2.1 Dinamiche socio-economiche comunali.....	33
2.1.1 Caratteri e dinamiche della popolazione residente.....	33
2.1.2 Caratteri e dinamiche economiche.....	39
2.2 Piani e programmi.....	45
2.2.1 Il PRG vigente: l'attuazione.....	45
2.2.2 Il Rapporto sul verde.....	48
2.2.3 Il Piano Urbano della Mobilità.....	52
2.3 Caratteri del territorio comunale.....	58
2.3.1 Il sistema infrastrutturale e della mobilità.....	58
2.3.2 Il sistema rurale e ambientale.....	64
2.3.3 Il sistema insediativo.....	66
2.3.4 Il sistema commerciale.....	69
2.3.5 Il sistema dei vincoli.....	87
2.4 Gli aspetti storico-paesistici.....	90
2.4.1 Evoluzione storica: Lodi attraverso i piani.....	90
2.4.2 Unità di paesaggio naturale e antropico, sensibilità paesistiche.....	102

#### Capitolo 3. Scenari e opportunità strategiche

3.1 I sistemi relazionali.....	109
3.2 Il quadro programmatico sovralocale.....	112
3.2.1 Il Piano Territoriale Regionale.....	112
<i>Il documento di Piano del PTR.....</i>	<i>114</i>
<i>Il PTR e le ricadute sul territorio lodigiano.....</i>	<i>118</i>
3.2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	125

<i>La copianificazione interscalare.....</i>	126
<i>Il sistema ambientale, agricolo e paesaggistico.....</i>	135
<i>Gli interventi di rilevanza provinciale.....</i>	141
3.2.3 Il Piano Strategico per lo Sviluppo della Provincia di Lodi.....	150
3.2.4 Il Parco Adda Sud.....	154
3.2.5 Il Programma Triennale per il Settore Commerciale.....	156

## Parte II

### Indicazioni strategiche del Documento di Piano

#### Capitolo 4. Previsioni del PGT

4.1 Orientamenti strategici.....	163
4.1.1 Politiche abitative.....	163
4.1.2 Contenimento del consumo di suolo.....	164
4.2 Progettare per sistemi.....	170
4.2.1 Sistema infrastrutturale.....	170
- Il sistema della grande mobilità.....	170
- Il sistema della mobilità urbana.....	172
- Il sistema della sosta.....	174
- Il sistema della mobilità dolce.....	176
- La rete ferroviaria e le nuove stazioni/fermate.....	176
4.2.2 Sistema ambientale.....	179
- Il “fiume da vivere”.....	179
- Il paesaggio dell’acqua e del verde.....	181
- Il paesaggio della cintura verde.....	183
4.2.3 Sistema insediativo.....	187
- Qualche dato di riferimento.....	187
- Città consolidata, storica e moderna da riqualificare..	188
- Città da trasformare.....	194
- Offerta insediativa del PGT.....	204
4.3 Politiche per il sistema commerciale.....	211



### Allegati al DdP

a. PTCP_Schede relative ad ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela.....	219
b. Elenco dei beni di interesse paesaggistico-storico monumentali....	
.....	222



Con la redazione del PGT, si consolida una fase importante del processo di **revisione della strumentazione urbanistica** della città.

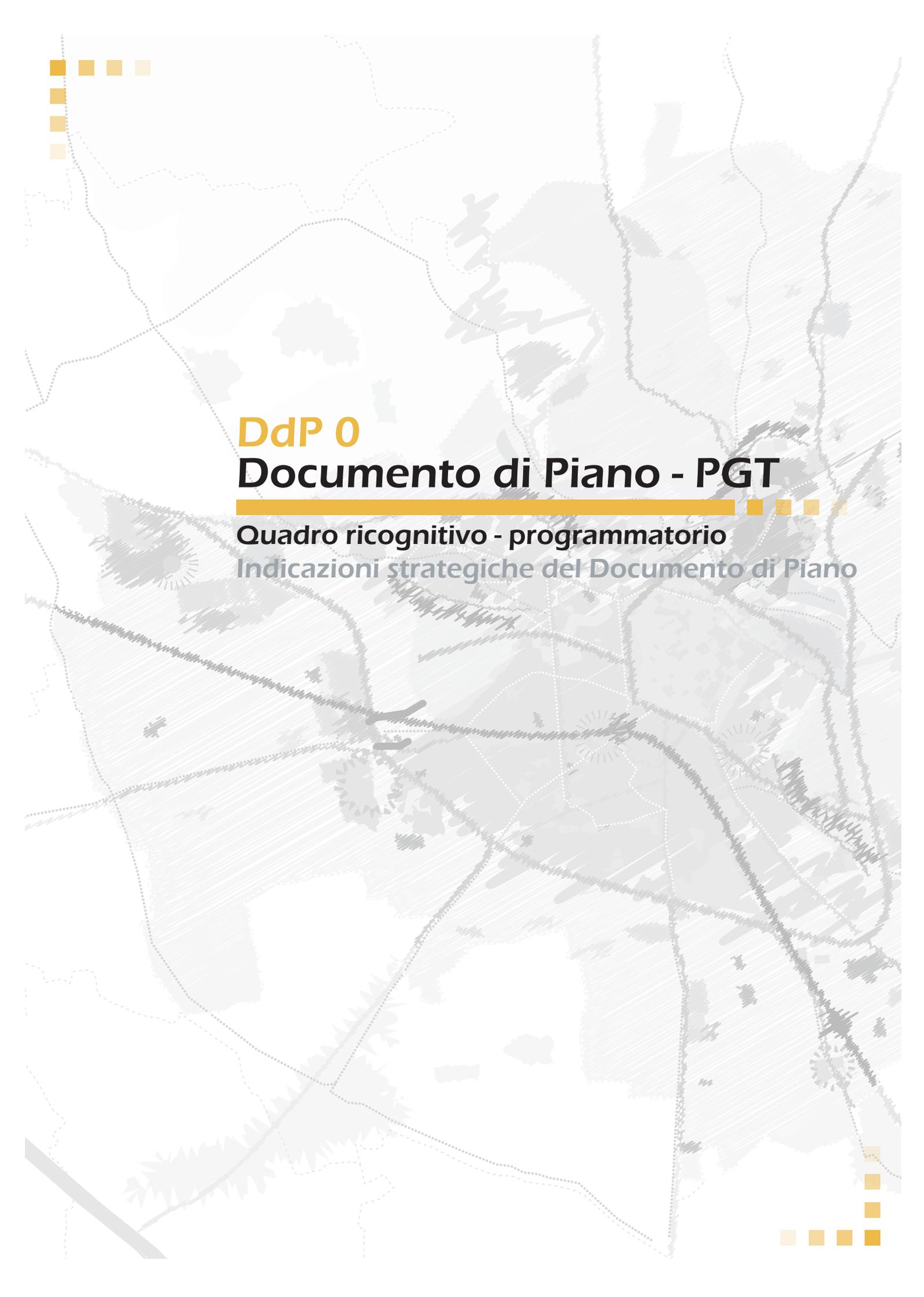
Si tratta di un processo e di un percorso che ha definito, attraverso un confronto aperto e approfondito con la società locale e le sue rappresentanze, gli obiettivi, i caratteri e le azioni per la “città che vogliamo”.

La recente e per molti aspetti innovativa legge urbanistica regionale (LR12/2005), prevede per la scala comunale di trasformare il vecchio e tradizionale Piano Regolatore Generale in **Piano di Governo del Territorio** (PGT): un documento più flessibile, composto di tre parti differenti:

- il **Documento di Piano**, strumento programmatico, con contenuti al contempo strutturali e strategici;
- il **Piano delle Regole**, strumento regolativo della città e dei diritti esistenti;
- il **Piano dei Servizi**, strumento regolativo e programmatico della città pubblica.

La Relazione del DdP raccoglie e sviluppa al suo interno due principali nuclei tematici costituiti dalla sintesi del Quadro ricognitivo e programmatico (parte I) e dalle indicazioni strategiche del Documento di Piano (parte II).





**DdP 0**  
**Documento di Piano - PGT**

**Quadro ricognitivo - programmatico**  
Indicazioni strategiche del Documento di Piano



## 1. La nuova legge regionale

### 1.1 Contenuti

Con la riforma del Titolo V della Costituzione l'urbanistica è diventata materia di legislazione concorrente Stato-Regioni; allo Stato compete l'emanazione di una legge relativa ai principi generali del Governo del Territorio, mentre alle Regioni viene assegnata la responsabilità legislativa.

Pur in assenza di una legge-quadro nazionale (nella precedente legislatura approvata dalla Camera ma non dal Senato), le leggi regionali in materia di Governo del Territorio sono ormai numerose; tra queste, la legge lombarda 12/2005.

Il Titolo II della legge individua gli strumenti di governo del territorio, articolati in tre livelli: il *Piano di Governo del Territorio (PGT)* relativo alla pianificazione comunale, il *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)* relativo alla pianificazione provinciale, il *Piano Territoriale Regionale (PTR)* relativo alla pianificazione territoriale.

La correlazione tra i diversi strumenti viene garantita dalla presenza di tre strumenti di supporto all'attività di pianificazione, costituiti dal: *Sistema Informativo Territoriale integrato*, realizzato dalla Regione in coordinamento con gli enti locali; dalla *Valutazione ambientale dei piani*, in recepimento della direttiva comunitaria 2001/42/CE; dall'*Osservatorio permanente della programmazione territoriale*, avente la finalità di monitoraggio delle dinamiche territoriali, predisposto dalla Regione e dagli altri enti territoriali.

La legge, all'articolo 6 del Titolo II, Capo II "Pianificazione comunale", identifica come strumenti della pianificazione comunale il **Piano di Governo del Territorio (PGT)**, i **piani attuativi** e gli **atti di programmazione negoziata con valenza territoriale**.

Il **Piano di Governo del Territorio**, secondo quanto disciplinato dall'articolo 7, è articolato in tre strumenti - tra loro distinti e dotati di autonomia tematica, ma coordinati - che concorrono alla definizione dell'assetto dell'intero territorio comunale. Tali atti sono composti dal:

- **Documento di Piano (DP)**, di validità quinquennale, sempre modificabile e contenente previsioni che non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

- **Piano dei Servizi** (PdS), senza termini di validità, sempre modificabile e contenente previsioni a carattere prescrittivo e vincolante.
- **Piano delle Regole** (PR), senza termini di validità, sempre modificabile e contenente previsioni a carattere vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi di trasformazione e di sviluppo indicati nel Documento di Piano trovano attuazione con i piani attuativi comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **Indirizzi generali per la pianificazione comunale**

Le “Modalità per la pianificazione comunale” sono state definite dalla Giunta regionale con un proprio atto d’indirizzo nel dicembre 2005.

Gli indirizzi generali che guidano la pianificazione comunale si basano su sette principi:

- *l’univocità delle strategie* dei tre atti che compongono il piano, che assume contemporaneamente natura di regia delle politiche e delle azioni settoriali, strategica e operativa.
- *il piano inteso come processo*, in continua evoluzione, perfezionamento e arricchimento per adeguarsi ai mutamenti delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.
- *il piano inteso come programma*, legato ad un arco temporale definito e ad una fattibilità reale in termine di risorse.
- *la sostenibilità socio-economica e ambientale delle scelte*, perseguita attraverso un percorso di valutazione che accompagna la costruzione del piano.
- *la condivisione delle conoscenze, delle strategie e del processo realizzativo* ottenuto attraverso la creazione di un sistema di conoscenze multidisciplinari del territorio, la strutturazione sistematica e organizzata dei momenti partecipativi e delle proposte, l’informazione completa e trasparente rivolta a tutti gli attori interessati.
- *la responsabilità nella costruzione degli scenari di sviluppo*, nella realizzazione di azioni per l’attuazione di obiettivi e strategie, nella realizzazione di azioni coerenti alle strategie individuate, nonché di proporre differenti da quelle elaborate alla scala maggiore.
- *la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi*, finanziari ed ambientali, nonché di *incentivazione urbanistica*.

Il **Documento di Piano**, disciplinato dall'articolo 8, è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico e infrastrutturale, secondo uno scenario condiviso dalla comunità.

Il documento, al fine di delineare lo scenario di riferimento contenente le dinamiche in atto, le criticità/potenzialità rilevate e le opportunità, definisce:

- il *quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale* del Comune (art. 8, comma 1, lettera a) sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico locale, le indicazioni degli atti di programmazione emanati dagli enti sovracomunali e gli strumenti di programmazione settoriale, i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente, il vaglio delle proposte dei cittadini, singoli o associati.

- il *quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute* (art. 8, comma 1, lettera b), individuando i grandi sistemi territoriali; il sistema della mobilità; le aree a rischio o vulnerabili; le aree di interesse archeologico e beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale; i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario; gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema; la struttura del paesaggio agrario; l'assetto tipologico del tessuto urbano; le emergenze del territorio che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

- l'*assetto geologico e idrogeologico*.

Il Documento di Piano - che come abbiamo ricordato in precedenza non produce effetti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile - individua, avvalendosi anche di un elaborato grafico in scala 1:10.000, i seguenti elementi:

- gli *obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune* (art. 8, comma 2, lettera a), indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

- gli *obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT* (art. 8, comma 2, lettera b), tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo, dell'ottimizzazione delle risorse, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

- le *politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali* (art. 8, comma 2, lettera

c), in cui rientrano il sistema della mobilità, della residenza, ed in particolare quella pubblica, delle attività produttive primarie, secondarie e terziarie, con particolare attenzione alla distribuzione commerciale; qual ora le scelte del documento di piano abbiano rilevanza sovracomunale, dovranno essere attentamente valutate nelle ricadute e impatti generati alle diverse scale e tematiche.

- la *compatibilità delle politiche di intervento individuate al punto precedente con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale* (art. 8, comma 2, lettere d), che comporta la definizione di una scala di priorità da parte dell'ente locale, tenendo conto anche delle risorse potenzialmente attivabili attraverso il coinvolgimento di risorse private.

- gli *ambiti di trasformazione* (art. 8, comma 2, lettera e), per i quali dovranno essere definiti, tramite rappresentazioni grafiche in scala adeguata, i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

- le *modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale* (art. 8, comma 2, lettera f); in base ai criteri di collaborazione e partecipazione tra gli enti territoriali alle diverse scale, è prevista la possibilità di proporre modificazioni ai piani di livello sovracomunale, inserendo obiettivi di interesse comunale.

- gli *eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione* (art.8, comma 2, lettera g).

Il **Piano dei Servizi**, disciplinato dall'articolo 9 ma già introdotto nella legislazione dal 2001 (legge regionale nr. 1/2001 "Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico"), è lo strumento mediante il quale viene governato il raggiungimento dei requisiti di vivibilità e qualità urbana attraverso un concetto di servizio pubblico esteso a tutti i servizi e le attrezzature.

Il Piano dei Servizi (PdS) è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il cui concetto viene allargato a comprendere tutti i servizi e le attrezzature, che andranno a concorrere nella definizione della qualità degli spazi urbani e la capacità di attrazione dei diversi aggregati. Sono identificati come servizi pubblici o di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziative pubbliche dirette o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi; nonché i servizi e le attrezzature anche pri-



vate – di uso pubblico e di interesse generale – regolate da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso (tramite atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore). E’ inoltre ammessa, anche se con rilievi giuridici contrastanti, la realizzazione diretta da parte del proprietario dell’area delle attrezzature e dei servizi – attraverso la stipula di apposita convenzione che disciplini la modalità attuative e gestionali - per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo.

Il PdS concorre al perseguimento degli obiettivi del DP, in modo da poter dotare in modo adeguato ed omogeneo il territorio comunale, basandosi sui principi di qualità, fruibilità e accessibilità dei servizi, assicurando una dotazione minima di 18 mq per abitante.

Basandosi sul quadro conoscitivo individuato dal Documento di Piano, vengono indentificati: l’ambito di riferimento per la fruizione dei servizi, anche in relazione alla priorità di intervento, l’inventario dei servizi presenti nel territorio, la determinazione dello stato dei bisogni e della domanda di servizi, l’individuazione del livello di efficienza e le eventuali carenze in relazione alla domanda espressa. Il piano viene inoltre integrato dal Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS), definito dalla legge regionale 26/03 art. 38.

Il *dimensionamento del piano* avviene sul numero degli utenti dei servizi in base a tre criteri: la popolazione residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, la popolazione gravitante sul territorio, che comprende occupati nel comune, studenti, utenti dei servizi e turisti.

Per i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 residenti, il PdS può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale (art. 9, comma 6).

Il Piano dei Servizi, che come abbiamo ricordato in precedenza contiene previsioni a carattere prescrittivo e vincolante e non ha termini di validità, definisce, avvalendosi anche di un elaborato grafico ad una scala non inferiore ad 1:10.000, i seguenti elementi:

- le *aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*
- le *eventuali aree per l’edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde.*
- i *corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.*
- la *sostenibilità dei costi*, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell’ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti

dalla realizzazione diretta degli interventi privati.

- la *carenza o meno* dei servizi, la *necessità di sviluppo e integrazione*, la *stima dei costi di adeguamento* e le *modalità di attuazione*.
- la *dotazione dei servizi che deve essere assicurata dai piani attuativi*.
- la *previsione dei servizi aggiuntivi* in relazione ai fabbisogni della popolazione fluttuante, per tutti quei comuni aventi caratteristica di polo attrattore.

Il **Piano delle Regole**, disciplinato dall'articolo 10, regola l'intero territorio comunale - fatta eccezione per le nuove aree di trasformazione ed espansione individuate dal Documento di Piano, che verranno recepite e disciplinate al completamento dei lavori attuativi - connotandosi come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, coerente con le previsioni del DP, per un organico disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, nonché per un miglioramento della qualità paesaggistica del territorio urbano ed extraurbano.

Il piano definisce:

- gli *ambiti del tessuto urbano consolidato*, comprese le aree libere intercluse o di completamento;
- gli *immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale*;
- le *aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante*;
- il *recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni* del PTCP e del Piano di bacino per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica;
- le *aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica*, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.
- i *nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela* secondo quanto previsto dal Dlgs 42/2004.

Vengono inoltre individuate le aree destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole disciplina in particolare:

- per i *nuclei di antica formazione e per i beni oggetto di tutela*, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione,

legati alle: caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; consistenza volumetrica o delle superfici lorde di pavimento esistenti e previste; i rapporti di copertura esistenti o previsti; le altezze massime e minime; i modi insediativi in grado di consentire continuità agli elementi verdi e del reticolo idrografico superficiale; le destinazioni d'uso non ammissibili; gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico; i requisiti qualitativi degli interventi previsti.

- per le *aree destinate all'agricoltura* detta le discipline d'uso, di valorizzazione e salvaguardia; recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e bonifica; individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

- per le *aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche*, detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, dal PTCP e dal Documento di Piano.

- per le *aree non soggette a trasformazione urbanistica* individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e gli interventi per i servizi pubblici.

L'articolo 11 della LR 12/2005 legittima i meccanismi **perequativi e compensativi** - finanziari ed ambientali - nonché di **incentivazione urbanistica**.

Il meccanismo perequativo, la cui applicazione ha conosciuto un costante aumento, deve il successo a due ordini di ragioni: la chiarezza del messaggio e delle funzioni, che si basano sul concetto di equità per i suoli - e i proprietari - che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto (equità distributiva della rendita fondiaria); la possibilità per la pubblica amministrazione di acquisire aree per uso pubblico senza dover corrispondere indennizzi per l'esproprio o, nel caso di reiterazione dei vincoli, i dovuti indennizzi.

Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono **ripartire**, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, **i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale**, confermando le volumetrie degli edifici esistenti nel caso essi vengano mantenuti. I comuni possono attribuire **a tutte le aree del territorio comunale**, ad eccezione di quelle destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, **un**

**identico indice di edificabilità territoriale** (perequazione generalizzata) inferiore a quello minimo fondiario, o **un indice differenziato per parti del territorio comunale** (perequazione circoscritta a livello di comparto), disciplinando il rapporto con la volumetria esistente, in relazione ai tipi di intervento previsti.

L'istituto della compensazione risponde anch'esso a finalità perequative: alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, **a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori** trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo. I diritti edificatori potranno essere liberamente commercializzati, anche se ancora non sono state definite le forme e le modalità di commercializzazione dei diritti stessi – libero mercato o controllo/indirizzo pubblico delle transazioni, in modo da garantire l'acquisizione delle aree per realizzare i servizi ritenuti prioritari dall'amministrazione.

Il documento di piano può inoltre prevedere, fronte di rilevanti benefici pubblici, una **disciplina di incentivazione** – tramite il riconoscimento di maggiori diritti edificatori - **in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa**, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi prefissati. La disciplina dell'incentivazione potrà essere ampliata, se ritenuta opportuna, per la promozione di interventi di edilizia bio-climatica e/o finalizzati al risparmio energetico, nel qual caso verranno applicate riduzioni degli oneri di urbanizzazione così come previsto dall'art. 44, comma 18 della legge 12/2005.

## 1.2 I caratteri del PGT

### Un piano strutturale

La Legge regionale lombarda, nonostante sia caratterizzata da alcune disposizioni che risultano ispirate ad alcuni principi alla base del progetto di legge quadro nazionale, presenta, riguardo alla disciplina della pianificazione urbanistica comunale, maggiori diversità.

La maggior parte delle nuove leggi regionali è ispirata alla proposta di riforma per il governo del territorio che l'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica), ha avanzato nel 1995 e che prevede lo sdoppiamento del piano

regolatore tradizionale in due componenti, una componente strutturale di media durata (10, 15 anni), a carattere non prescrittivo, che disegna gli obiettivi generali che si vogliono perseguire e l'assetto urbanistico futuro della città, e una componente operativa di breve durata, che ha valore prescrittivo quinquennale e che disciplina soltanto quegli interventi indicati dalla componente strutturale. Un terzo strumento completa il modello riformista proposto dall'INU, atto a regolamentare le trasformazioni leggere, necessarie per la gestione dell'esistente. Tale strumento ha carattere prescrittivo, vale a tempo indeterminato e riguarda la disciplina dello stato di fatto pubblico e privato, nella città e nel territorio extraurbano.

Al contrario di molte leggi regionali che si sono ispirate a questo modello, la legge regionale 12/2005 non prevede un piano strutturale ed un piano operativo, ma un piano di governo del territorio (PGT) costituito come detto da un documento di piano, dal piano dei servizi e dal piano delle regole. A fini operativi la legge lombarda non prevede il ricorso ad un solo strumento (piano operativo), ma per quanto riguarda gli interventi di trasformazione di maggiore rilevanza (ristrutturazioni urbanistiche ed espansioni), prevede il passaggio diretto dal documento di piano a piani o programmi attuativi che saranno oggetto di negoziazione più o meno ampia, a seconda del grado di definizione di obiettivi, criteri e regole contenuti nel documento stesso.

Lo sdoppiamento del tradizionale piano regolatore in una dimensione strutturale, che restituisce il quadro degli obiettivi di lungo termine e non determina diritti nei confronti della proprietà, e in una dimensione operativa, di breve e medio termine e conformativo dei diritti proprietari consente di superare quel carattere di onnicomprensività che caratterizza i piani regolatori i quali, non appena approvati, si dimostrano effettivamente incapaci di restituire una prospettiva e una concreta risposta ai proble-

mi, data la loro rigidità spesso “risolta” attraverso il ricorso a continue e lunghe varianti parziali. Rappresenta inoltre una direzione imprescindibile per superare la questione dei diritti privati e della scadenza dei vincoli pubblici.

Il processo di costruzione del PGT per la città di Lodi, articolato nei tre strumenti previsti dalla legge lombarda, si è basato sull’elaborazione di contenuti programmatici, con la finalità di **separare il momento strutturale da quello operativo**, sull’adeguamento della disciplina urbanistica ai condizionamenti ambientali e infrastrutturali quali fondamenti del piano e sulla sostituzione di meccanismi operativi del piano.

La **natura strutturale** del piano - che comporta l’individuazione di sistemi costitutivi, urbani e territoriali a cui riferire le opzioni, gli obiettivi, le scelte urbanistiche e ambientali – è stata assunta dal **Documento di Piano**, configurandosi come un quadro di programmazione e di indirizzo, che contiene le linee guida per la trasformazione e lo sviluppo futuro della città.

Parallelamente, il Piano delle Regole, seppur conformativo delle proprietà, lascia margini progettuali e di discrezionalità all’interno dei processi di consolidamento della città esistente, adottando approcci che permettano di riconoscere la trama urbana esistente senza però vincolarla a preordinate forme di riqualificazione o conservazione. Il Piano dei servizi, infine, armonizza e relaziona gli insediamenti (esistenti e programmati) con la Città pubblica.

Pertanto, in questa impostazione il **Documento di piano** svolge un ruolo di regia della politica complessiva sul territorio, il Piano delle regole si occupa degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città costruita e da costruire, mentre il Piano dei servizi ha il compito di armonizzare gli insediamenti con la città pubblica. Il Documento di piano non ha valore cogente, ma solo di quadro generale delle scelte necessarie per il corretto sviluppo della città e del territorio (conformazione del territorio); non genera, di conseguenza, automatici vantaggi o svantaggi immediati per le proprietà coinvolte, ma delinea schematicamente prospettive, che soltanto la fase successiva preciserà. Sarà la fase “operativa” di piano ad avere il compito di definire i precisi interventi nel breve periodo, realizzando, in un tempo ristretto, l’attuazione perequata tra le diverse proprietà (conformazione della proprietà).

Il Documento di piano individua pertanto le grandi scelte urbanistiche, evitando i dettagli e le soluzioni particolareggiate del vecchio Prg: le pre-

visioni per la mobilità (viabilità e trasporti pubblici), quelle per l'ambiente (i parchi, il verde urbano, le zone da tutelare, le zone agricole), le parti della città da conservare, quelle da riqualificare e quelle dove saranno possibili nuovi interventi. Il Piano dei Servizi si occupa della trasformazione della città pubblica. L'articolazione del territorio in sistemi (infrastrutturale, ambientale, insediativo) permette di adottare punti di vista elastici, privilegiando gli aspetti più generali e stabilendo come prima condizione di appartenenza non già il riconoscimento del limite cartografico, ma la rispondenza alle caratteristiche di volta in volta individuate nel processo di pianificazione.

Il Documento di piano rimanda al **Piano delle regole** la disciplina, in forma prescrittiva, dell'esistente e dei diritti acquisiti per la città da costruire. Tale disciplina sarà formulata per tessuti urbani, proponendosi quindi di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legata alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto, per esprimere al contrario la tipologia urbanistica e quindi la struttura vera e propria dello spazio urbano; evidenziando in particolare il rapporto tra suolo scoperto e suolo costruito, pubblico e privato, collettivo e individuale.

L'identificazione dei tessuti urbani consente così di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che la logica di occupazione del suolo: ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti. Si tratta pertanto di individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e discipline urbanistico-edilizie specifiche volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato anche come incentivo ad una generale operazione di manutenzione della città.

I nuovi caratteri che il PGT può assumere (finalizzati all'elaborazione di contenuti programmatici che aiutano a **separare il momento strutturale da quello operativo**, all'adeguamento della disciplina urbanistica ai condizionamenti ambientali e infrastrutturali quali fondamenti del piano e alla sostituzione di meccanismi operativi del piano), sono basati oggi - sia pure teoricamente - in prevalenza ancora sugli espropri, con nuovi meccanismi realmente applicabili, basati al contrario in prevalenza sulle cessioni compensative regolate dalla perequazione urbanistica. Ciò dovrebbe configurare un piano di regole certe e chiare, caratterizzato da caratteri di flessibilità e sostenibilità, necessari per accompagnare e accelerare le trasformazioni e al contempo per guidare i processi di riqualificazione della città.

## Il nuovo modello perequativo

Rispetto alla grande stagione “pubblicistica” - i vincoli urbanistici che valevano a tempo indeterminato e le indennità espropriative commisurate al valore agricolo del suolo -, le cose in Italia sono radicalmente cambiate. Dall’inizio degli anni ’80, i vincoli urbanistici che consentono di espropriare i terreni per pubblica utilità durano solo 5 anni (Sentenza della Corte Costituzionale n.5); e dopo la loro decadenza sono rinnovabili una sola volta (dal 1999, Sentenza n.179), ma solo pagando al proprietario uno specifico indennizzo per la sola apposizione del vincolo. Per contro, le indennità espropriative risultano assai cresciute e sono ormai commisurate (per legge dall’inizio degli anni ’90, in modo sempre più accentuato dalla giurisprudenza recente) ai valori di mercato; mentre le risorse finanziarie delle Amministrazioni comunali (e delle Amministrazioni pubbliche in genere), sono sempre più ridotte. Di fatto, nessun Comune utilizza più l’esproprio per la costruzione della città pubblica, se si eccettuano gli interventi legati alle opere pubbliche (viabilità, ampliamenti di servizi esistenti) e solo in piccola parte all’edilizia sociale (anch’essa in via di radicale trasformazione).

A fronte di questa situazione, le leggi regionali ed esperienze di pianificazione locale recenti hanno imboccato un’altra strada per l’acquisizione delle aree pubbliche: la *perequazione urbanistica e l’acquisizione compensativa dei suoli*, finalizzate in primis a garantire la prospettiva di fattibilità delle previsioni dei piani, sono previste da quasi tutte le leggi regionali di nuova generazione e sono diventate modalità ordinarie in tanti piani italiani.

Una serie di esperienze di piani comunali negli ultimi dieci anni hanno utilizzato la perequazione urbanistica quale modalità di attuazione delle grandi trasformazioni urbane e ne stanno verificando l’attuazione con risultati più che soddisfacenti. Le prime esperienze hanno infatti messo in campo una molteplicità di progetti, con proposte fra di loro differenti e articolate, smentendo il luogo comune della perequazione che presenta come possibile esito finale un unico progetto. Attraverso indirizzi e regole pragmatiche, saldamente ancorate alla conoscenza e alle pratiche locali, le esperienze in corso stanno contribuendo agli obiettivi dell’integrazione sociale e funzionale, della ricchezza e articolazione dei progetti urbani, dell’armonizzazione fra le strategie politiche e le azioni promosse dal piano.

I principi di base della perequazione urbanistica reinterpretano in senso

operativo le potenzialità di costruzione della città pubblica attraverso i plusvalori generati dalla trasformazione urbana, con la massimizzazione delle ricadute pubbliche e collettive. In tale senso, la perequazione urbanistica non va quindi intesa come perequazione economica (percorribile attraverso specifici strumenti finanziari), ma come strumento del progetto per le città, finalizzato a limitare gli effetti di discrezionalità pubblica delle scelte urbanistiche relative essenzialmente alla città da trasformare (nuovi servizi e nuovi insediamenti), generando l'indifferenza della proprietà a partire da ambiti territoriali omogenei; può pertanto configurarsi anche quale strumento che incrementa le capacità e la forza contrattuali delle Amministrazioni comunali nei processi di negoziazione ("negoziare con qualche rete").

Se la perequazione urbanistica non può per sue caratteristiche e natura risolvere temi di equità economica, può essere affiancata da strumenti di compensazione urbanistica, ottimizzandone gli effetti, e garantendo una redistribuzione anche a scala d'area vasta, degli effetti e delle risorse innescate dai processi di trasformazione urbana.

Il nuovo modello di piano attribuisce diritti edificatori privati a tutte le aree trasformate dal piano, anche per la realizzazione di servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde e servizi pubblici. I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto e dello stato di diritto in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti gli immobili interessati dalle trasformazioni. L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la modesta quota di aree per servizi che i comparti non possono fornire. Si tratta di indici attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, con densità che garantiscano la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria).

Le modalità perequative utilizzate nei piani sono di due tipi: la *perequazione locale* (perequazione *in situ*, generalizzata a tutte le trasformazioni promosse) e la *perequazione a distanza* (con aree di decollo e aree di atterraggio dei diritti):

- *perequazione locale*: il regime perequativo per la città da trasformare, gli ambiti sui quali sono orientati i più significativi interventi di ristrutturazione urbanistica, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte ridotta delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente e maggioritaria dell'ambito, acquisita dalla collettività per com-

pensazione;

- *perequazione a distanza*, finalizzata generalmente alla formazione del sistema dei parchi territoriali e alla preservazione degli ambiti naturalistici: le aree di proprietà privata funzionali alla realizzazione dei parchi e alla preservazione ambientale, possono essere acquisite sia attraverso modalità espropriative o, in alternativa, cedute gratuitamente al Comune contestualmente al trasferimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio basso, da trasferire in ambiti di trasformazione individuati dal piano.

Il nuovo piano dovrà valutare le tecniche ed i meccanismi perequativi maggiormente funzionali alle caratteristiche del territorio e alle relative opportunità attuative.

### **Le tre dimensioni della perequazione**

Tre appaiono in sintesi le dimensioni e le “necessità” del meccanismo perequativo per l'attuazione delle trasformazioni urbane: l'equità, il progetto urbano, la coesione sociale,

#### *Equità*

La perequazione urbanistica si caratterizza per tre differenti forme di equità:

- l'indifferenza nelle destinazioni di piano fra destinazioni private e destinazioni pubbliche;
- i diritti edificatori proporzionali alla dimensione delle aree, indipendentemente dalla localizzazione finale degli edifici da un lato e delle destinazioni pubbliche dall'altro;
- il riconoscimento sia dello stato di fatto (insediativo e infrastrutturale, ambientale, morfologico), che dello stato di diritto in cui le aree si trovano (i “diritti pregressi”), riducendo la disparità fra le diverse zone del piano, cancellandola totalmente per quelle che appartengono alla stessa condizione urbanistico – giuridica.

#### *Progetto urbano*

Le ormai numerose sperimentazioni in corso hanno consentito l'appro-

fondimento della perequazione come strumento del progetto urbanistico, sia a scala urbana che insediativo e ambientale di scala territoriale.

Alla scala urbana, la perequazione è stata utilizzata innanzitutto come strumento di lettura e interpretazione dei luoghi, quale prima verifica della dimensione fisica in senso lato. La scelta delle aree di trasformazione è preceduta da approfondimenti e studi progettuali finalizzati alla verifica della fattibilità delle trasformazioni, proprio a partire dalla morfologia urbana (insediativa, infrastrutturale e ambientale) dei luoghi. Ma anche, per individuare regole finalizzate a guidare ed accompagnare il progetto, massimizzando gli effetti urbani e ambientali delle trasformazioni.

Alla scala territoriale, la perequazione può consentire la ridefinizione e la risoluzione di problemi di struttura urbana, quali ad esempio la riprogettazione dei margini urbani sfrangiati e meno risolti.

#### *Coesione sociale*

Alcuni piani recenti prevedono che nelle aree di trasformazione venga individuata una quota delle aree di cessione gratuita compensativa per la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata, agevolata), attribuendo un indice di edificabilità aggiuntiva a quella degli interventi privati e convenzionata, in modo tale da rispondere alla domanda di abitazione dei ceti meno abbienti e delle giovani coppie, per garantire un'equa e più corretta integrazione sociale e urbana, senza ricorrere a procedure espropriative.

Gli alloggi in affitto sociale non sono più da considerare un mero problema assistenziale, ma un vero e proprio *standard*, che la comunità garantisce come fa con le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie. Gli operatori che costruiscono la città verranno quindi chiamati a contribuire, come già fanno con i servizi pubblici, per realizzare gli alloggi in affitto a canone sociale: in mancanza di questa offerta, molte città stanno perdendo popolazione (giovani coppie, lavoratori a basso reddito, immigrati), che vanno ad abitare nella "metropoli diffusa" che caratterizza molti sistemi territoriali del Paese e l'area metropolitana milanese in particolare: non si tratta solo di una questione, seppure rilevante, di equità, ma di garantire l'efficienza, il funzionamento e la corretta integrazione sociale delle città.

### 1.3 La Valutazione Ambientale Strategica

L'art 4 della nuova legge regionale introduce la Valutazione Ambientale con il fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente. La Regione e gli enti locali, nell'ambito dei relativi procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, devono pertanto provvedere alla Valutazione Ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE .

La Direttiva Europea, conosciuta come Direttiva VAS, individua nella Valutazione ambientale strategica lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto di elaborazione e di adozione di piani al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. L'art 4, comma 1 della direttiva infatti cita: "la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano e anteriormente alla sua adozione". La legge regionale delimita ai soli piani aventi caratteristiche territoriali (PTR, PTCP, PGT) l'applicazione della direttiva europea in quanto è a livello territoriale che devono essere effettuate le scelte strategiche complessive che più possono influenzare in modo determinante gli assetti ambientali.

Il modello proposto per il PGT di Lodi è quello di una valutazione ambientale di tipo integrato: si è costruito un processo di valutazione degli impatti, diretti e indiretti, rispetto allo stato dell'ambiente e agli obiettivi dei piani, fin dalle prime fasi di elaborazione degli stessi, esplorando diverse alternative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi prefissati e dove la partecipazione pubblica è un componente importante.

Questo approccio alla valutazione ha consentito di superare i limiti derivanti dal modello ex post (a valle delle decisioni) a cui le normative nazionali e regionali (ad esempio la procedura di VIA) si sono fin ora ispirate.

La Valutazione Ambientale ha assunto caratteri strategici e selettivi, esplicitando, chiarendo e motivando le scelte del PGT, in relazione alla loro maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione; nonché analizzando il processo di selezione delle scelte strutturali derivanti da strumenti sovraordinati e di settore, in rapporto alle criticità e alle tematiche emerse attraverso l'elaborazione del Documento di piano.

## 1.4 La partecipazione alle scelte di piano

Al fine di definire obiettivi generali e scelte condivise per il governo del territorio, è stato avviato un percorso di partecipazione preliminare sin dalle prime fasi di redazione del PGT, individuando una forma e un modo di partecipazione alle scelte di pianificazione locale, sia dal lato della concertazione istituzionale con gli altri enti pubblici territoriali, sia da quello del coinvolgimento dei portatori di interessi economico e sociale locale e dei cittadini.

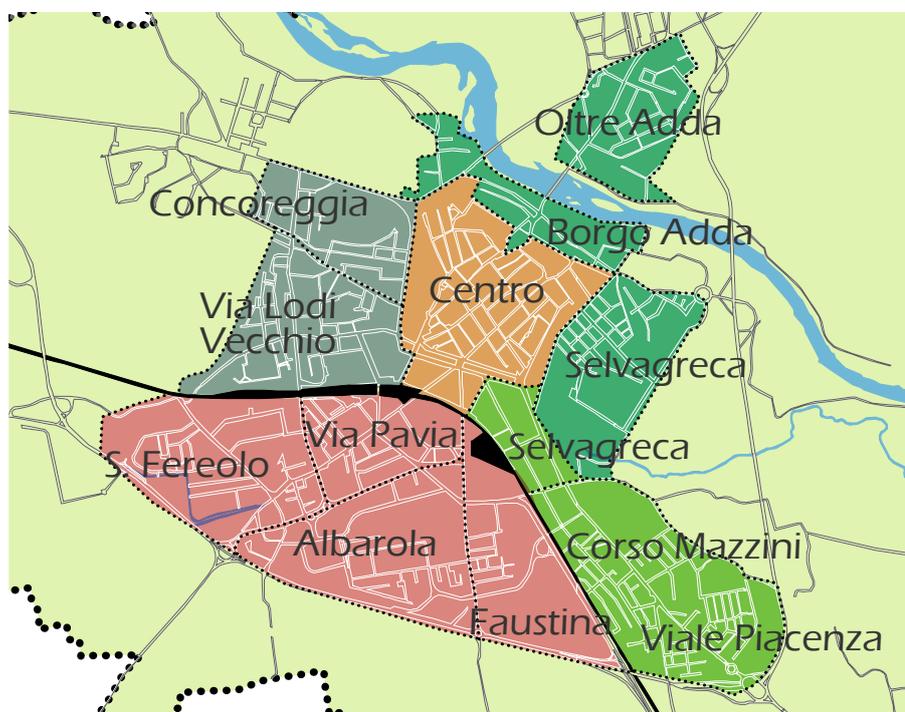
Due sono state le finalità generali a cui il Piano Operativo per la partecipazione ha risposto:

1. consentire ai saperi locali diffusi sul territorio di sostenere il percorso conoscitivo che informa l'analisi e l'interpretazione della città;
2. rendere pubbliche le decisioni (anche parziali e preliminari) a tutta la cittadinanza interessata, attivando a tal fine modalità di informazione e di comunicazione che hanno consentito di rendere partecipi del processo di scelte e di attuazione soggetti e gruppi tradizionalmente distanti o addirittura esclusi.

Sulla base di questi obiettivi, sono state messe in campo:

- attività basate sul metodo della concertazione con enti pubblici territoriali e con altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti;
- confronti preliminari con le associazioni economiche, sociali e culturali, portatrici di interessi diffusi e particolari;
- spazi di condivisione e di discussione interni alla giunta, ai partiti di maggioranza e di opposizione;
- momenti di raccolta di dati e di informazioni che hanno intercettato altri settori dell'Amministrazione impegnati nella gestione di servizi pubblici ritenuti significativi per la costruzione dei quadri conoscitivi generali;
- occasioni di restituzione pubblica dei principali contenuti del PGT ed in particolare degli indirizzi strategici propri del Documento di Piano e dei temi affrontati nel Piano dei Servizi.

Per rispondere alle finalità sopraesposte, il Piano Operativo si è articolato in due fasi temporalmente distinte, ma tra loro strettamente connesse dal punto di vista logico e metodologico: la fase 1 si è sviluppata parallelamente alla predisposizione della bozza del Documento di Piano. Obiettivo della prima fase è stato quello di “alimentare” il processo di analisi e



*Le circoscrizioni in cui è suddiviso il territorio comunale di Lodi*

di interpretazione attraverso la raccolta di informazioni, considerazioni e prime valutazioni che il gruppo tecnico ha utilizzato per costruire la bozza del Documento di Piano. La fase 2, si è affiancata al processo di elaborazione del progetto definitivo del Documento di Piano e si è tradotta in una serie di incontri di presentazione pubblica delle visioni e delle ipotesi di trasformazioni a queste connesse contenute nella bozza del Documento di Piano.

La selezione delle tematiche di rilevanza strategica sulle quali impostare il processo di partecipazione, si è compiuta in una fase preliminare (fase 0), finalizzata ad istruire il percorso di interazione.

La base informativa utilizzata è risultata dall'analisi dei seguenti documenti:

- a) il Rapporto Preliminare alla redazione del Documento di Piano del PGT redatto dal laboratorio "LabUrb" del Diap, intitolato "Verso il Piano di Governo del Territorio: rapporto preliminare" (luglio 2006);
- b) il Primo rapporto sul Piano dei servizi di Lodi (ottobre 2005 e successivi aggiornamenti); c) il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lodi (approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30, del 18 luglio 2005 e successivi aggiornamenti);
- c) le fonti anagrafiche statistiche ufficiali.

Dall'analisi della documentazione sopraccitata è stato possibile deter-



minare i temi su cui si è sviluppato il confronto con i referenti indicati dall'Amministrazione<sup>1</sup>.

Le questioni individuate, relative ai sistemi Infrastrutturale, Ambientale e Insediativo, (e alle relative politiche), sono state sintetizzate in una scheda guida utilizzata per organizzare le interviste e articolata in tre parti:

1. priorità di sviluppo. Un elenco di possibili obiettivi (es.: recupero aree dismesse, incremento edilizia sociale, potenziamento e riqualificazione viabilità, promozione politiche di occupazione, formazione e istruzione, ecc.), tra i quali si è chiesto di selezionarne massimo tre, ordinandoli per grado di priorità;
2. proposte, progetti, idee. Suggerimenti utili a qualificare gli obiettivi traducendoli in possibili interventi ed in modalità operative funzionali al raggiungimento delle priorità sopra indicate;
3. orientamento strategico: quale immagine di città? Sono state suggerite alcune immagini/visioni di città per il futuro di Lodi (1. recycled city, 2. mille città, 3. città della luce, 4. città a misura d'uomo, 5. città policentrica, 6. città del fiume, 7. città dei parchi, 8. città dei giovani), tra le quali si è richiesto di esprimere una sola preferenza.

Le informazioni raccolte attraverso le schede/questionario<sup>2</sup>, hanno permesso di individuare una prima serie di orientamenti utilizzati per delineare gli indirizzi fondamentali della discussione che si è successivamente sviluppata all'interno della giunta e dell'intera Amministrazione. In particolare, tra le 8 visioni presentate sono prevalsi tre scenari:

- Città del fiume
- Città a misura d'uomo
- Città policentrica

Attorno a questi l'Amministrazione Comunale ha aperto una fase interrogativa finalizzata a capire se, ed in che termini, assumere quanto emerso e, quindi, poterlo tradurre in azioni ed in politiche territoriali dandone le opportune declinazioni tecniche all'interno del PGT.

La fase 2 è stata finalizzata alla presentazione pubblica delle scelte contenute nel PGT con particolare riferimento al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed alle principali ipotesi di trasformazione.

Gli incontri si sono svolti nel gennaio 2010 e l'obiettivo è stato quello di trasferire ai soggetti coinvolti una serie di indicazioni relative alle decisioni generali e alle scelte strategiche, discutendo dei possibili scenari di

<sup>1</sup> Associazioni ambientaliste: Lega Ambiente, W.W.F., Italia Nostra, F.A.I., Laboratorio per la Città; Associazioni di categoria: Assolodi, Coldiretti, Unione Provinciale Agricoltori, Unione Artigiani, Unione del Commercio del Turismo e dei Servizi, C.C.I.A.A., Confartigianato; Consigli di Zona: CdZ 1, 2, 3, 4, 5; Ordini professionali: Ordine degli Ingegneri, Ordine degli Architetti, Collegio dei Geometri; Sindacati: CIGL, CISL, UIL; Organizzazioni del territorio: Cleba, Parco Tecnologico Padano, Realtà sportive, Popolazione campione, Parrocchie.

<sup>2</sup> Le schede/questionario sono state compilate durante gli incontri e, al contempo, al fine di raccogliere riflessioni, considerazioni e questioni da parte di tutti gli enti coinvolti, sono state inviate, e successivamente raccolte, attraverso mail e/o fax a tutte le associazioni, enti, organizzazioni che non hanno potuto essere presenti agli incontri.

trasformazione della città e del territorio. Diversamente dalla fase 1, in cui l'orientamento prevalente è stato quello di raccogliere indicazioni e posizioni prevalenti con riferimento agli indirizzi prioritari della trasformazione urbana dando a questi una traduzione tecnica conseguente alle valutazioni di opportunità effettuate dall'Amministrazione Comunale, gli incontri della fase 2 sono stati finalizzati a trasmettere al pubblico i contenuti del PGT e la loro articolazione.

Durante le fasi di partecipazione (fase preliminare e istituzionale) sono emerse questioni e considerazioni utili alla definizione, puntualizzazione ed esplicitazione delle strategie contenute nel PGT. Allo stesso modo, si è tenuto conto dei documenti redatti da organizzazioni, enti, associazioni, che non hanno contribuito costruttivamente alla formazione del piano.

## Capitolo 2. Il quadro conoscitivo del territorio comunale

### 2.1 Dinamiche socio-economiche comunali

#### 2.1.1 Caratteri e dinamiche della popolazione residente<sup>3</sup>

La dinamica della popolazione rappresenta la fotografia dell'evoluzione territoriale in quanto, partendo dall'analisi delle dinamiche sociali, è possibile calibrare ed adattare gli strumenti di governo del territorio. L'analisi demografica esemplifica le tendenze in atto che possono essere valutate in un quadro nazionale, regionale o provinciale.

Il Comune di Lodi si estende su di una superficie di 41,42 kmq ed ha una popolazione complessiva al 31 ottobre 2009 di 43.919 abitanti, con una densità abitativa di circa 1.060 ab/kmq. Comparando questo dato nei due livelli territoriali di riferimento, emerge come la densità risulti triplice sia rispetto alla media provinciale – attestata a 318 ab/kmq nel 2008 – che regionale – 408 ab/kmq nel 2008. A livello comunale la densità abitativa maggiore è quella del centro storico – circa 7.000 ab/kmq – seguita dalle aree di San Fereolo-Robadello, Porta Cremonese e Porta Regale – attestati in circa 1.500 ab/kmq – mentre la densità minore è quella di Porta d'Adda.

Densità abitativa per quartiere anno 2008			
	Kmq	abitanti	ab/kmq
1-Centro	0,83	5.910	7.120,48
2-Porta d'Adda	18,27	8.315	455,12
3-S. Fereolo-Robadello	11,46	12.682	1.106,63
4-Porta Cremonese	4,23	7.227	1.708,51
5-Porta Regale	6,63	9.457	1.426,40

Analizzando la densità abitativa in rapporto alla superficie edificata i valori cambiano significativamente, in particolare per i quartieri esterni al centro, con un sostanziale livellamento delle densità, che attestano intorno ai 6.000 ab/kmq. Tale differenza può essere spiegata con la grande presenza di aree verdi, in particolare per Porta d'Adda.

<sup>3</sup> Le analisi, tabelle ed elaborazioni grafiche qui riportate sono tratte da Comune di Lodi – Settore Politiche Sociali, Bilancio sociale - Anno di gestione 2008.

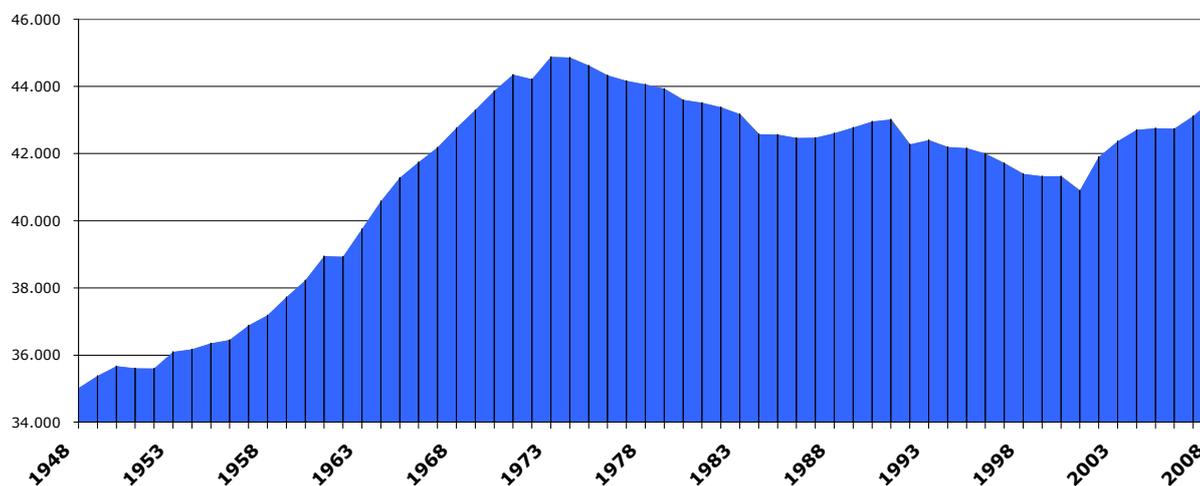
Densità abitativa per quartiere su superficie edificata anno 2008			
	sup. edificata in kmq	abitanti	ab./kmq edificato
1-Centro	0,83	5.910	7.120,48
2-Porta d'Adda	1,26	8.315	6.599,21
3-S. Fereolo-Robadello	2,15	12.682	5.898,60
4-Porta Cremonese	1,00	7.227	7.227,00
5-Porta Regale	1,76	9.457	5.373,30

### *Andamento demografico della popolazione residente*

L'andamento demografico della popolazione lodigiana, osservato nel periodo 1948-2008, è stato caratterizzato da una crescita costante fino alla metà degli anni '70 – con un massimo di 44.847 abitanti raggiunto nel 1973 – seguita da un lento, seppur costante, declino fino 2002, quando si è registrata una nuova fase di crescita grazie all'aumento dei flussi migratori.

Di seguito viene riportata un'analisi di maggiore dettaglio relativamente a tasso di natalità (nati ogni 1000 abitanti), tasso di mortalità (morti ogni 1000 abitanti), crescita naturale (differenza tra nati e morti), saldo migra-

### **Andamento demografico città di Lodi 1948-2008**



torio (differenza tra persone entrate ed uscite).

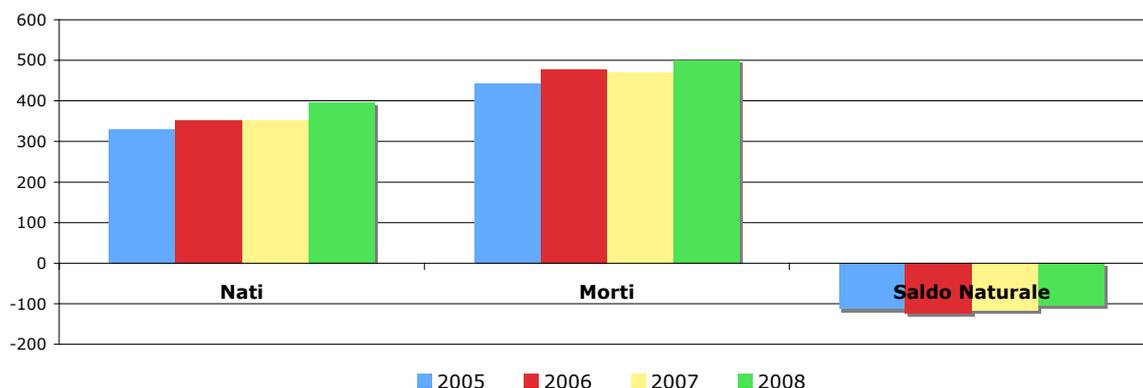
I tassi di natalità e mortalità evidenziano una situazione deficitaria del comune di Lodi in relazione ai macro-territori di riferimento; nel comune nascono infatti meno bambini – mediamente 1,5% – ed il tasso di mortalità si presenta superiore di circa due punti percentuali. Ne consegue un saldo naturale negativo, sebbene in ripresa nel periodo di riferimento 2005-'08 grazie alla presenza di popolazione immigrata.

Il saldo migratorio, analizzato nelle componenti relative a flusso di entra-



ta e di uscita relativo sia ad altri comuni italiani che esteri per il periodo 2005-'08, presenta un aumento considerevole del saldo migratorio per

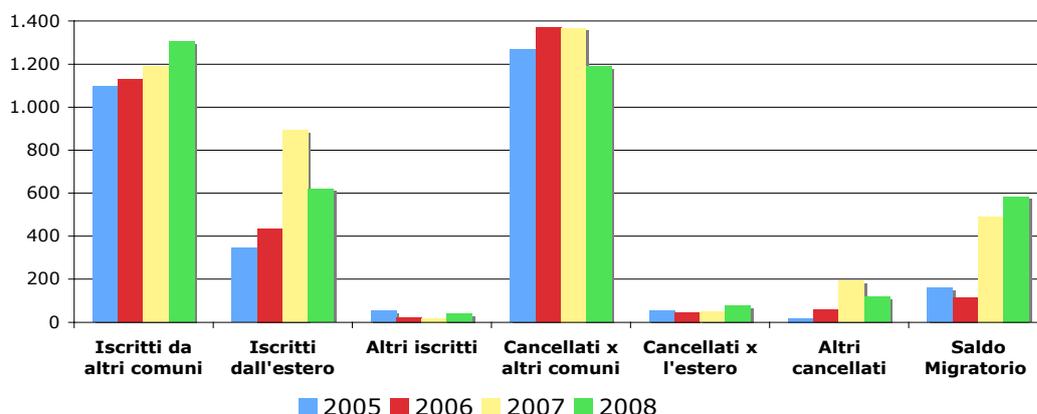
**evoluzione saldo naturale 2005-2008**



Lodi nel 2007 e 2008 – 1,1% e 1,3% in relazione allo 0,3% degli anni precedenti – ponendo il comune, in termini percentuali, unicamente al di sotto dei valori provinciali – 1,9% e 1,7% nel 2007 e'08 – mentre risulta superiore sia ai valori regionali che nazionali – mediamente dello 0,8% nel biennio di riferimento. Nel 2008 inoltre è possibile notare un aumento degli iscritti provenienti da altri comuni (3%) ed una diminuzione di quelli provenienti dall'estero rispetto agli anni precedenti.

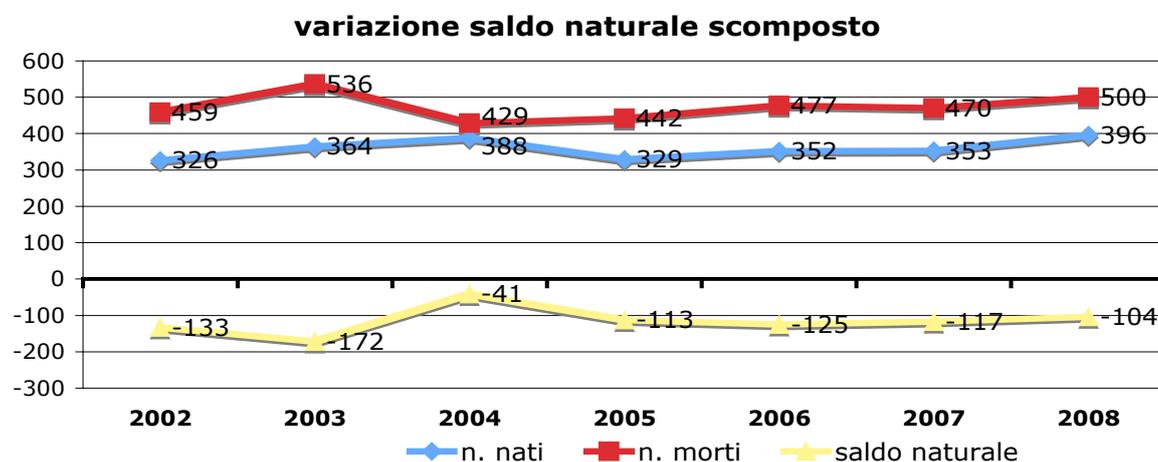
Sintetizzando l'andamento del saldo naturale e migratorio registra un andamento negativo nel tempo, con un picco di mortalità del 2003 (legato

**evoluzione saldo migratorio popolazione Lodi 2005-2008**



anche all'elevato numero di popolazione anziana presente nel comune). Il saldo migratorio, invece, dopo un periodo di decremento costante ha iniziato una fase crescente a partire dal 2006.

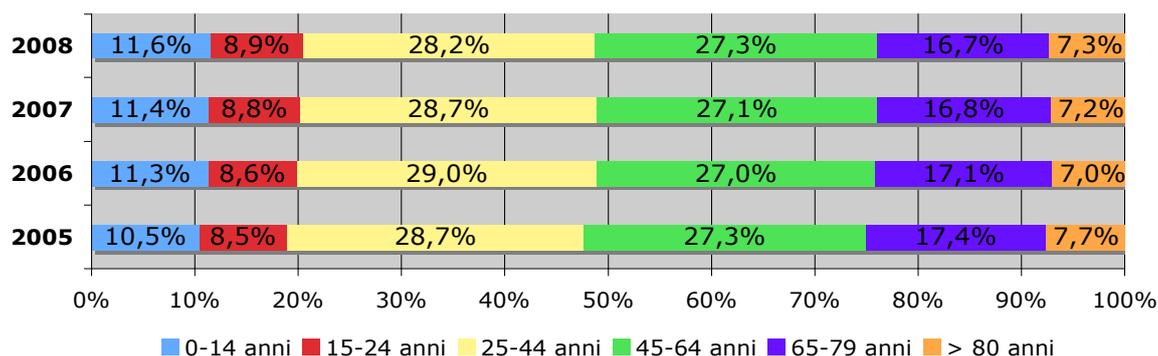
## Composizione della popolazione e delle famiglie



Osservando la composizione percentuale delle differenti classi di età della popolazione lodigiana nel periodo 2005-08 appare evidente la notevole incidenza della popolazione anziana (età superiore ai 64 anni) in comparazione con la popolazione giovane (età inferiore ai 15 anni). Tale struttura risulta pressoché invariata nel periodo di riferimento e superiore ai valori macroterritoriali di quasi due punti percentuali (14,7% nel comune di Lodi, contro una media del 14%).

La distribuzione della popolazione in relazione alle fasce di età risulta pressoché omogenea all'interno dei differenti macro-quartieri che caratterizzano la città, ad eccezione del Centro, in cui si registra la quota maggiore di anziani e della quarta età (superiori agli 80 anni), sebbene questa differenza possa essere spiegata, almeno in parte, dalla presenza di due Residenze per Anziani.

I nuclei famigliari presenti nel comune nel 2008 sono attestati a 19.500,

**confronto popolazione lodigiana per fasce di età 2005 - 2008**



con una media di abitanti per famiglia inferiore ai valori macro territoriali di riferimento, in particolare per il Centro, legato alla maggiore presenza di popolazione anziana, che costituisce per la quasi totalità nuclei mono-parentali.

La composizione della popolazione in relazione al numero di componenti per nucleo familiare mostra, a partire dal 2007, un'incidenza di circa un terzo dei nuclei aventi un solo componente, seguito da nuclei composti da due persone (circa il 30%), da tre (20%) e quattro componenti (12%); l'incidenza dei nuclei aventi 5 o più componenti si attesta al 4%.

### *Popolazione straniera*

L'incidenza della popolazione straniera, nel periodo di riferimento 2005-'08, ha subito un incremento costante, passando dal 7,1% al 11% del 2008, con una quota rilevante di residenti provenienti da Paesi membri della Comunità Europea, sebbene i cittadini extracomunitari rappresentino la presenza maggioritaria (3.113 unità contro 1.688 nel 2008).

Osservando la distribuzione all'interno dei differenti quartieri è possibile notare che la maggior presenza di popolazione immigrata si concentra a Porta d'Adda e San Fereolo-Robadello, che ospitano circa il 50% del totale comunale, incidendo rispettivamente per il 14,2% e 11,4% sulla popolazione residente nei quartieri.

La presenza di minori stranieri e di popolazione in età lavorativa rappresenta la quota maggioritaria presente attualmente a Lodi; in particolare i minori costituiscono il 24% del totale, mentre il 60% è rappresentato dalla popolazione lavorativa. Confrontando i dati della presenza minorile immigrata con quella lodigiana è possibile osservare come essi rappresentino nel 2008 quasi il 3% sul totale comunale ed il 17% in relazione alla sola componente minorile. Gli alunni presenti nelle scuole lodigiane e della provincia hanno, di conseguenza, aumentato la loro presenza, passando dal 1,1% nell'anno scolastico 1995/96 al 13,2% nel 2008/9.

Confrontando l'incidenza percentuale della popolazione straniera a Lodi e negli altri capoluoghi di provincia lombardi è possibile notare come i dati si allineino alla media regionale, ad eccezione di Milano e Brescia che presentano quote maggiori per circa 5 punti percentuali.

### *Popolazione minorile (fascia 0-3 anni)*

La popolazione nella fascia 0-3 anni ha un'incidenza percentuale sul totale della popolazione del 3%, dato inferiore rispetto ai contesti macro-terri-

toriali di riferimento, confermato anche nella fascia 0-9 anni, sebbene negli ultimi anni si registri una tendenza di lieve crescita. Questi dati in ogni caso rilevano il processo di tendenziale invecchiamento della popolazione lodigiana, con una popolazione anziana doppia in relazione ai bambini di età inferiore ai 10 anni.

I servizi alla prima infanzia coprono nel 2008 oltre un quarto della popolazione compresa tra 0-3 anni, mentre la distribuzione territoriale delle strutture – utili per la programmazione dell’offerta futura – mostrano tra le zone maggiormente servite quelle in cui si concentrano le sedi principali di lavoro della popolazione lodigiana attiva; correlazione tra aumento dei nidi e sviluppo urbanistico degli ultimi anni, come nel caso di San Fereolo; alcune strutture private sono collocate in posizione tale da accogliere anche l’utenza proveniente da altri comuni; il quartiere di Porta d’Adda risulta quello maggiormente deficitario.

Il territorio della città di Lodi vede la presenza di diverse frazioni, si osserva - a dicembre 2010 - che Olmo (distante 3,99 km dal capoluogo) risulta essere la frazione più popolosa con circa 480 abitanti, quella di Fontana (distante 3,14 km dal capoluogo) conta 275 abitanti, mentre quella di Riolo (distante 3,12 km dal capoluogo) vede 190 abitanti (attualmente non sono disponibili ulteriori dati statistici relativamente alle singole frazioni). Da questi dati emerge che i residenti nelle frazioni citate rappresentano una bassa percentuale (2%) rispetto al totale degli abitanti nell’intero territorio comunale.



## 2.1.2 Caratteri e dinamiche economiche<sup>4</sup>

Imprese attive in provincia di Lodi per settore e per forma giuridica

I dati riportati dalla Camera del Commercio di Lodi, relativi all'intero territorio provinciale, indicano la presenza di 18.295 imprese registrate, in lieve diminuzione (0,21%) rispetto all'anno precedente in relazione anche, oltre ad un rallentamento della dinamica imprenditoriale, all'entrata in vigore di una nuova normativa del Ministero delle Attività Produttive (D.P.R. 247 del 23/07/04 e dalla successiva circolare n. 3585/C) che ha imposto la cancellazione d'ufficio su molte posizioni inattive presenti nel Registro Imprese.

Il numero di imprese attive – relative cioè al numero delle imprese esistenti, delle nuove nate e di quelle scomparse – è pari a 16.314, incidendo per l'89% sul totale di quelle registrate, con un incremento dell'1,17%, variazione leggermente inferiore rispetto agli anni passati (3,02% nel 2007 e 2,60% nel 2006). La variazione maggiore si è avuta nel settore delle costruzioni – settore tra i dominanti del lodigiano, costituendo il 23% della compagine imprenditoriale locale – sebbene anche in questo caso gli incrementi registrati siano stati inferiori ai trend precedenti (variazione annua rilevata nel 2008: 2,82%, contro il 5-9% del periodo 2002-2007). Presenza altrettanto forte è quella del settore commerciale (dettaglio, ingrosso e servizi annessi), che annovera anch'esso il 23% delle imprese locali; tale settore presenta valori stabili per tutto il 2008 (-0,03% registrato nell'anno). Altre imprese di rilievo sono rappresentate dalle Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca (14%) delle attività manifatturiere (12%).

Settori che hanno registrato variazioni negative sono quelli dell'Agricoltura (10% del totale delle imprese) e dei Trasporti (4% del totale).

Osservando la posizione giuridica delle imprese si rileva l'elevata concentrazione di Imprese individuali (61% del totale) e un incremento delle Società di capitale (6,20%), attribuibile anche alla riforma del diritto societario.

<sup>4</sup> Fonti testo, immagini e tabelle: Camera di Commercio Lodi, Rapporto annuale sulla situazione economica del territorio redatto in occasione della 7<sup>a</sup> Giornata dell'Economia, 2009; Comune di Lodi – Settore Politiche Sociali, Bilancio sociale - Anno di gestione 2008.

Tab. 1 - Imprese attive per settore di attività economica (Ateco 2002) - Anno 2008

Settore di attività	Registrate	Attive	Incidenza %	Variazione assoluta 2008/2007	Variazione relativa % 2008/2007
Agricoltura, caccia e silvicoltura	1.602	1.588	9,73	- 34	-2,10
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	1	1	0,01	-	0,00
Estrazione minerali	8	7	0,04	-	0,00
Attività manifatturiere	2.238	2.002	12,27	46	2,35
Produzione e distribuzione energia elettrica, gas acqua	24	23	0,14	2	9,52
Costruzioni	3.972	3.796	23,27	104	2,82
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione beni personali e per la casa	3.989	3.757	23,03	- 1	-0,03
Alberghi e ristoranti	841	780	4,78	29	3,86
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	700	668	4,09	- 33	-4,71
Intermediazione monetaria e finanziaria	417	407	2,49	18	4,63
Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca	2.540	2.290	14,04	17	0,75
Istruzione	44	44	0,27	5	12,82
Sanità e altri servizi sociali	83	78	0,48	7	9,86
Altri servizi pubblici, sociali e personali	836	806	4,94	19	2,41
Imprese non classificate	1.000	67	0,41	10	17,54
<b>Totale</b>	<b>18.295</b>	<b>16.314</b>	<b>100,00</b>	<b>189</b>	<b>1,17</b>

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi su dati Movimprese - Infocamere Andamento delle iscrizioni e delle cessazioni

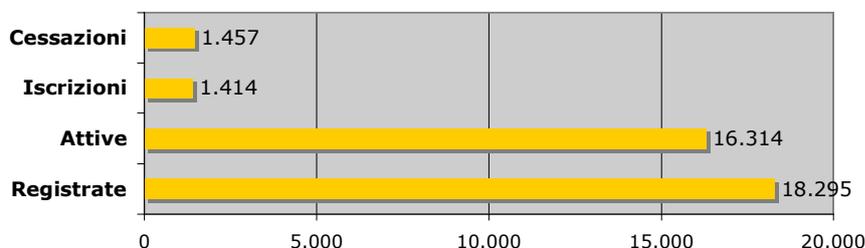
Per il 2008 i dati annui di flusso relativi ad iscrizioni e cessazioni evidenziano un saldo negativo, con un relativo tasso di crescita del -0,23%, valore in controtendenza rispetto a quelli dei quattro anni precedenti, in cui la crescita si era attestata al 2.22%.

Il settore che ha evidenziato la crescita maggiore è quello delle Costruzioni (+1,66%) – sebbene in rallentamento rispetto al +6,40% del 2008 e 3-4% degli anni precedenti – seguito da Intermediazione monetaria e finanziaria (+0,99%) e gli Altri servizi pubblici sociali e personali (+0,73%).

In diminuzione sono invece i settori legati a Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca (3,19%), Commercio (2,62%), Trasporti (5,95%) e Attività manifatturiere (2,86%); per queste ultime, come ricordato nel paragrafo precedente la diminuzione è da imputarsi in larga misura alla nuova normativa.



**dinamica della struttura produttiva della provincia di Lodi anno 2008**



*Esportazioni*

Le esportazioni nel 2008 hanno subito un incremento del 22,64% rispetto al 2007, per un valore totale di 1.685 milioni di euro (l'1,62% di quelle lombarde), secondo un trend di crescita continuo e con valori superiori a quelli registrati per il periodo 2006-07 (12,47%) e 2005-06 (16,84%), denotando una buona capacità delle imprese nell'imposizione sui mercati esteri.

Le maggiori esportazioni si sono avute nei comparti "DG-Prodotti chimici e fibre sintetiche e artificiali" (43,53%, con una variazione del 15,43% dal 2007), il "DK-Macchine ed apparecchi meccanici" (16,13%, +66,41% rispetto al 2007) ed il "DL-Macchine elettriche ed apparecchiature elettriche, elettroniche ed ottiche" (10,99%, cresciute del 29,79%). Su 21 settori merceologici solo per 7 si è avuta una contrazione delle esportazioni, con quote maggiori per i settori "DM-Mezzi di trasporto" e "DH-Articoli in gomma e materie plastiche".

L' 86,27% delle esportazioni è stata diretta ai Paesi dell'Europa, di cui 79,82% in quelli facenti parte dell'UE, con quote maggiori verso Belgio (19,39%), Germania (16,54%), Francia (12,57%), Spagna (9,05%) e Regno Unito (8,50%).

La propensione all'export – rapporto tra esportazioni e valore aggiunto prodotto dalla provincia – è passata dal 24,1 del 2006 al 25,8 del 2007, dato di particolare rilievo se si osserva il solo settore industriale, che raggiunge il 92,5. Anche il grado di apertura ai mercati esteri – definito come il livello di integrazione tra economia locale e mercati di sbocco/approvvigionamento, calcolato come rapporto tra interscambio totale e valore aggiunto provinciale – è aumentato, passando dal 60,5 del 2007 al 65,2 del 2008.

### Importazioni

Le importazioni nel 2008 hanno subito un incremento dell'1,1% rispetto al 2007, per un valore totale di 2.122 milioni di euro (l'1,75% di quelle lombarde).

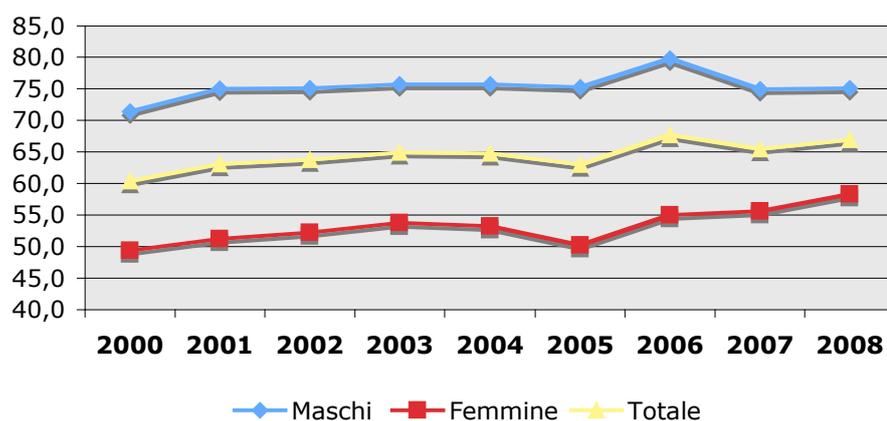
I settori che hanno registrato il maggior volume di importazione sono quelli relativi a “DG-Prodotti chimici e fibre sintetiche e artificiali” (32,83%, + 5,22% rispetto al 2007), “DA-Prodotti alimentari, bevande e tabacco” (23,63%, +6,04% rispetto all'anno prima), il “DJ-Metalli e prodotti in metallo” (13,90%, +1,76%) e il “DK-Macchine ed apparecchi meccanici” (13,07, +0,74%).

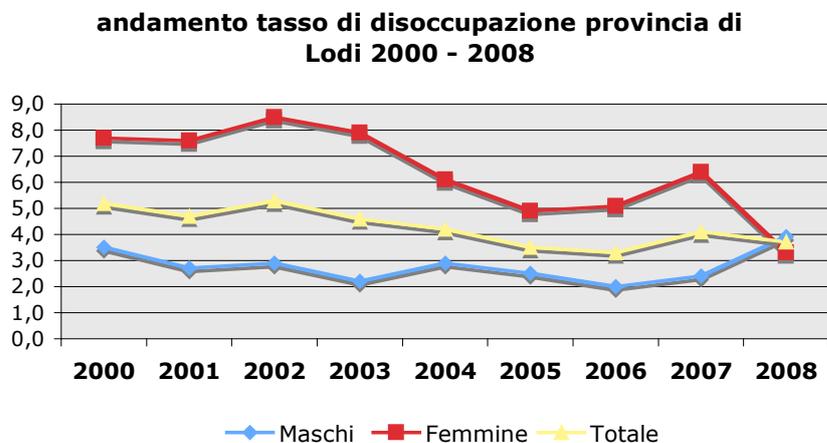
### Situazione occupazionale

La situazione occupazionale della provincia di Lodi, secondo i dati forniti dalla Camera di Commercio Provinciale, mostra un tasso in leggera crescita dal 2000, maggiormente marcato nel 2006, sebbene nei due anni successivi abbia evidenziato nuovamente segni di flessione. A questi dati sono legati quelli della disoccupazione, che mostrano un calo fino al 2006, in particolare nella componente femminile, per poi aumentare nuovamente nel periodo 2007-'08.

In linea generale è possibile affermare che i dati relativi all'occupazione e disoccupazione della provincia di Lodi presentano una situazione migliore rispetto ai macro-territori di riferimento, con un'occupazione storicamente superiore alla media nazionale – circa 11 punti percentuali nel 2008 (66,9% nel lodigiano contro il 45,7% italiano) – ed un tasso di disoccupazione inferiore di circa la metà – 3,7% contro il 7,1% in Italia nel 2008.

**andamento tasso di occupazione provincia di Lodi 2000 - 2008**

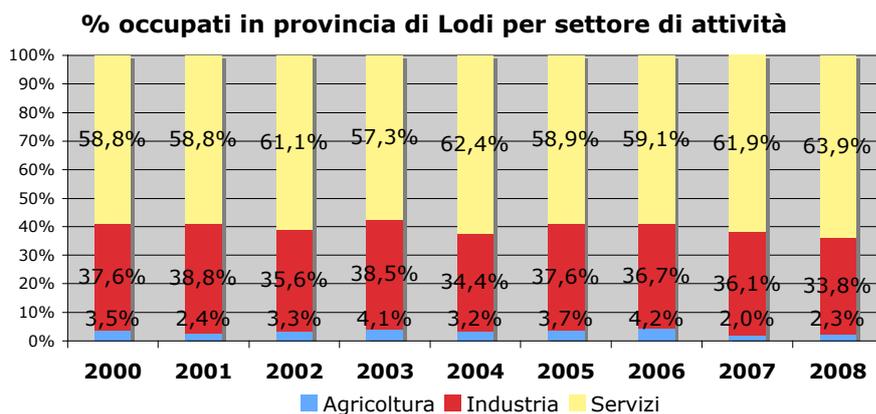




La ripartizione tra i differenti settori di occupazionali mostra una situazione pressoché invariata dal 2000, con la netta prevalenza del settore servizi, che assorbe oltre il 63% degli occupati nel 2008, seguito da quello industriale con circa il 34%; il settore agricolo rimane attestato al 2% del totale degli occupati. Comparando i dati con la media italiana emerge una lieve preponderanza dei settori industriali ed agricoli, segno dell'importanza che questi rivestono tuttora nella realtà lodigiana.

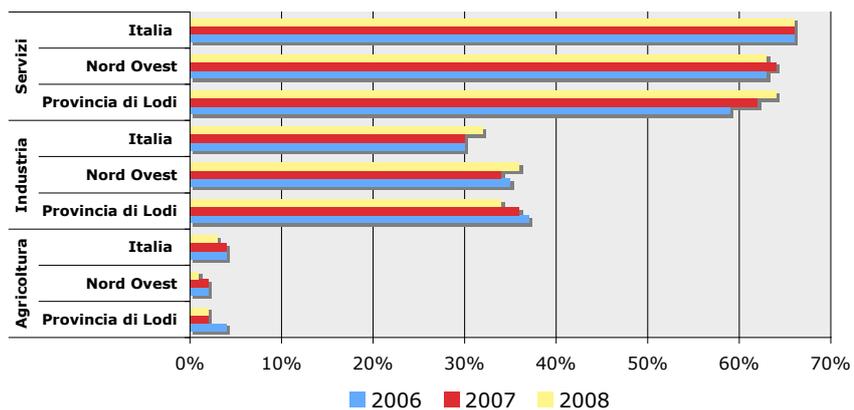
Nel 2008 le persone coinvolte in attività di impresa nella provincia di Lodi sono 26.234, di essi oltre il 90% sono di nazionalità italiana, mentre il 7% hanno nazionalità estera; tra gli stranieri rivestono un'incidenza maggiore il numero di quelli extracomunitari.

I settori dove si rileva una maggior presenza di stranieri sono quelli relativi a Costruzioni (51,29%), Commercio (15,7%), Attività manifatturiere (9,59%) ed Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca (8,27%), settori che hanno anche in generale una maggior concentrazione di persone. Considerando il rapporto tra stranieri e totalità di persone coinvolte in attività di imprese, è possibile osservare una quota significativa di questi



ultimi nelle Costruzioni e dei Trasporti; rispetto alle tipologie giuridiche, invece, il 72% di essi opera come Impresa Individuale.

**confronto occupati per settore fra provincia di Lodi e macroterritori**





## 2.2. Piani e programmi

### 2.2.1 Il PRG vigente: l'attuazione<sup>5</sup>

Il PRG - e le successive varianti - risulta generalmente attuato per quanto riguarda le previsioni insediative. In particolare, nel corso degli anni il PRG ha subito una serie di varianti di non poco rilievo, che ne hanno ridefinito la configurazione di quadro con proposte incisive:

- revisione delle NTA della variante integrativa del P.R.G. per il Centro Storico;
- deliberazione del 1986 del P.P. della “spina” di San Cristoforo, che raccoglie un gruppo di costruzioni emergenti nel contesto del Centro Storico, offrendole a un recupero finalizzato per l'ingresso nella città di nuove funzioni direzionali pubbliche e collettive;
- rielaborazione del P.P. per le aree ospedaliere e incremento dei servizi per la degenza ed allestimento nuovi parcheggi sull'area di sosta;
- riesame dell'area dell'ex canapificio-lanificio Nazionale, fermo restando l'opzione di ubicarvi funzioni di interesse sopracomunale ed eventualmente “provinciale”;
- piano “integrato” ex caserme Chiarle e Tadini;
- deliberazione nel 1987 del piano esecutivo (concertato in termini di P.P., P.d.F. e P.d.Z.) in zona Robadello - Albarola; operazione che chiude l'espansione edilizia a sud della città con un progetto unitario.

Tra le molteplici varianti quella più importante è sicuramente la variante generale del 1985, che inserisce e porta alla luce una serie di tematiche molto attuali in quel periodo: oltre all'adeguamento al P.T.C., si prevede una miglior disciplina eco-paesistica del territorio agricolo, ed un miglioramento della qualità urbana anche in relazione ad un'integrazione dell'offerta insediativa. In particolare la variante tenta di rispondere alle problematiche del centro storico favorendovi la localizzazione di attività terziarie al fine di un miglioramento della qualità degli edifici, tema questo molto importante anche per i settori a sud della città. Il centro storico risulta un tema prioritario per la variante, dove prevale un “progetto di conservazione” attraverso analisi del costruito.

Il Piano dedica una serie di considerazioni nei riguardi degli interventi suggeriti per le periferie e le aree rurali, tematiche che sono viste strettamente connesse. Si evidenziano gli scarsi valori ambientali per la le prime,

<sup>5</sup> Per maggiori dettagli si veda la tavola DdP2.2 Stato di attuazione del PRG.

anche se buona parte del tessuto ivi presente appare ben infrastrutturato e dotato di un patrimonio edilizio “moderno”; mentre per le aree rurali si osservava la presenza di insediamenti sparsi, in alcuni casi bisognosi a loro volta di infrastrutture prima sconosciute alla campagna tradizionale.

Si può dunque affermare che il Piano presenta un carattere finalizzato al ricompattamento del centro abitato, da attuare tramite la previsione di alcune aree di espansione residenziale (anche a carattere sociale). Il modello persegue obiettivi di tutela e valorizzazione degli aspetti paesistici e ambientali, contendo gli interventi sul tessuto delle frazioni, i quali sono finalizzati alla riqualificazione del sistema dei servizi presenti.

Accanto a questo si identificavano alcune aree periferiche sulle quali intervenire con specifici progetti di riorganizzazione e riqualificazione urbana, tramite anche una serie di piani esecutivi di iniziativa pubblica e privata (Oltreadda, Isola Bella, periferia Est lungo il corso Mazzini e il viale Piacenza, i vecchi nuclei di Olmo e di S.Grato, le aree che si attestano sulla via Milano, in particolare il Pratello e la zona di Piazza Savarè e viale Firenze, la Camolina e il Chiosino).

Pertanto, si intendeva ridisegnare margini urbani deboli o sfrangiati, di rivalorizzarne aree sottoutilizzate o in via di abbandono, di consolidare episodi insediativi inconsistenti, attualmente privi di una loro identità, di rivitalizzare aree suburbanizzate anche tramite un opportuno mix di funzioni. Appare comunque evidente come le scelte del piano siano state fortemente condizionate da un contesto urbano già saturo e confinante in parte con il fiume che implica limitazioni edificatorie.

In sostanza l’offerta della variante generale si attestava intorno alle 8.000 stanze, cui sono da sommare i recuperi nel Centro Storico; in particolare l’offerta dipendeva dal quasi totale assorbimento di quella precedente.

Da alcuni dati e dalla variante al 2001<sup>6</sup> emergono alcune intenzionalità progettuali che andavano ad integrare la variante generale del 1985. In particolare, l’allora AC e le proprietà private intendevano variare alcuni ambiti territoriali previsti dal PRG, modificando le tipologie edilizie e le destinazioni d’uso al fine di favorire una maggior funzione residenziale sempre in un’ottica di compresenza delle funzioni commerciale - ricreativa - residenziale - terziaria.

Il documento del 2001 evidenziava come le aree di espansione e i lotti liberi già previsti dal PRG vigente con prevalente destinazione residenziale risultava essere di 615.150 mc, producendo una capacità insediativa di 4.100 abitanti (parametro di 150 mc per abitante). La variante del 2001

<sup>6</sup> VARIANTE PARZIALE AL PRG RELATIVA AD INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PUBBLICI E PRIVATI. DETERMINAZIONE DELLA CAPACITÀ’ INSEDIATIVA A NORMA DELL’ART. 19 DELLA L.R. 51/75 COME MODIFICATO DALLA L.R. 01/01.



introduceva ulteriori 50.000 mc di aree di trasformazione, portando una superficie urbanizzabile pari a 496.872 mq comprensiva anche delle aree previste dalla variante del 2001.

Come abbiamo visto l'obiettivo generale del PRG e delle successive varianti riguarda la concentrazione dello sviluppo urbanistico di Lodi su alcune aree per risolvere problemi connessi alla riqualificazione di quartieri e parti di città, anche in un'ottica di qualificazione dei terreni agricoli. In generale si può affermare che più del 80% delle previsioni residenziali risulta attuata o in corso di attuazione.

Un discorso a parte deve essere fatto per quanto riguarda le attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, che risultano attuati o in corso di attuazione solo per una percentuale del 45%.

Il PRG ha in parte recepito e confermato alcune aree destinate a trasformazione tramite piani attuativi convenzionati; alcune di queste aree erano già in via di esecuzione ed altre già eseguite. Per quanto riguarda i piani attuativi allora in corso di esecuzione, la realizzazione si è per lo più completata, così come i piccoli completamenti inclusi nel tessuto urbanizzato.

I Piani di Recupero del centro storico risultano attuati in toto, così come gran parte di quelli esterni al centro storico.

Per quanto riguarda le aree a standard, sono rimaste inattuate molte previsioni relative ad aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali. Sebbene molte di queste attrezzature non siano state attuate dalle analisi del PdS emerge comunque una buona dotazione di servizi.

Di seguito viene riportata la sintesi dello stato di attuazione e del residuo del PRG, con la suddivisione nelle diverse componenti prevalentemente residenziale e produttiva; per una maggiore completezza si rimanda alla tavola DdP 2.2.

	Prevalentemente residenza	Prevalentemente produttivo
<b>Attuato</b>	77%	2%
<b>In corso di attuazione</b>	3%	43%
<b>Programmato</b>	5%	35%
<b>Residuo</b>	15%	20%

*Sintesi in percentuale dell'attuato/residuo del PRG (Fonte: rielaborazione degli estensori del PGT su dati Ufficio Tecnico Comunale, 2009)*

## 2.2.2 Il Rapporto sul verde

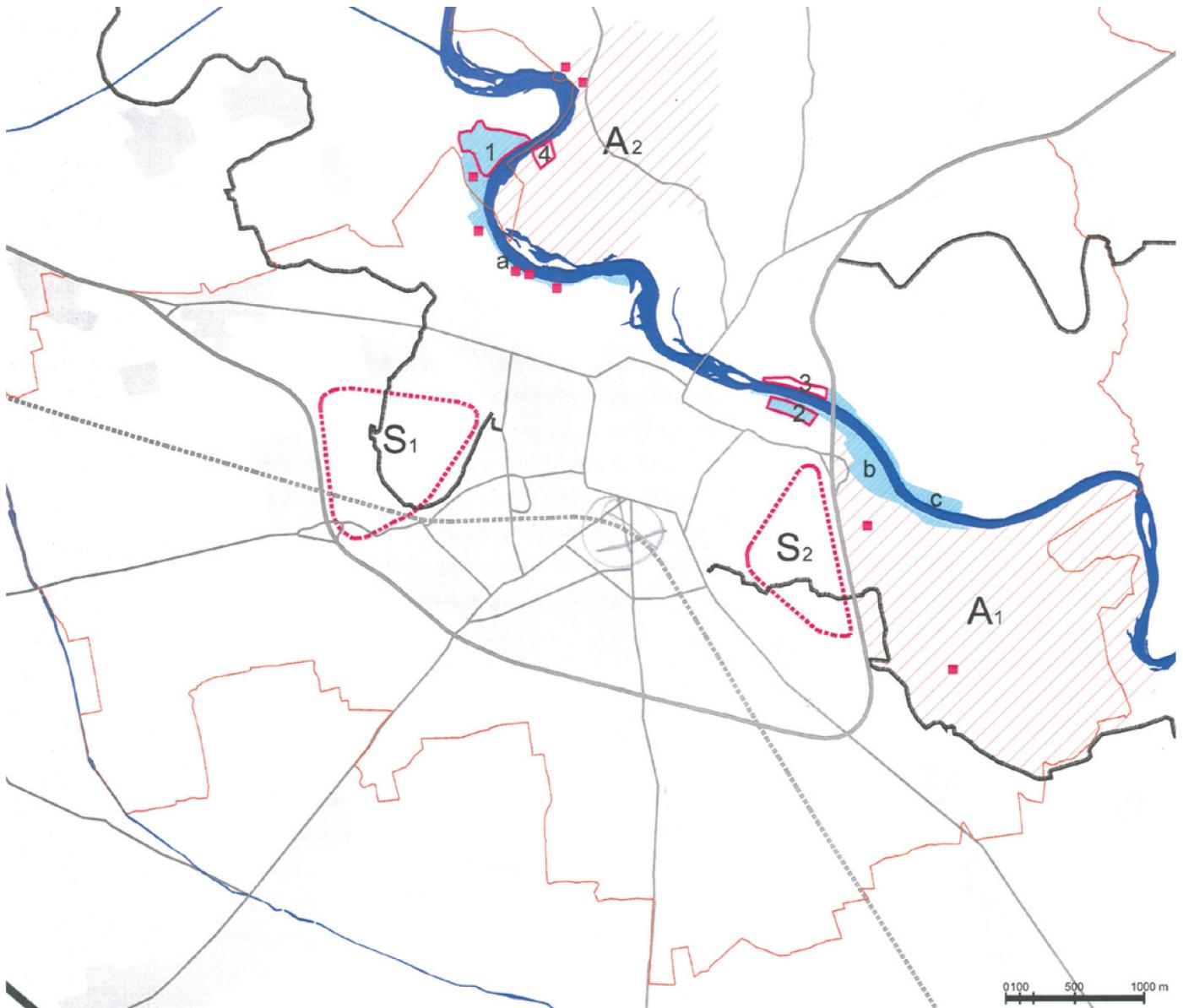
La prima parte del “Rapporto” curato dall’architetto Spinelli (marzo 2004), è formata dal “Catalogo del verde urbano esistente”, e da un “Documento di sintesi”, che, oltre ad individuare la struttura fondamentale del sistema del verde territoriale, analizza le caratteristiche del sistema del verde urbano (aspetti quantitativi, caratteristiche tipologiche, attrezzatura e accessibilità), e le opportunità connesse alla previsione di nuove aree di verde pubblico programmate dalla pianificazione comunale.

La dotazione quantitativa del verde urbano esistente e a disposizione (aree esistenti più aree acquisite o in corso di acquisizione), risulta pari a circa 15 mq/abitante (distribuito in maniera sufficientemente equilibrata nelle cinque circoscrizioni amministrative, con un buon livello di accessibilità); mentre il verde per il gioco e lo sport ammonta a circa 7 mq/abitante.

Complessivamente, al dotazione di verde (urbano e sportivo), ammonta quindi a circa 22 *mq/abitante* (considerando la capacità residua del PRG vigente, la dotazione di verde pubblico si riduce a circa 19 mq/abitante), ben superiori alla dotazione minima richiesta dalla LR1/2001 (13,25 mq/abitante, pari al 50% della dotazione standard minima complessiva).

La seconda parte del Rapporto (“Indicazioni per la programmazione degli interventi”, febbraio 2005), fornisce indicazioni e riferimenti per la programmazione degli interventi, individuando il possibile ruolo delle differenti aree (esistenti e previste) nella costruzione di un sistema leggibile e pienamente fruibile del verde e dello spazio urbano (fornendo inoltre una stima dei costi in relazione alla tipologia e al grado di intensità degli interventi programmati). Proponendo, infine, per alcuni ambiti campione, schemi di inquadramento operativo, soluzioni progettuali e suggestioni ambientali che intendono esprimerne e valorizzarne le potenzialità.

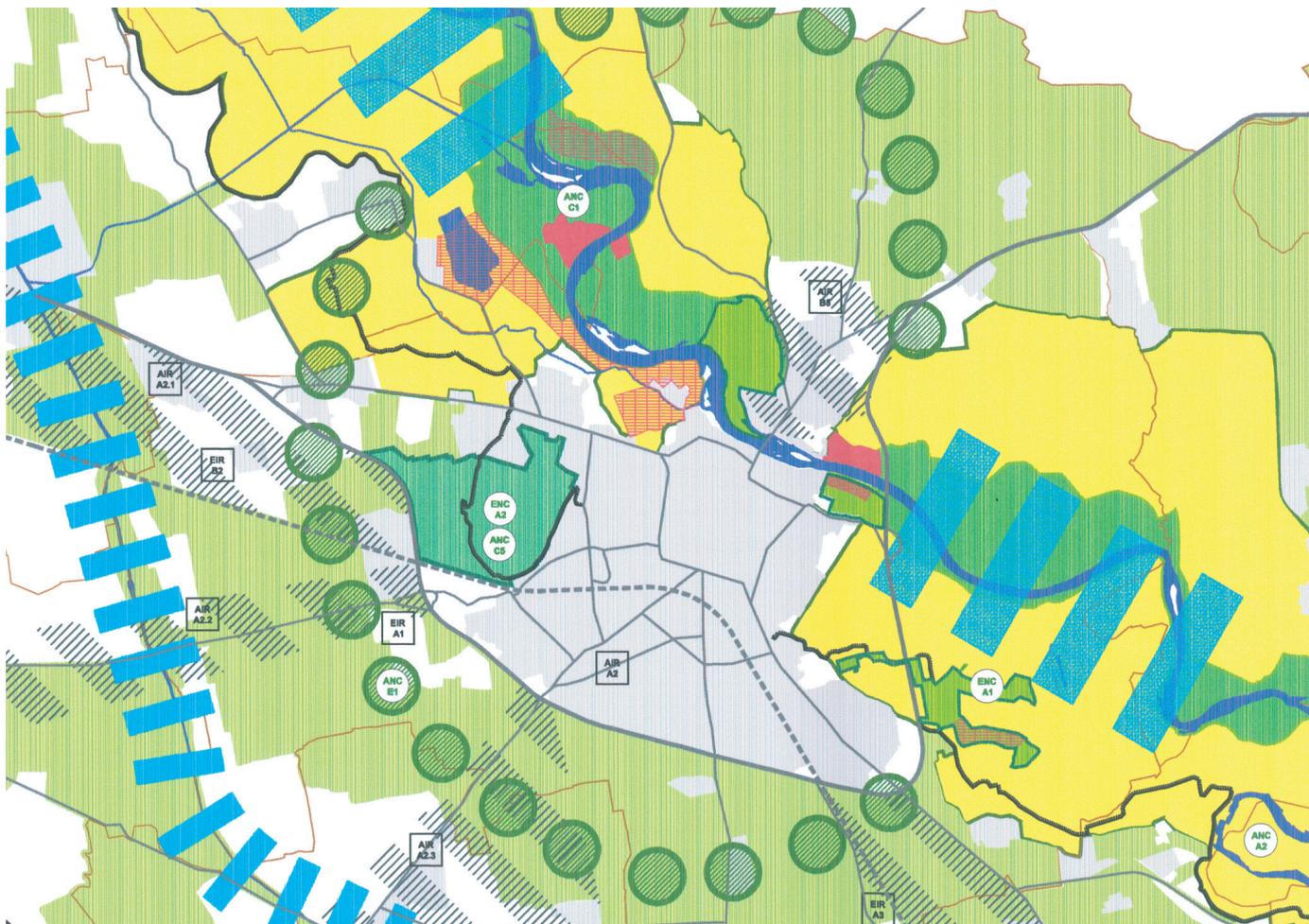
La dotazione di spazi ed aree di verde pubblico disponibili per fornire opportunità di fruizione e contribuire al miglioramento del paesaggio e dell’ambiente urbano risulta, a fronte della buona dotazione quantitativa, complessivamente non sufficiente. Le previsioni del Piano di Governo del Territorio relativamente al progetto del verde si sono confrontate con queste valutazioni e considerazioni.



LEGENDA

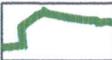
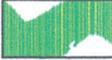
	Le aree spondali		Gli ambiti agricolo-fluviali		Principali attrezzature ricreative		Attrezzature di ristoro (bar, ri
a. La "riviera del Belgiardino"		A1. L'ambito "Valle Grassa-Boschi del Costino"		1. Centro ricreativo Belgiardino			
b. La "Riviera dell'Isolabella"		A2. L'ambito della Colonia Fluviale		2. Area attrezzata dell'Isolabella			
c. La "Riviera del Revellino"				3. Canottieri Adda			
				4. Colonia fluviale			
	Le "spalle agricole" del sistema urbano		Viabilità principale		Ferrovia		Scarpata morfologica
S1. Il Pulignano							
S2. La Selvagrega							

La fruizione attuale: principali aree ed ambiti territoriali di fruizione del fiume e del territorio agricolo (da "Rapporto sul verde - indicazioni per la programmazione degli interventi", arch. Giampiero Spinelli, febbraio 2005)

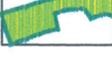


LEGENDA

PTC Parco Adda Sud (LR 22 del 10/08/94)

-  Perimetro del Parco
-  Zone golenali e degli ambienti naturali
-  Riserve naturali botaniche
-  Zone agricole del parco
-  Zone da attrezzare a fruizione intensiva
-  Zone da attrezzare a fruizione estensiva
-  Zone destinate a verde e attrezzature comunali

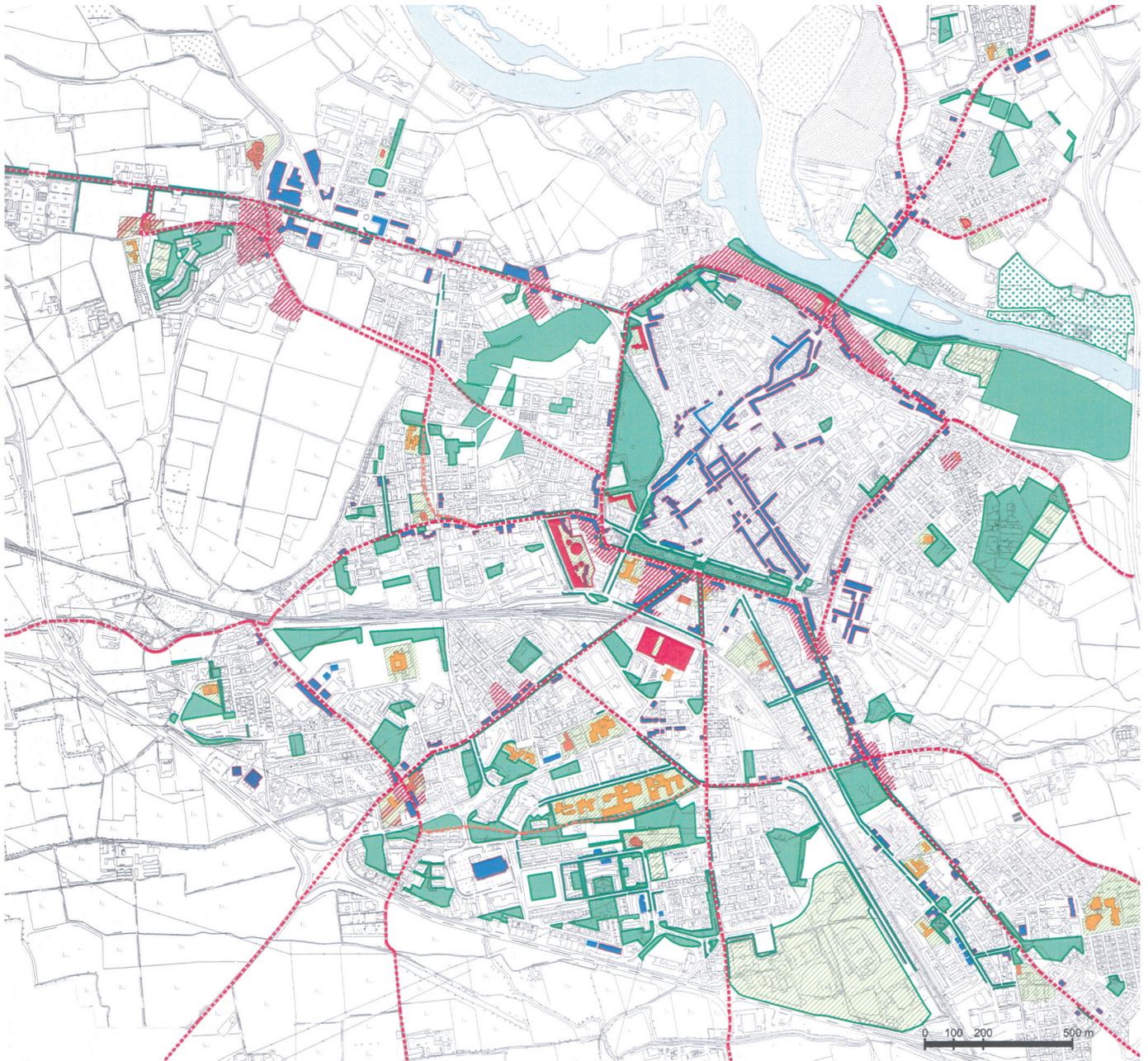
PTCP Provincia di Lodi (approvazione DPC n 30 del 18/07/05)

-  Ambiti ed elementi naturali complessi (con significativa presenza di naturalità e/o progetti di valorizzazione)
  - ANC-A2 Lanca di Soltarico
  - ANC-C1 Bosco di Belgiardino
  - ANC-C5 Parco del Pulignano
  - ENC-A1 Progetto foresta Valgrassa
  - ENC-A2 Progetto foresta Pulignano
-  ANC-E1 Ambito della cintura agricola periurbana lodense
-  Sistemi naturali complessi
  - SNC-A1 Corridoio fluviale dell'Adda
  - SNC-C1 Corridoio del canale Muzza
-  Aree di protezione dei valori ambientali e di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli
-  Perimetro delle aree e degli ambiti interessati al progetto della "Grande foresta di Lodi"

-  Ambiti ed elementi insediativi rilevanti
  - AIR-A2 Ambito di Lodi
  - AIR-B5 Ambito di Lodi oltre Adda
  - EIR-A1 Polo universitario di Lodi
  - EIR-A3 Business Park di Lodi
  - EIR-B2 Centro servizi di Lodi San Grato

-  Ferrovia e viabilità principale
-  Scarpa morfologica
-  Principali corsi e specchi d'acqua
-  Confini comunali

Sintesi delle principali indicazioni della pianificazione di scala sovracomunale (da "La grande foresta di Lodi", arch. Giampiero Spinelli, aprile 2006)



LEGENDA

	Aree di verde pubblico (esistenti, "a disposizione" e "di consolidamento")		Centri ed attrezzature sportive comunali		Attrezzature sportivo-ricreative private lungofiume (esistenti e previste)
	Nucleo storico urbano		Nuclei di antica formazione e aree edificate al 1888		Edifici di particolare rilievo urbano esterni o ai margini del nucleo storico
	Principali fronti ed edifici commerciali		Edifici scolastici e relative aree di pertinenza esterni al nucleo storico		Chiese ed attrezzature parrocchiali esterne al nucleo storico
	Principali alberate urbane		Principali tracciati o parti di tracciati di antica formazione che hanno "strutturato" l'espansione urbana		Principali tracciati o parti di tracciati di antica formazione parzialmente leggibili nella struttura urbana

*Il sistema dello spazio collettivo (da "Rapporto sul verde - indicazioni per la programmazione degli interventi", arch. Giampiero Spinelli, febbraio 2005)*

### 2.2.3 Il Piano Urbano della Mobilità

Il Piano recentemente redatto dal Centro Studi PIM (gennaio 2009), restituisce il quadro della mobilità comunale alle diverse scale evidenziandone gli elementi di criticità ed offrendo alcuni indirizzi per la risoluzione delle problematiche. In particolare la parte progettuale del PUM contiene indicazioni relativamente ad alcuni interventi da programmare – tramite Piani Particolareggiati e Piani di Settore – al fine di dare una risposta agli obiettivi individuati.

Il nuovo PUM evidenzia come sia stato sostanzialmente raggiunto uno dei principali obiettivi del Piano Integrato della Mobilità del 1994, che consisteva nella “riduzione dei traffici di attraversamento del territorio comunale da parte dei movimenti con origine e destinazione esterni a Lodi”, questo grazie alla realizzazione della tangenziale Est, dalle analisi emergono sostanziali riduzioni dei carichi di traffico sugli assi viari nord-sud. Anche un altro obiettivo del piano è stato parzialmente raggiunto, vale a dire la diminuzione della pressione sul centro storico, sia in termini di occupazione del suolo stradale da parte delle auto parcheggiate, sia dal punto di vista dei volumi di traffico transitante. Nelle indagini del PUM si osserva come alcune delle misure adottate per risolvere quest’ultimo problema abbiano poi innescato altri fattori di rischio (per esempio per quanto riguarda la sosta, si osservano casi di sosta prolungata oltre il limite di orario, invasione degli spazi dove la sosta non è autorizzata, abusi nell’uso dei pass, contestazioni delle infrazioni non sufficienti a scoraggiare tali comportamenti). Pertanto il PUM evidenzia ancora un elevato volume di traffico all’interno del centro storico non ancora pienamente coerente con un obiettivo di salvaguardia e valorizzazione di questi luoghi.

Infine, il PUM mette in luce come non siano stati ancora pienamente risolti – come dal’altro canto in gran parte delle città italiane – i problemi connessi al miglioramento della sicurezza stradale e alla riduzione dell’inquinamento da traffico.

Di seguito si riportano un’estrema sintesi degli *elementi di criticità* individuati dal PUM, in merito al *traffico*, le problematiche generali e specifiche evidenziate riguardano:

- la non chiara gerarchia della rete;
- la mancanza di isole ambientali, che espone le zone residenziali al traffico di attraversamento e alla sosta parassitaria;
- la non adeguata implementazione e progettazione degli interventi di limitazione del traffico;

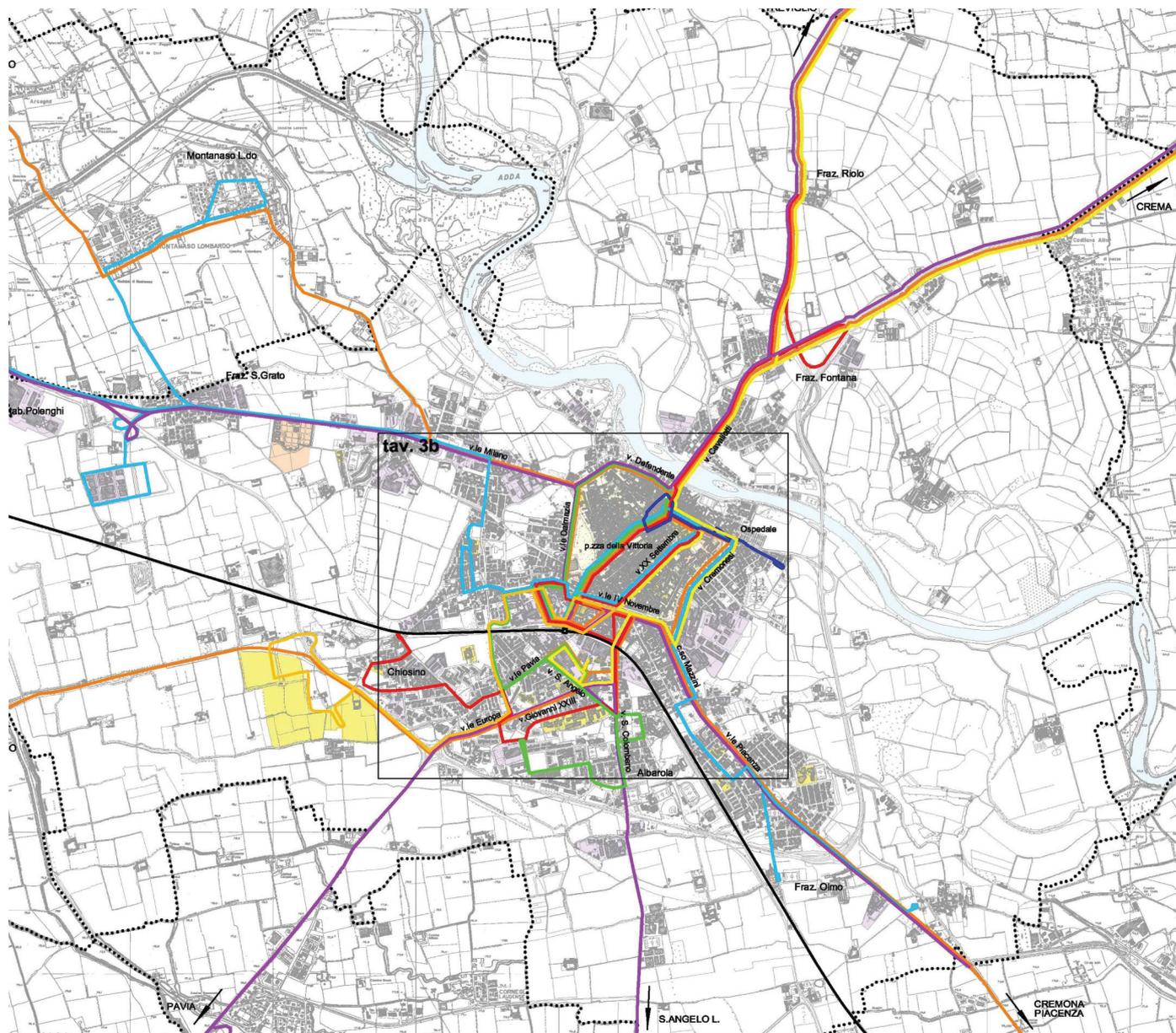
- la presenza di alcune situazioni di insufficienza infrastrutturale della rete stradale (zona Laghi -Selvagrega - artigianale e frazione Olmo), per le quali peraltro esistono già soluzioni in progetto da parte dell'Amministrazione comunale;
- alcune puntuali situazioni di funzioni generatrici di traffico;
- il ruolo dall'intersezione a raso di via San Colombano per quanto riguarda la capacità della tangenziale Sud;
- la consistenza dei volumi di traffico sulla circonvallazione del Centro storico (potere attrattivo del Centro, scarse politiche di controllo della sosta);
- l'elevata criticità delle vie Cavallotti – Defendente – Milano dal punto di vista dei carichi di traffico (per la mancanza di un collegamento extraurbano alternativo, concentrazione di parcheggi prossimi e interni al Centro storico).

In merito alla *sosta*, le problematiche generali e specifiche evidenziate riguardano:

- la mancanza di un efficace controllo sulla regolarità della sosta, sia in rapporto al rispetto delle regolamentazioni applicate che dei divieti di sosta esistenti;
- la necessità di proteggere le zone residenziali a corona del Centro storico dalla sosta parassitaria dei non residenti. Soprattutto emerge uno scarso utilizzo durante la giornata, una non equilibrata distribuzione fra le tre zone in relazione ai posti riservati e ai permessi rilasciati ed una estensione eccessiva delle zone stesse;
- la forte domanda di posti auto nei pressi della stazione ferroviaria (la mancanza di controllo della regolarità della sosta determina il sottoutilizzo dei posti a pagamento disponibili, come ad esempio quello della Polenghi Lombardo) e dell'Ospedale (i due parcheggi disponibili non funzionano in modo coordinato).

In merito al *trasporto pubblico su gomma*, le problematiche generali e specifiche evidenziate riguardano:

- per quanto riguarda il trasporto urbano, l'ancora basso utilizzo da parte della popolazione non studentesca e necessità di ammodernare il parco circolante; inoltre, l'attuale servizio non è funzionale ad un trasferimento modale della vettura privata per le provenienze esterne alla città e non servite dalla ferrovia;



- |   |  |
|---|--|
| Linee interurbane STAR                            | scuole / polo universitario                      |
| Linee interurbane LINE                            | strutture pubbliche                              |
| Linee interurbane AGI                             | poli industriali / commerciali                   |
| Linea urbana 1 (Olmo - S. Grato)                  | ZPRU (Zona di Particolare Rilevanza Urbanistica) |
| Linea urbana 2 (Riolo - Chiosino)                 | confine comunale                                 |
| Linea urbana 3 (Albarola-Ospedale-Albarola)       | fiume Adda                                       |
| Linea urbana 4 (Ferrovia - Polo Universitario)    |  |
| Linea urbana 5 (navetta parch. Ospedale - centro) |  |
| linea RFI e stazione                              |  |

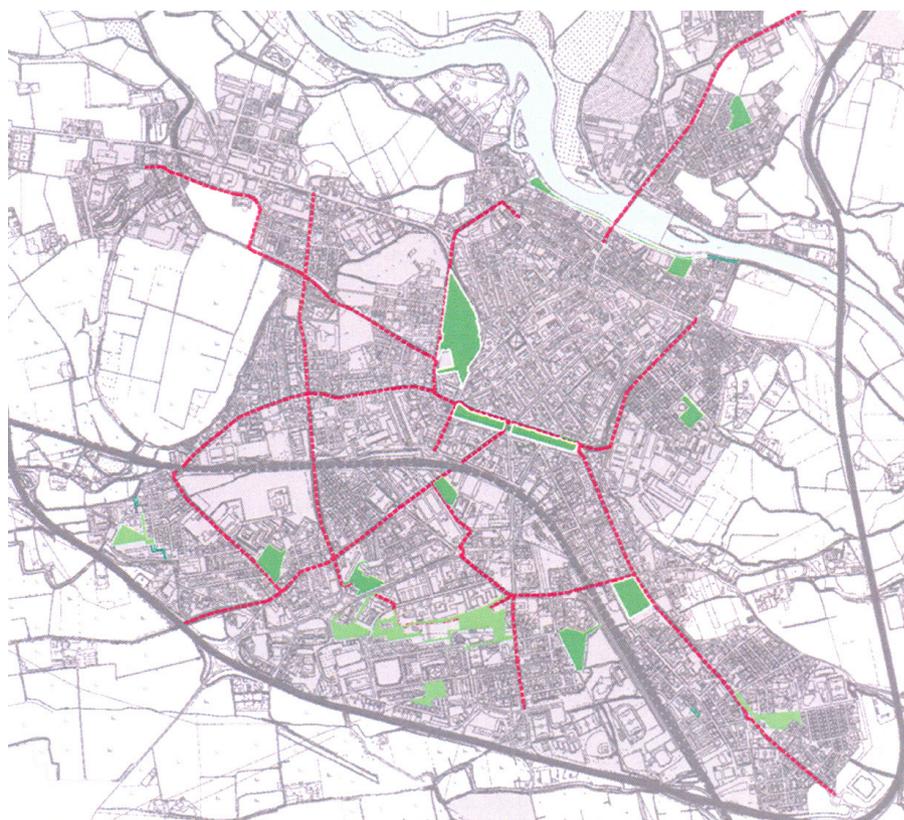
Il sistema del trasporto pubblico (da "Piano Urbano della Mobilità - Comune di Lodi")

- per quanto riguarda le linee del servizio extraurbano, l'inopportunità dell'attraversamento del Centro storico lungo gli assi Vittorio Emanuele II – Umberto I – XX Settembre, in sovrapposizione alle linee urbane; nonché la criticità relativa al trasporto degli studenti nell'area Dante/Fascetti/D'Acquisto/Giovanni XXIII.

In merito alla *rete ciclabile e alle utenze deboli*, le problematiche generali e specifiche evidenziate riguardano:

- il sottodimensionamento dell'offerta infrastrutturale rispetto alle necessità e alle opportunità presenti sul territorio;
- le criticità specifiche di alcune situazioni, punti e sezioni;
- la non connessione/integrazione con la rete sovracomunale delle piste ciclabili.

In merito *all'inquinamento*, le analisi condotte dal PUM mostrano un problema di criticità della qualità dell'aria per i soli inquinanti NO<sub>2</sub> e PM<sub>10</sub> (le fonti principali di PM<sub>10</sub> e NO<sub>2</sub> sono identificate nel traffico veicolare e nel riscaldamento domestico, che hanno un contributo su base annua superiore al 70%). A questo proposito i nuovi limiti di emissione a decorrere dal 2010 imporranno degli interventi sia per limitare le emissioni agendo



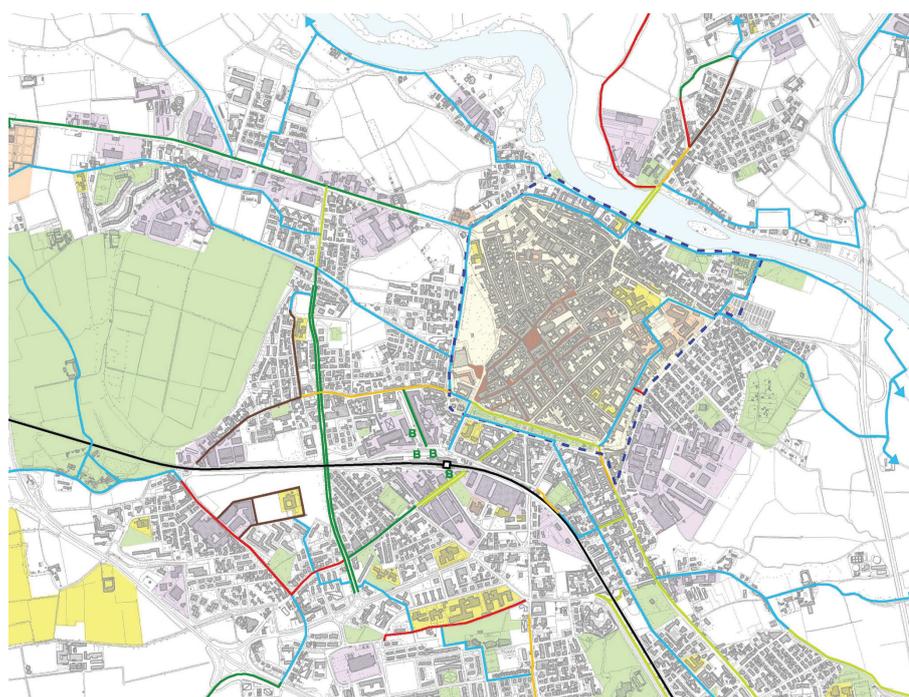
*Sistema delle piste ciclabili previste (da "Schema di piano per la rete ciclabile comunale", agosto 2001)*

sulle caratteristiche dei veicoli e dei carburanti, sia per limitare i volumi di traffico. Con una recente delibera regionale, Lodi e alcuni comuni del Lodigiano (Boffalora d'Adda, Cornegliano Laudense, Corte Palasio, Lodi Vecchio, Montanaso Lombardo, San Martino in Strada, Tavazzano con Villavesco) sono stati compresi nelle Zone critiche per la qualità dell'aria (parti del territorio regionale nelle quali si supera e si rischia di superare il livello di allarme di una o più sostanze inquinanti), dove applicare provvedimenti per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente.

In seguito all'analisi delle criticità presenti sul sistema della mobilità, il PUM individua alcune linee d'azione che in parte riprendono e definiscono meglio gli obiettivi del Piano Integrato della Mobilità e dei suoi aggiornamenti.

Tali obiettivi riguardano una serie di fattori, strettamente correlati fra di loro, in particolare il PUM intende agire al fine di: ridurre la pressione del traffico, l'incidentalità, l'inquinamento da traffico; accanto a questo si intende attuare politiche finalizzate alla riqualificazione ambientale, all'ottimizzazione della politica dei parcheggi, al sostegno della mobilità ciclabile e pedonale ed al rilancio del trasporto pubblico.

Il PUM prevede come unico nuovo collegamento viario l'eventuale apertura al traffico del sottopasso ferroviario di via Zalli, per facilitare i collegamenti interquartiere, senza individuare interventi ulteriori e di maggiore

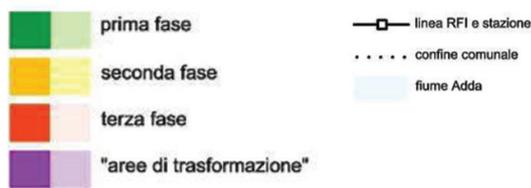
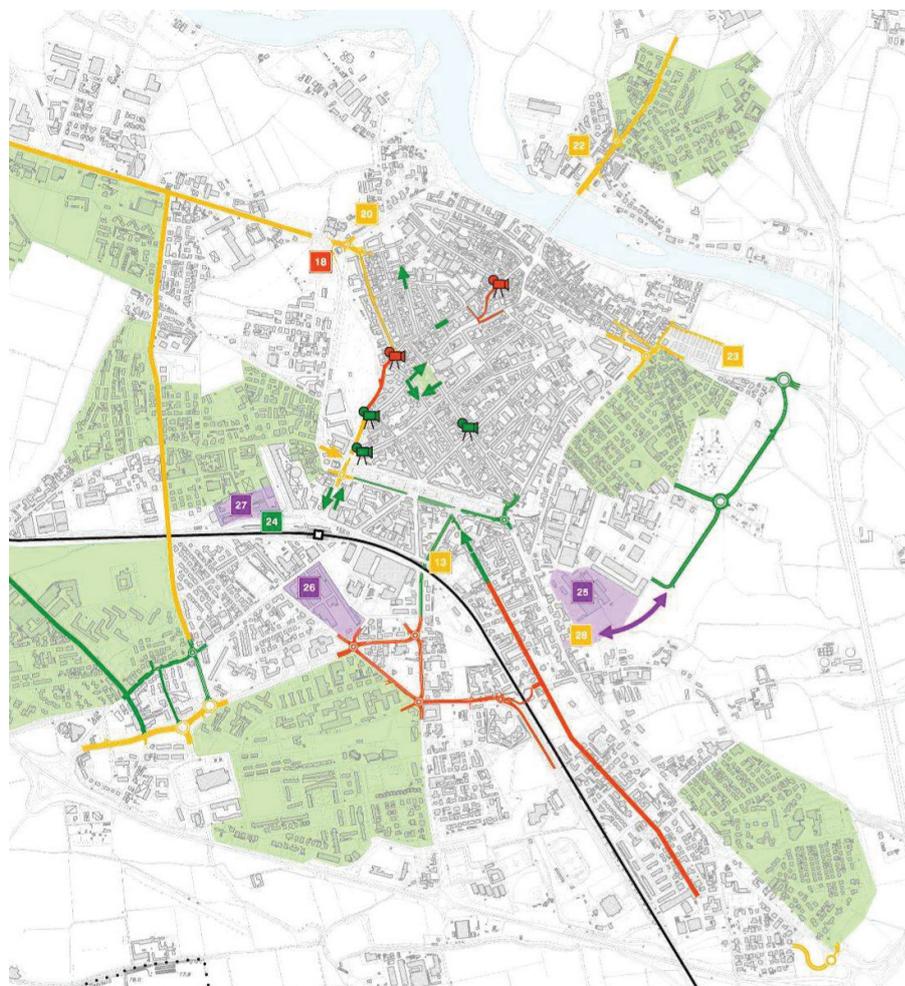


*Sistema delle piste ciclabili esistenti (fonte: PUM, 2009)*



portata. Inoltre, individua un programma di interventi per fasi successive di attuazione, con caratteri di gradualità.

Il Piano prevede, come suoi strumenti di attuazione, i Piani Particolareggiati relativi a: Isole ambientali; riqualificazione degli assi Europa, S. Angelo, San Colombano, D'Acquisto, Rimembranze-Italia, Milano, Cadamosto e Sforza (per quest'ultimo è fase di progettazione la riqualificazione e messa in sicurezza della intersezione Sforza-Cadamosto-Pulignano- Vespucci Bocconi); il Piano della sosta e la verifica economico finanziaria dei parcheggi multipiano; la revisione del programma di esercizio del servizio di trasporto pubblico urbano; e i Piani di Settore per la mobilità delle persone con disabilità motoria e/o sensoriale; rete ciclabile.



## 2.3 Caratteri del territorio comunale

### 2.3.1 Il sistema infrastrutturale e della mobilità

Analizzando il sistema infrastrutturale (cfr. tavola DdP3.2) si osserva la presenza di importanti direttrici di traffico, non a caso a livello provinciale Lodi si colloca al 5° posto nella graduatoria nazionale per dotazione di infrastrutture economiche, con un valore dell'indice pari a 186,8, nettamente superiore sia al dato medio lombardo (120,3) che a quello italiano (100) (Dati desunti da "Economia e Territorio della Provincia di Lodi", edito dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Lodi).

L'asse portante del sistema infrastrutturale è rappresentato dalla direttrice Nord-Sud (Milano-Bologna), che attraversa l'intera area provinciale tramite:

- la linea ferroviaria Mi-Bo-Rm (ora affiancata dal nuovo tracciato ad alta velocità/capacità);
- l'autostrada A1 Mi-Na;
- la SS n°9 via Emilia

Tale sistema è supportato da una doppia rete stradale che corre parallelamente all'asse portante e che è costituita dalla SP26 Antica Cremonese Lodi-Castiglione d'Adda e dal suo prolungamento nella SP27 fino a Castelnuovo Bocca d'Adda che crea una connessione tra tutti i comuni dell'area est della provincia e dalla SP107 Lodigiana che costituisce il collegamento tra Codogno e Lodi per i Comuni a ovest dell'asse via Emilia.

Il territorio provinciale di nord-ovest è interessato dalla SP n°117, che consente un collegamento a nord, con la provincia di Milano e a sud, di Pavia.

Una doppia orditura trasversale completa il quadro infrastrutturale, che genera due forti assi lungo la direttrice est-ovest, in corrispondenza della SS235 Orzinuovi e, più a sud, della SS234 Mantovana. Tali tracciati garantiscono i collegamenti con il pavese e il cremasco-cremonese. La SS234 è rafforzata dalla presenza della linea ferroviaria Pv-Cr-Mn.

Infine, il territorio provinciale è attraversato, per brevi tratti dalla SS591 Boccassero, dalla SS472 Bergamina, dalla SS415 Paultese e dalla SS412 Valtidone: la prima attraversa la bassa lodigiana verso Crema; la seconda



collega Lodi a Bergamo; la terza da est porta a Milano e l'ultima connette la parte orientale del lodigiano ad un percorso tra Piacenza e Milano parallelo alla via Emilia.

Il contesto viabilistico si caratterizza per una serie di opere infrastrutturali in corso di realizzazione e progetti a medio-lungo termine, in particolare sono interessate da tali interventi un tratto della SS235 (compreso tra la SS9 e l'A1) dove è in atto un intervento di riqualificazione in sede, al fine di rendere più agevoli le connessioni con il sistema autostradale. Anche sulla SP23 sono in corso di ultimazione lavori di riqualificazione finalizzati al potenziamento dell'intersezione a raso SP23-tangenziale Sud e la trasformazione in un'intersezione a due livelli, oltre che l'ampliamento della carreggiata, con creazione di una pista ciclabile; la rettifica di alcune curve e tratte pericolose e la realizzazione di rotatorie in corrispondenza delle intersezioni con la viabilità trasversale.

Se si analizza il quadro sovralocale più generale, questo risulta caratterizzato da due grossi interventi sulla viabilità di livello superiore, vale a dire la tangenziale Est Esterna di Milano, ed il potenziamento, con raddoppio della carreggiata della ex-SS415 Paullese da Peschiera B. a Crema.

Dall'analisi del sistema infrastrutturale emerge la forte posizione strategica del territorio lodigiano, ed in particolare il ruolo di Lodi come nodo principale di tutto il sistema, costituendosi (e a seguire Casalpusterlengo e Guardamiglio) come forte elemento di generazione e attrazione di traffico e come luogo di localizzazione privilegiata di funzioni commerciali, produttive e di servizio.

In questo quadro la struttura dell'accessibilità del nostro comune è quella tipica dei poli lombardi insediati in un territorio a bassa densità insediativa, come si è visto i punti di accesso sono garantiti da alcuni assi viabilistici e ferroviari. La SS9 Emilia corre ai margini del tessuto urbano di Lodi, con una tracciato che presenta una sezione a doppia carreggiata, svolgendo funzione di tangenziale sud.

Il sistema principale della nostra città si caratterizza per la presenza del sistema tangenziale locale che è stato completato anche per la parte ad est, grazie alla realizzazione di una nuova bretella a doppia carreggiata in variante alla SS235 di Orzinuovi (che in passato attraversava il centro abitato) che si connette a sud con la SS9 e a nord con la SS472 Bergamina e la SS235 stessa. L'area urbana di Lodi risulta inserita all'interno di questo tracciato al cui interno scorre un by-pass per i traffici di attraversamento e un sistema di distribuzione dei traffici esterno/interno meno invasi-

vi della rete stradale urbana. Parallelamente alla SS9 vi è l'autostrada A1 Milano-Bologna, alla quale Lodi è collegata attraverso lo svincolo di Pieve Fissiraga – Borgo S.Giovanni connesso alla SS235.

Vi sono poi altri assi radiali di penetrazione verso il centro abitato di Lodi, che dipartono sempre dalla SS9. Il contesto viabilistico si caratterizza per una serie di opere infrastrutturali che interessano – direttamente o indirettamente - il comune di Lodi e risultano in corso di realizzazione o a medio-lungo termine.

Sono stati poi realizzati di recente interventi capaci di fluidificare il traffico all'interno del territorio comunale (variante alla ex SS472, con il declassamento a strada comunale del vecchio tracciato; realizzazione della rotonda in località Fontana sulla ex SS235 e la messa in sicurezza dell'intersezione sulla SP115 Lodi-Lodi Vecchio con la strada di accesso alla cascina Bottedo nei pressi del Polo Universitario; riqualificazione del tracciato della SP16 Lodi - Zelo Buon Persico).

Accanto a queste sono previsti ulteriori interventi finalizzati alla riqualificazione di alcuni assi viari (SP202 Lodi-Quartiano, con una modifica dell'intersezione con la SS9 e una variante esterna di Montanaso Lombardo e di San Grato di Lodi, e della ex SS472 Lodi-Dovera, che si conetterà con la ex SS415) prevedendo l'utilizzo di criteri progettuali adeguati al contesto e alle sue valenze ambientali.

A livello locale si può facilmente notare che in cima alla gerarchia stradale si trovano le strade che hanno come principale funzione quella di collegamento fra i diversi settori della città, vale a dire: il tracciato storico della via Emilia che attraversa il centro abitato da nord-ovest a sud-est, costeggiando il centro storico; la via Defendente, il sistema S.Giacomo/Savoia/Borgo Adda, la via Secondo Cremonesi, che completano la circoscrizione interna al perimetro del centro storico; le radiali Cavallotti, con il ponte sull'Adda, in direzione nord; Europa e San Colombano; le vie Cadamosto, Sforza e Colombo.

Internamente al tessuto urbano le strade che si immettono sulla circoscrizione interna, da est e da sud sono

regolamentate con sensi unici, per una riduzione del numero di manovre ammesse alle intersezioni. È soprattutto lungo gli assi già citati che sono presenti percorsi delle linee di trasporto pubblico.

Sotto questo livello, si osservano le strade di distribuzione, alternative alla rete primaria e con sezioni ridotte: le vie del Sandone-San Fereolo; le radiali San Bassiano, Pavia, Rimembranze Italia, Dante Alighieri; nel cen-

tro storico, alcune strade vengono tuttora utilizzate anche dai traffici di attraversamento, in particolare le già citate Borgo d'Adda, San Giacomo e Savoia, XX Settembre e Gorini.

Il centro storico si caratterizza per la presenza di aree a limitazione del traffico, in particolare per:

- la ZTL (Zona a Traffico Limitato) che comprende Piazza della Vittoria e si estende all'interno del perimetro delimitato dalle vie: IV Novembre-Dante-del Guasto-Volturno-XX Settembre.
- l'Area Pedonale Piazza Ospitale e parte di piazza della Vittoria;
- la Zona di Particolare Rilevanza Urbanistica all'interno del perimetro delimitato dagli assi: Dalmazia-Vignati-

Agnelli-Cremonesi-Borgo Adda-Defendente; attuata con una recente ordinanza e che ha istituito il limite di velocità massimo pari a 30 km/h, anche per via Borgo d'Adda e Ple Barzaghi.

Accanto a queste, vi sono molte strade a senso unico di marcia con deroga per le biciclette, e che incentivano gli spostamenti per la mobilità dolce.

Dalle analisi effettuate anche dal PUM (cfr. § 2.2.3) il sistema dei parcheggi di Lodi presenta una situazione critica e dalle indagini emergono situazioni di disagio sia legati all'interscambio, sia alla residenza che per le attività. Si è già evidenziato come l'area più critica sia quella relativa al centro storico, dove l'introduzione della regolamentazione della sosta veicolare ha parzialmente risolto il problema seppur non totalmente. Dai dati l'offerta di sosta nel centro storico è pari a 1.867 posti auto, di cui 1.230 a pagamento, 521 riservati (soprattutto ai residenti) e 116 liberi. Vi sono poi aree a corona del centro storico, sia a pagamento (a rotazione e senza limitazione di durata della sosta), sia libere (soprattutto per la domanda di sosta di durata superiore alle due ore) per un totale di 2.832 così classificabili. Per quanto concerne la dotazione nelle zone esterne è pari a 4.763 posti auto, con la quasi totalità di posti liberi.

Per quanto concerne il trasporto pubblico all'interno della città di Lodi, questo è garantito dal trasporto pubblico su gomma, mentre le relazioni da e verso l'esterno della città sono garantite anche dalla rete RFI che si appoggia in grande misura sulla linea ferroviaria Milano-Bologna-Rimini, che attraversa longitudinalmente tutto il territorio provinciale e che fornisce un livello di servizio tra i più elevati di Italia (oltre 7.000 passeggeri al giorno). La realizzazione della linea alta capacità, che affianca l'asse autostradale, ha solo parzialmente alleggerito la linea esistente dal traffico

di attraversamento.

Il recente completamento del passante di Milano (S1) dovrebbe infine eleggere Lodi a stazione di testa del servizio comprensoriale, rendendo il capoluogo provinciale un nodo fondamentale di interscambio con i treni regionali diretti a Piacenza e a Cremona e con i treni interregionali per Bologna.

L'AdP per la realizzazione della TEEM prevede l'istituzione di una fermata a servizio del Polo Universitario e del Polo produttivo di San Grato. Pertanto, si prevede la sottoscrizione di uno specifico AdP con RFI SpA, con il quale saranno definite modalità, tempi e impegni finanziari. L'Accordo di programma della TEEM (Tangenziale Est Esterna di Milano) impegna inoltre le parti (Ministero delle Infrastrutture, Regione Lombardia, Province di Milano e Lodi, ecc.) a condividere lo sviluppo progettuale e funzionale degli interscambi. In uno scenario di più lungo periodo si potrebbe anche collocare un'ulteriore fermata a servizio del Business Park.

A scala più ampia, inoltre, l'ambito territoriale del lodigiano risulta interessato dalla riqualificazione della linea Mortara-Casalpusterlengo, nell'ottica di realizzazione della "gronda ferroviaria sud" (connessa in previsione ad est verso Treviglio) per sgravare le linee radiali dal transito delle merci.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità dolce (cfr. tavola PdR7), nella nostra città si osservano percentuali molto alte per quanto riguarda i movimenti in entrata e in uscita dalla città: il 24% dei movimenti con origine e il 17% con destinazione in Lodi avviene in bici o a piedi (PUM, 2009). Questi dati sono abbastanza significativi, in quanto fanno emergere la necessità di salvaguardia e valorizzazione della mobilità ciclabile soprattutto per l'accessibilità al nucleo urbano centrale e alle brevi distanze tra le diverse funzioni localizzate nel tessuto cittadino le abitazioni anche alcuni documenti comunali evidenziano l'importanza di preservare ed arricchire la dotazione di itinerari ciclopedonali all'interno della città (cfr. Schema di Piano per la rete ciclabile Comunale del 2001 e istituzione della mobilità ciclistica del 2004).

Per quanto concerne la rete ciclabile attuale, si può osservare una non chiara gerarchia causata da una mancata divisione tra percorsi in sede propria o in sede promiscua, piuttosto che dalla presenza di interruzioni. Si nota che la maglia ciclabile risulta comunque sviluppata sulla maglia viaria ed interessa alcune delle principali radiali e

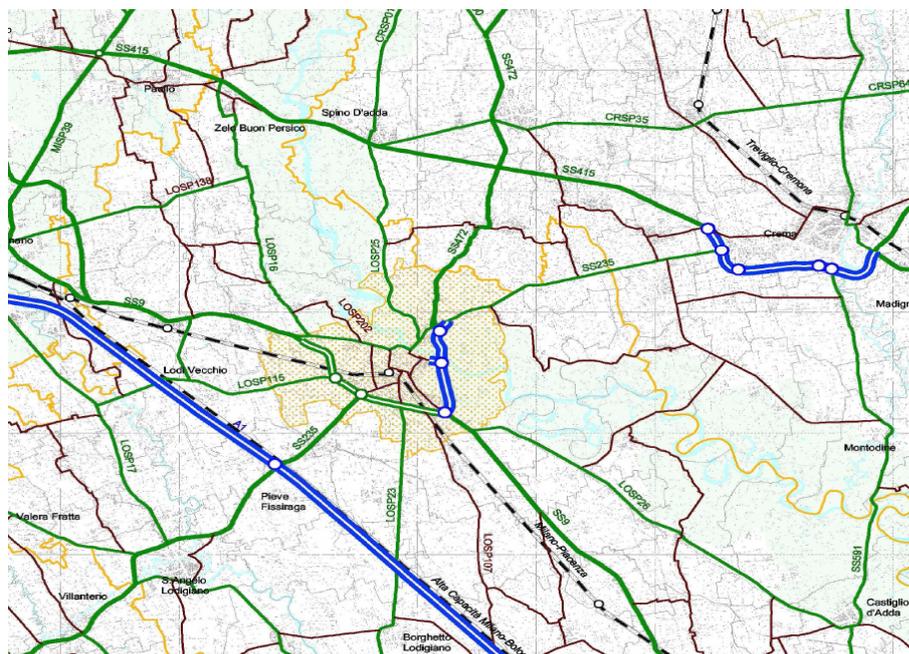
parte della circonvallazione del centro storico, per poi inserirsi nel centro città anche grazie alle zone di limitazione del traffico ivi individuate. Le



indagini per il PUM 2009 evidenziano la presenza di numerosi itinerari urbani spontanei usati dagli utenti, ma non ancora dotati di piste ciclabili. Evidentemente, risultano occasioni importanti la riqualificazione di alcune strade, anche per l'inserimento di nuovi percorsi ciclopedonali. In particolare, tra gli itinerari da potenziare, sicuramente quelli principalmente utilizzati nel tempo libero ed in gran parte localizzati lungo le sponde del fiume Adda, aventi per questo una significativa valenza naturalistico - ambientale.

In questo quadro emerge che il sistema della mobilità ciclistica e pedonale pur presentando alcune realizzazioni di pregio si presenta insufficiente soprattutto per la garanzia di sicurezza per pedoni e biciclette. Si nota una situazione legata ad una insufficienza di sicurezza per i collegamenti interni (tra residenza e servizi) ma anche con i paesi limitrofi. Risulta quindi necessario estendere e migliorare la rete dei percorsi ciclabili al fine di privilegiare gli spostamenti dolci all'interno della città e tra i diversi generatori di traffico risolvendo le criticità anche nel centro storico.

Il sistema del trasporto pubblico su gomma è ben organizzato e si appoggia su diverse autolinee in concessione, consentendo di innervare, in modo sufficientemente efficace, i numerosi insediamenti sparsi sul territorio lodigiano. E' opportuno potenziare il sistema di interscambio con la rete ferroviaria, sia in termini localizzativi che gestionali delle stazioni intermodali, in particolar modo nei pressi del capoluogo di provincia.



*Assetto della rete viaria (fonte: PIM, Piano della Mobilità Urbana di Lodi, gennaio 2009).*

### 2.3.2 Il sistema rurale ed ambientale

Le premesse al sistema ambientale in senso lato riguardano i fenomeni sociali ed economici che hanno sostanzialmente mutato i caratteri originali del lodigiano, in quanto fortemente modificato dagli interventi antropici, dando luogo ad uno spazio di agricoltura produttiva fortemente geometrizzato e razionale, caratterizzato da una maggior complessità di fattori rispetto all'originale naturalità, ormai considerata residuale e presente soltanto lungo i principali corsi d'acqua.

Come abbiamo potuto osservare il PTCP (cfr. §3.2.2) compie un'analisi approfondita del territorio provinciale evidenziando i caratteri del sistema ambientale partendo dalla definizione della "Rete dei valori ambientali" sia naturale che paesistica.

Il sistema ambientale Lodigiano (cfr. DdP3.3) non può che essere analizzato partendo dai corsi d'acqua, infatti, gli ambiti fluviali dei fiumi Adda, nella provincia di Lodi, del Serio e dell'Oglio, nelle province contermini, tutelate dalla Regione Lombardia con l'istituzione dei parchi regionali, presentano infatti ancora aree di elevata naturalità, soprattutto per il fatto di rappresentare le ultime aree dotate di una copertura arborea di rilievo e di relativamente scarso disturbo antropico della Pianura Padana lombarda. La consistente presenza dell'acqua, sia in superficie che nel sottosuolo, rappresenta sicuramente una risorsa importante del territorio lodigiano.

Nel nostro comune il corso dell'Adda viene individuato anche dal PTCP come uno dei principali elementi rilevanti del sistema fisico-naturale per cui prevedere interventi di tutela, dato che sono presenti territori con caratteristiche e presenze fisico-naturali di particolare criticità e complessità, la cui compromissione ricadrebbe sull'intero sistema provinciale della Rete dei valori ambientali. Gran parte del territorio comunale risulta interessato dal Parco Adda Sud (cfr. §3.2.4), individuando una serie di ambiti a valenza differente con gradi di tutela diversi. È soprattutto dentro i confini del Parco che si osserva la presenza di Boschi di latifoglie, elementi vegetazionali e pioppeti che connotano la ricchezza del territorio, e pertanto risultano anche classificate dagli strumenti sovralocali come rilevante vegetazionali. Altri canali e rogge – alcuni anche di valenza storica – strutturano il territorio e diventano a tutti gli effetti elementi strutturanti del sistema ambientale.

Il sistema ambientale, dati i caratteri del nostro territorio è strettamente connesso a quello agricolo (cfr. DdP3.6), che a tutti gli effetti è una componente ambientale-paesaggistica, ma anche produttiva, soprattutto



in questi territori dove l'agricoltura ha sempre avuto un forte ruolo. In questo senso il territorio comunale presenta una grande ricchezza di aree destinate all'attività agricola, testimoniato anche dalla presenza di diverse cascine alcune con caratteristiche paesistiche rilevanti. Il territorio agricolo si caratterizza anche per la presenza di molteplici arbusteti e filari che, unitamente ai canali, disegnano e caratterizzano il territorio.

La messa in rete di queste cascine, piuttosto che la presenza di percorsi storici e dei canali, sono stati le matrici attraverso cui si sono individuati alcuni percorsi ambientali da parte della provincia o del comune (PRG 1988).

Per il territorio agricolo il PTCP individua nel nostro comune tre ambiti, quello della pianura irrigua, dove il territorio rurale risulta prevalere per tradizione e possiede un'alta intensità e concentrazione e pertanto le aree naturali sono piuttosto limitate. Le aree appartenenti a questo ambito sono quelle disposte prevalentemente a sud del comune oltre il tracciato della tangenziale.

Il territorio agricolo è poi caratterizzato da una particolare tipologia di coltura – soprattutto per le aree in prossimità del fiume Adda – dove la valorizzazione ambientale assume un certo significato. In questi ambiti, è forte la presenza di elementi rilevanti di naturalità, i quali sono integrati con il sistema ambientale.

Infine, il PTCP individua alcuni ambiti agricoli periurbani – corrispondenti alle aree prossime al centro abitato interno alla tangenziale – in questi territori si ha una non chiara distinzione tra le funzioni urbane e quelle agricole.

I processi di trasformazione dovranno pertanto fondarsi su un approccio di tipo eco-sistemico, attento alla tutela e alla salvaguardia delle risorse ambientali.

### 2.3.3 Sistema insediativo

Le analisi del PTCP in riferimento alla componente insediativa hanno provveduto ad individuare i “poli urbani” della provincia anche rispetto alle relazioni che intercorrono tra le polarità stesse. Lodi assume un valore di primo livello in riferimento alle caratteristiche insediative e relazionali che possiede.

In questo quadro il sistema insediativo sovracomunale (cfr. DdP3.4) – anche per la vicinanza al polo milanese - ha portato la Provincia di Lodi ad avere uno sviluppo insediativo rilevante, mediamente intenso e qualificato, anche se significativamente differenziato all'interno del territorio. Il lodigiano è caratterizzato dalla presenza di numerosi centri abitati di dimensioni medio-piccole distribuiti in modo equilibrato sul territorio.

All'interno di questo sistema, è possibile individuare due vaste aree sub-provinciali con caratteristiche e dinamiche differenti:

- l'area settentrionale, costituita dai comuni localizzati nel nord della provincia, compreso il capoluogo di Lodi, interessata da forti pressioni insediative che hanno portato ad una crescita rilevante, non sempre efficacemente controllata e caratterizzata, nella maggior parte dei casi, da un elevato consumo di suolo. Rappresenta l'area maggiormente industrializzata, che ha subito le influenze delle dinamiche della provincia di Milano, quali il trasferimento della popolazione, il decentramento di alcune imprese industriali e commerciali, l'attestazione di funzioni logistiche, ecc.

- l'area meridionale, caratterizzata da un uso prevalentemente agricolo e maggiormente legata alle dinamiche della provincia di Piacenza.

In questo quadro provinciale la nostra città si caratterizza per un tessuto urbano che si è consolidato intorno ad un centro storico di pregio e di interesse architettonico. La città contemporanea è il risultato di una stratificazione di interventi avvenuti sul territorio comunale che ha visto una forte crescita a partire dalla seconda metà degli anni '50, prima con la nascita e lo sviluppo di quartieri residenziali soprattutto nelle zone a sud ed ovest; mentre negli anni successivi si ha avuto un forte sviluppo delle aree oltre le sponde fluviali.

La struttura del centro urbano di Lodi si mantiene sufficientemente definita soprattutto perché delimitata dalla presenza della tangenziale che a sud si configura come il limite dell'urbanizzato; ad est ed ovest, la presenza di territori agricoli (Selvagreca e Pulignano) tutelati da strumenti di pianificazione (PRG, PTCP, PTCP Parco Adda Sud) hanno contribuito a definire ulteriori margini urbani, che soprattutto nella parte est hanno

limitato sviluppo insediativo indiscriminato senza raggiungere il tracciato della tangenziale. A nord, il nucleo urbano principale risulta delimitato dalla presenza del fiume Adda, nonché dai limiti definiti dal Parco, a tutela del territorio spondale.

Un discorso a parte meritano il tessuto delle frazioni presenti all'interno del perimetro comunale, le quali si sono sviluppate prevalentemente in corrispondenza degli assi infrastrutturali principali. In particolare, viale Milano risulta l'asse sulla cui quasi totalità è avvenuto lo sviluppo insediativo; anche a nord del fiume Adda, lungo via Cavallotti si assiste ad un processo insediativo, che ha configurato questa parte di città soprattutto a partire dagli anni '60 del novecento; le altre frazioni si sono sviluppate a partire dai nuclei cascinali preesistenti pertanto si ritrovano immerse nel territorio agricolo.

Ulteriori approfondimenti sui tessuti urbanistici presenti nella nostra città (cfr. DdP3.7) evidenziano, in primo luogo, una concentrazione delle attività produttive di grandi dimensioni nelle frazioni, in particolare a San Grato, tale da configurare quest'area come una delle più rilevanti per la provincia laudense. Sempre osservando la localizzazione dei tessuti produttivi si nota come queste siano localizzate esternamente ai centri abitati ed in prossimità delle principali infrastrutture, raramente sono localizzate all'interno del tessuto agricolo. Per quanto riguarda i tessuti per attività produttive a medie e piccole dimensioni, queste si localizzano prevalentemente nella frazione di Torretta ed all'interno del capoluogo in posizione periferica. Anche per i tessuti a prevalente funzione terziaria si osserva la localizzazione soprattutto in prossimità delle principali infrastrutture.

Dall'analisi della geografia dei tessuti che compongono la città prevalentemente residenziale emerge come i tessuti abbiano una buona qualità anche per la diffusa presenza di aree a verde, il più delle volte derivante dal disegno unitario della zona soprattutto per quei tessuti caratterizzati da una media alta densità (Tessuto del verde residenziale e Tessuto a impianto unitario PEEP). Questi si localizzano in prevalenza nella prima fascia esterna al centro storico ed in limitate porzioni è possibile riconoscere la presenza di edifici realizzati a filo strada, con attività commerciali e di servizio di piccole dimensioni al piano terra. Si osserva poi una marcata diffusione di aree a bassa densità - dove la lottizzazione è basata su edifici singoli (villette mono-bifamiliari) isolati su lotto con una discreta dotazione di verde privato - prevalente nelle aree di margine dell'urbanizzato.

Anche la città pubblica si localizza sul territorio comunale in modo diffuso, soprattutto per quanto riguarda le aree a verde ed i servizi di prima

necessità, andando ad integrarsi con i tessuti urbani (sul tema dei servizi si rimanda al PdS componente del PGT). La città di Lodi risulta possedere una serie di funzioni attrattive di elevato valore sovralocale (Università, Business Park, stazione ferroviaria ecc.) che sono da inserirsi in un contesto territoriale più ampio, in cui la stessa provincia le individua attraverso il PTCP come facenti parte del “Sistema della progettualità provinciale”.

In generale, i tessuti urbani che compongono la città si caratterizzano per edifici di buona qualità, anche se la diffusione di tessuti a bassa densità comportano un elevato costo in termini di consumo di suolo; proprio al fine di ridurre il consumo di suolo, le politiche e le azioni degli ultimi anni sono state mirate al recupero e riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate che in alcuni casi risultano possedere una buona localizzazione anche perché intercluse nel tessuto consolidato.

Come abbiamo visto, altresì grazie alla presenza del Parco Adda Sud sono stati posti dei limiti all'espansione di Lodi, una scelta comunque confermata anche dalla vigente Amministrazione, che concentra l'attenzione sul rinnovamento qualitativo degli spazi e delle funzioni urbane per migliorare le condizioni di fruibilità della città anche in termini di sostenibilità ambientale. In questo senso, gli interventi sono volti al recupero delle aree dismesse in un'ottica di riqualificazione urbana del centro storico ma anche della “città diffusa” per un adeguamento funzionale nelle parti di città di più recente costruzione. La strategia definita si basa quindi sul riuso delle aree libere presenti all'interno dell'urbanizzato e la conservazione/manutenzione dell'esistente.



### 2.3.4 Il sistema commerciale

#### *Rapporto tra PGT e disciplina urbanistica commerciale*

La legge lombarda per il governo del territorio (L.R. 12/2005) introduce importanti novità dal punto di vista della disciplina commerciale, sancendo l'importanza del coordinamento tra pianificazione urbanistica e politiche del commercio, al fine di una migliore pianificazione economica e territoriale. In questo quadro il PGT - quale strumento di gestione del territorio - si pone anche in relazione al sistema commerciale, al fine di poter rispondere alla domanda espressa dai cittadini residenti.

All'interno delle LR 12 del 2005 non sono previste specifiche indicazioni sugli adeguamenti urbanistici delle politiche commerciali (previsti, invece, dalla L.R. 14/1999 e dal "Programma Triennale regionale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008"), ma la recente LR assegna agli strumenti del PGT (in particolare al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi) una carattere strategico per la definizione degli insediamenti commerciali.

In particolare, il Documento di Piano identifica politiche<sup>7</sup> da attivare per il settore della distribuzione commerciale (art. 8, comma 2, lettera c) coerentemente con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche della mobilità.

Per la necessità di relazionare gli aspetti relativi al settore commerciale ed il QC definito dal DdP, nei paragrafi successivi del presente documento - in coerenza con il quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lett. b) - viene evidenziata la struttura esistente del settore commerciale, sia dal punto di vista dell'inquadramento di carattere generale sia dal punto di vista comunale. All'interno delle previsioni di piano (cfr. capitolo 4) sono stati invece definiti gli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lett. a, b e c) dove vengono evidenziate le principali linee guida per lo sviluppo e riorganizzazione del settore commerciale, e le principali politiche di settore nelle varie componenti tipologiche nonché la compatibilità tra le aree di possibile insediamento e le tipologie distributive, in riferimento agli specifici contesti urbanistici (in coerenza con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, Piano Urbano del Traffico, Piano dei Tempi e degli Orari).

Altresì il Piano dei Servizi individua le tipologie di servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, anche in riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (art.

<sup>7</sup> Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale regionali (redatti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14, Deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007 - n.8/352) e Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale (D.G.R. n. 8/5913 del 21 novembre 2007, BURL n. 49 del 3 dicembre 2007 S.O.)

9, comma 7). In generale il PdS integra alcune delle politiche commerciali con quelle riferite all'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale.

Il PdR identifica le principali politiche commerciali coerentemente con le indicazioni individuate sui diversi tessuti urbani ponendo particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi. Inoltre, definisce la disciplina urbanistica dei negozi storici e delle aree di concentrazione di attività commerciali consolidate nel tempo finalizzata alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie; oltre che le principali linee di indirizzo per la localizzazione dei mercati e delle aree per la sosta degli operatori commerciali ambulanti.

#### *La struttura del commercio nel contesto sovracomunale<sup>8</sup> del lodigiano*

Per una migliore comprensione della struttura commerciale lodigiana è necessario affrontare le tematiche commerciali anche attraverso un'analisi dell'inquadramento di carattere generale e di scala territoriale ampia.

Di seguito sono riportate le grandi strutture di vendita<sup>9</sup> della provincia lodigiana ed il loro dimensionamento<sup>10</sup>, al fine di restituire una lettura complessiva dello stato di fatto. Tale riferimento sovracomunale si ritiene necessario per indagare e riflettere sulla localizzazione di quelle strutture commerciali che interessano – per funzione e dimensione - bacini d'utenza ampi, che pertanto impediscono di rinchiudersi in confini amministrativi ristretti.

Dalla tabella sottostante si evince che nell'ambito analizzato vi sono circa 98.000 mq di superficie di vendita delle grandi strutture, in cui il più del 70% destinato a non alimentare in linea con le rilevazioni regionali. Secondo i risultati elaborati, nel Lodigiano sono attive 13 Grandi strutture di vendita che contribuiscono per al 2,4% alla superficie totale di vendita delle G.S. in Lombardia. Mediamente corrispondono a 6.530 mq di superficie per punto vendita, contro 7.256 mq stimati a livello regionale.

L'analisi dei dati mostra la presenza sul territorio di una popolazione provinciale di circa 224.000 abitanti, con circa 9 punti vendita definibili come "Centro commerciale", in generale si compongono da una media o una grande struttura di vendita despecializzata, correlata da una galleria commerciale ed inserita in una struttura a destinazione specifica con spazi ed infrastrutture a gestione comune.

<sup>8</sup> Cfr. Tavola DdP 3.5.

<sup>9</sup> Per le definizioni si vedano Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114, in cui si definisce nell'art.4:

"d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti

e) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e)."

<sup>10</sup> Per la definizione della superficie di vendita è nel Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114, in cui si definisce nell'art.4 lettera c) "per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;"



Prov.	Comune	Centro Comm.le	Settore merc. non alim.	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
LO	Caselle Landi	NO	C	-	1.850	1.850
LO	Codogno	SI	-	630	4.110	4.740
LO	Codogno	SI	-	1.950	1.500	3.450
LO	Cornegliano Laudense	SI	-	2.478	6.887	9.365
LO	Guardamiglio	NO	D	-	1.596	1.596
LO	Guardamiglio	SI	-	2.000	2.687	4.687
LO	Montanaso Lombardo	SI	-	3.300	6.513	9.813
LO	Ospedaletto Lodigiano	NO	C	-	3.500	3.500
LO	Pieve Fissiraga	NO	C	-	6.200	6.200
LO	Pieve Fissiraga	SI	-	3.500	14.700	18.200
LO	San Martino In Strada	SI	-	2.840	6.805	9.645
LO	San Rocco Al Porto	SI	-	3.679	11.321	15.000
LO	Sant'angelo Lodigiano	SI	-	3.583	6.417	10.000
<b>Totale</b>				<b>23.960</b>	<b>74.086</b>	<b>98.046</b>

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008 *Fonte: Regione Lombardia, Osservatorio del commercio, rilevazione al 30.06.2008.*

Si osserva, inoltre, la presenza di 7 strutture di “rilevanza provinciale” e di 1 GSV superiore ai 15.000 mq, classificate come di “rilevanza regionale” (e con un bacino gravitazionale<sup>11</sup> di 50’) secondo le indicazioni regionali. La presenza di questi centri commerciali hanno determinato in alcuni casi - anche grazie alla loro mole distributiva - fenomeni di sostituzione al centro storico, il quale ha visto parzialmente perdere la vocazione come luogo per lo shopping e la spesa quotidiana (oltre che come spazi per gli scambi e le relazioni sociali ed economiche degli abitanti).

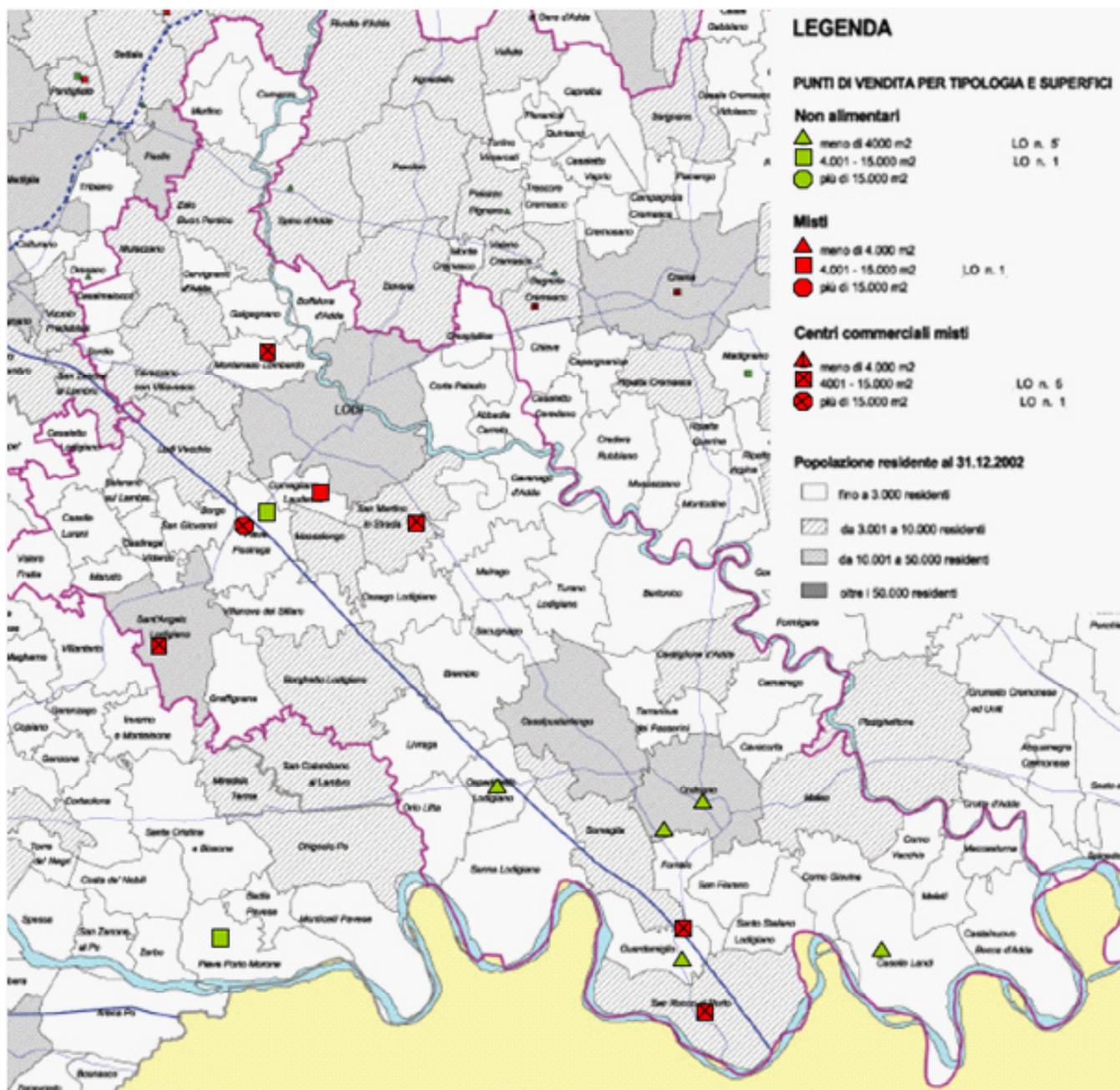
In generale si può affermare che in alcuni comuni di modeste dimensioni, dove la rete del commercio del centro storico non risultava essere particolarmente forte, la presenza di queste polarità ha innescato o semplicemente accentuato, fenomeni di dismissione o vere e proprie delocalizzazioni di attività commerciali, e ultimamente anche logistiche e terziarie, dal centro storico al centro commerciale.

Come abbiamo visto sul territorio si riscontra anche la presenza di polarità commerciali di “livello provinciale”, vale a dire quelle strutture commerciali che svolgono un servizio locale o limitato a un comparto ristretto di comuni. Di questa categoria fanno parte quelle strutture commerciali simili a quelle di rilevanza regionale, ma con dimensioni e varietà dei punti vendita molto inferiori.

Per quanto riguarda le strutture di “rilevanza intercomunale” (fino a 5.000 mq) si osservano tipologie distributive legate a gruppi della grande di-

<sup>11</sup> Secondo le indicazioni regionali, Allegato 1 del codice del commercio, DGR 2 agosto 2007, n. 5258, si definisce il bacino di gravitazione commerciale del punto di vendita “che costituisce il riferimento territoriale in relazione al quale operare la valutazione degli effetti dell’impatto socio-economico, con riguardo alla struttura della domanda ed a quella dell’offerta commerciale. Il predetto bacino è delimitato dalla curva gravitazionale corrispondente sul territorio al tempo di percorrenza massimo per raggiungere la struttura commerciale in autovettura privata. È definito tenendo conto della tipologia, del settore merceologico e della superficie di vendita dell’insediamento richiesto. Il bacino di gravitazione commerciale viene individuato sulla base di curve isocrone, in funzione delle variabili: - tipologia dell’intervento e dimensione della superficie di vendita e dell’insediamento nel suo complesso; - settore merceologico prevalente.

istribuzione alimentare, alcuni dei quali risultano già presenti all'interno di centri commerciali importanti – per cui con la medesima varietà di prodotti e servizi – ma, a differenza di questi, non presentano una galleria commerciale integrata. Generalmente, questi insediamenti commerciali



Localizzazione delle grandi strutture di vendita sul territorio della Provincia (Fonte: Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005, Regione Lombardia)



presentano una buona accessibilità, normalmente sono localizzati lungo importanti assi infrastrutturali urbani ed extraurbani che, rispetto ai grandi centri commerciali, non privilegiano esclusivamente localizzazioni extraurbane.

Dai capitoli precedenti (cfr. §2.3.1) emergono i caratteri del sistema infrastrutturale e del reticolo viario, organizzato su di una struttura gerarchica ben definita. Tale configurazione ha avuto alcune conseguenze anche sulla geografia commerciale, comportando una diversa distribuzione dell'offerta. Da una rapida lettura della distribuzione geografica delle principali strutture commerciali (si osservi l'immagine precedente) si nota un'organizzazione dell'offerta attraverso due modalità insediative: da un lato attraverso sistemi lineari – e quindi su assialità privilegiate; dall'altro, attraverso forme di agglomerazione commerciale in specifiche aree caratterizzate da forte accessibilità.

Dall'immagine precedente emergono tra gli assi privilegiati per l'insediamento delle medio-grandi strutture di vendita la radiale dell'autostrada del Sole, di collegamento tra il nostro territorio, la città di Milano ed le altre regioni.

Sul principale asse di collegamento est-ovest (SS235) si individuano, prevalentemente in prossimità del capoluogo, forme lineari di offerta costituite da strutture di vendita specializzate anche di importanti dimensioni.

Anche lungo la SS9 si osserva la presenza di varie strutture commerciali, andando a configurare un'organizzazione nord-sud lungo la viabilità presente.

In base ai dati forniti dai Comuni sulle medie strutture di vendita il lodigiano, con 161 punti vendita, copre il 2% del numero totale delle medie superfici di vendita presenti in Lombardia. La superficie regionale ammonta complessivamente a 5.038.102 mq, di cui 1.175.461 per il settore alimentare e 3.862.641 per quello non alimentare. Nel lodigiano le 161 Medie Superfici di Vendita ammontano complessivamente a mq 110.397, pari al 2,2% della superficie regionale totale, di cui mq 25.836 per il settore alimentare e mq 84.561 per il settore merceologico non alimentare.

I dati disponibili al 2008<sup>12</sup> evidenziano la presenza di totale di 2.354 punti vendita tra Grandi Superfici, Medie Superfici e Negozi di vicinato. Secondo quanto presenta la banca dati Trade View, la struttura distributiva

	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale	% Sup. di vendita per comune
Brembio	350	49	399	0,36%
Casalpusterlengo	5.179	14.488	19.667	17,81%
Castelnuovo Bocca D'Adda	230	40	270	0,24%
Castiraga Vidardo	0	410	410	0,37%
Cavenago D'adda	0	2.160	2.160	1,96%
Codogno	1.866	2.065	3.931	3,56%
Cornegliano Laudense	288	3.040	3.328	3,01%
Crespiatica	0	1.390	1.390	1,26%
Fombio	0	2.395	2.395	2,17%
Guardamiglio	0	5.317	5.317	4,82%
Livraga	170	1.657	1.827	1,65%
Lodi	12.162	15.319	27.481	24,89%
Lodi Vecchio	1.581	816	2.397	2,17%
Maleo	442	1.835	2.277	2,06%
Mulazzano	0	1.200	1.200	1,09%
Orio Litta	455	2.735	3.190	2,89%
Ospedaletto Lodigiano	205	30	235	0,21%
Pieve Fissiraga	0	3.405	3.405	3,08%
Salerano Sul Lambro	0	380	380	0,34%
San Martino In Strada	0	7.133	7.133	6,46%
San Rocco Al Porto	0	5.844	5.844	5,29%
Sant'angelo Lodigiano	1.463	6.168	7.631	6,91%
Somaglia	273	1.720	1.993	1,81%
Sordio	195	1.220	1.415	1,28%
Tavazzano Con Villavesco	377	252	629	0,57%
Villanova Del Sillaro	0	553	553	0,50%
Zelo Buon Persico	600	2.940	3.540	3,21%
<b>TOTALE</b>	<b>25.836</b>	<b>84.561</b>	<b>110.397</b>	<b>100,00%</b>

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA PER COMUNE ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008. Fonte: Regione Lombardia, Osservatorio del commercio, rilevazione al 30.06.2008.

provinciale è rimasta, nell'ultimo anno, sostanzialmente invariata, con la una limatura del-0,7% del totale delle unità operative.

In sintesi: le attività miste (alimentari+non alimentari) iscritte al Registro Esercenti della Camera di Commercio al 31 dicembre 2008 sono risultate

<sup>12</sup> Fonte: Elab. Ufficio Studi della CdC di Lodi su dati Regione Lombardia, riferiti al 30 giugno 2008.



213 (208 nel 2007). Stabili anche i comparti dell'alimentare con 242 esercizi (240 nel 2007) e del non-alimentare con 1.250 punti vendita (1.251 nel 2007). Il tessile-abbigliamento-accessori continua ad essere il comparto referenziato dall'impresa lodigiana e con 442 unità attive esso costituisce il 17% dell'intero tessuto commerciale provinciale.

Dalla tabella seguente si evince la presenza sul territorio lodigiano di 2.204 esercizi di vicinato, la maggior parte dei quali (75,4%) di tipo non alimentare, in linea con i trend regionali.

*Le indicazioni della scala sovracomunale: il PTCP*

Diversi strumenti si occupano del settore commerciale (cfr. §3.2.5), ovviamente anche il nuovo PTCP (adottato con DCP n°8 del 6 Aprile 2009) individua alcune politiche destinate alla rivitalizzazione e sviluppo di questo tema.

	alimentari			non alimentari			misti		
	N.	%	Sup.	N.	%	Sup.	N.	%	Sup.
<b>LODI</b>	381	17,3%	21.439	1.661	75,4%	120.103	162	7,4%	10.999
<b>Lombardia</b>	18.937	16,7%	860.929	86.193	75,9%	5.722.164	8.384	7,4%	550.842

*ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008. Fonte: Regione Lombardia, Osservatorio del commercio, rilevazione al 30.06.2008.*

Dalla lettura del PTCP e sulla scorta dei dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio, si osserva come la Provincia di Lodi (al 30 Giugno 2003) conta 1.210 esercizi di vicinato, 136 medie strutture, 13 grandi strutture. Sul totale regionale, "la provincia di Lodi incide per circa il 2% e si posiziona all'ultimo posto nella graduatoria delle province lombarde in termini di presenza distributiva". Dall'altro lato se si considera il rapporto tra il numero di abitanti e il numero di esercizi di vicinato per provincia, quella di Lodi (con 160 abitanti per esercizi di vicinato) occupa l'ultima posizione nella graduatoria regionale, evidenziando un basso livello di dotazione commerciale in termini di esercizi di vicinato e la stessa cosa vale anche per le medie strutture di vendita. La situazione è leggermente differente per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, dove la nostra provincia si colloca al terzultimo posto della graduatoria decrescente delle province lombarde. Il PTCP evidenzia come vi sia una grande differenza se si considera il livello di servizio in termini di superficie di vendita disponibile anziché con il numero delle grandi strutture di vendita in attività; in questo caso si nota come la superficie di vendita complessiva delle grandi strutture di vendita in provincia di Lodi ammonta a 93.406 mq, vale a dire

che Lodi si colloca al primo posto.

Come già precedentemente evidenziato, il PTCP sottolinea come la media e grande distribuzione non alimentare sia concentrata prevalentemente nei comuni di maggiori dimensioni o lungo le vie d'intenso traffico a ridosso dei centri urbani maggiori. Ciò che emerge è che gli esercizi della grande distribuzione alimentare presenti nei centri commerciali della provincia conquistano una quota

del 41,3% del mercato alimentare totale, determinando un'offerta dei centri commerciali eccessiva. Da alcune analisi è anche emerso come in generale, la quota di mercato alimentare che si rivolge a questo canale di vendita non cresce proporzionalmente all'incremento della sua superficie, ma si trasferisce da un centro commerciale all'altro. Pertanto si sottolinea come, - data la presenza di almeno un negozio alimentare in ciascun comune - si possa "prevedere che un'ulteriore riduzione della soglia del 30% riservata alla distribuzione tradizionale, ciò priverebbe molti comuni del servizio minimo indispensabile attualmente assicurato".

Dall'analisi del PTCP si evidenziano altri fattori, da un lato si nota come la provincia presenti una quota di mercato maggiore per i non alimentari per quanto riguarda la distribuzione tradizionale rispetto a quella alimentare; da questo ne consegue che è più ridotta la quota che si rivolge ai centri commerciali. Si nota inoltre che l'incidenza dei centri commerciali influenza maggiormente la distribuzione tradizionale nel comparto non alimentare più di quanto non avvenga in quello alimentare.

Il PTCP evidenzia inoltre come la totalità dei terreni risulta inadatta dal punto di vista ambientale alla localizzazione di strutture commerciali di grandi dimensioni, infatti la forte valenza produttiva agricola rende ambientalmente problematico il consumo dei suoli stimati. In questo senso, alcuni atti provinciali evidenziano come risultino delicati i problemi inerenti alle questioni connesse alla concessione di licenze per la apertura di nuovi ipermercati. Si evince come, si ritenga ingiustificata la concessione di nuove autorizzazioni che "rischiano di compromettere ulteriormente la delicata situazione della struttura commerciale della Provincia che, resta a tutt'oggi, uno degli elementi portanti dal punto di vista economico produttivo ed occupazionale".

Il PTCP riprende poi le indicazioni contenute nel Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 (cfr. §3.2.5), che divide il territorio della Provincia di Lodi in due ambiti territoriali, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete



distributiva, controllandone l'impatto territoriale: Ambito della pianura lombarda e Ambito urbano dei capoluoghi di cui Lodi fa parte. Per questi due ambiti riporta le indicazioni del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale evidenziandone le indicazioni principali. In particolare, il PTCP conferma la strategia adottata a livello regionale, riguardante il contenimento del tasso di crescita della superficie della grande distribuzione, in ragione del forte incremento riscontrato negli ultimi anni, nonché di livelli di presenza ormai analoghi a quelli dei maggiori Paesi europei. Vengono in questo modo escluse le previsioni di nuove strutture di grandi dimensioni al di là delle previsioni urbanistiche già fissate, e al di là delle eventuali esigenze di limitati incrementi della superficie di vendita di strutture già attive. In linea con le indicazioni regionali, si intende puntare sulle medie e in particolare medio-piccole strutture, definendo politiche di sostegno alle aree consolidate del piccolo commercio tradizionale.

Sempre nei riguardi della grande distribuzione, il PTCP non indica prospettive "precise e quantificabili, né nel senso dell'apertura del mercato, né nel senso di una chiusura". Per questo tema il piano limita il suo ruolo all'individuazione di ambiti per la "eventuale collocazione di nuovi progetti di livello sovralocale, nella forma di aree integrate per una pluralità di funzioni attrattive: gli Elementi Insediativi Rilevanti."

#### *La struttura del commercio nel contesto comunale lodigiano<sup>13</sup>*

Dalle pagine precedenti è emerso come il territorio di Lodi si caratterizza per la presenza importanti direttrici di traffico su gomma, a livello locale si unisce il tracciato della tangenziale. Mentre la viabilità rimanente risulta avere una limitata capacità fisica con un ruolo principalmente locale/di quartiere.

Il sistema distributivo moderno si localizza a ridosso delle Strade Provinciali, dove si collocano strutture ampie ed attrattive, di portata sovramunicipale - sia alimentare che extralimentare - che in questa localizzazione possono esprimere al meglio la propria vocazione sovramunicipale e sfruttare l'apporto di potenziale domanda aggiuntiva. Dall'analisi della distribuzione delle attività commerciali è emerso come entro i limiti del centro storico si localizzi la maggior parte dei punti vendita del sistema commerciale tradizionale, svolgendo un importante servizio di prossimità e determinando la creazione di un vero e proprio centro commerciale naturale.

In questo quadro, il sistema commerciale del lodigiano si configura con

<sup>13</sup> Cfr. Tavola DdP3.8.

una forte concorrenzialità tra il sistema commerciale prettamente urbano e quello delle grandi e medie strutture localizzate lungo le principali arterie.

Analizzando più nel dettaglio il sistema commerciale della città di Lodi, questo risulta costituito da 887<sup>14</sup> attività commerciali per una superficie totale di 100.695 mq di SdV.

Dalle ultime analisi in materia di commerci<sup>15</sup>, emerge come la rete distributiva sia composta prevalentemente (96%) da punti vendita di vicinato, sviluppata sul 73% circa delle superfici commerciali esistenti. Il restante dell'offerta, è costituita da medie strutture di vendita con una rilevante incidenza per quanto riguarda le superfici di vendita disponibili.

Dai dati in nostro possesso si osservano 852 esercizi di vicinato<sup>16</sup> per una SdV di circa 73.000 mq, mentre le medie strutture di vendita sono 36<sup>17</sup> (si veda tabella seguente).

Le medie strutture di vendita coprono un totale di 29.059 mq di SdV, suddivisi in 11.262 a destinazione alimentare ed i restanti 17.053 mq non alimentare (59% delle MsV). Dai dati disponibili nel periodo 2003-2008 si osserva l'apertura di due nuove medie strutture, in linea con i parametri regionali.

Per quanto riguarda la localizzazione delle medie strutture del comune, queste sono sufficientemente diffuse sul territorio comunale, localizzate sugli assi principali penetranti nel comune (SS9 e SS235) e sufficientemente diffuse nel centro, e nelle zone periferiche.

Per quanto riguarda la struttura e la localizzazione degli esercizi di vicinato si nota, osservando la tabella sottostante, una marginale diminuzione del numero di punti vendita tra il 2004 ed il 2008 (-9 esercizi), senza però comportare una diminuzione della SdV, la quale è anzi aumentata di oltre 2.500 mq nel quadriennio in esame.

Attualmente gli esercizi di vicinato presenti nel comune si attestano a 852 punti vendita per una superficie di vendita totale di 73.214 mq. Osservando la localizzazione degli esercizi di vicinato – e dalle indagini per il Distretto per il distretto urbano del commercio - si stima che più del 70% degli esercizi commerciali siano localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico, in gran parte coincidente con il Distretto urbano del commercio. Dal punto di vista strettamente distributivo, l'area racchiusa dal Distretto rappresenta quindi il vero polo commerciale urbano, il cui comparto alimentare costituisce il 13,3% della rete del Distretto con una marcata caratterizzazione di tipo tradizionale, dato che il commercio mo-

<sup>14</sup>Unione del Commercio, del Turismo e dei servizi della Provincia di Lodi, "Lodi: città dello scambio" fonte dati seguenti: Regione Lombardia, Osservatorio del commercio, rilevazione al 30.06.2008.

<sup>15</sup> Unione del Commercio, del Turismo e dei servizi della Provincia di Lodi, "Lodi: città dello scambio".

<sup>16</sup> Per le definizioni si vedano Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114, in cui si definisce nell'art.4 come: "esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. Nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;"

<sup>17</sup> Fonte dati: Ufficio commercio, Comune di Lodi, 12-2009.

**Medie Strutture Di Vendita All'interno Del Territorio Comunale**

Insegna	Indirizzo	Centro Commerciale	Superficie		
			Alim.	Non Alim.	Totale
Prenatal Spa	Corso Roma, 94/98	No		338	338
Di Per Di Srl	Corso Umberto, 29	No	350	148	498
Mammone Snc	Fraz.San Grato, 6/8	No		300	300
F.Lli Mazzi Snc	P.Le Fiume, 13	No		252	252
Pinalli Profumerie	Piazza Della Vittoria 29	No	1	354	901
Lidl Italia Srl	Piazza Don Luigi Savare', 1	No	470	200	670
Galluccio Srl	Tangenziale Sud, 20	No		376	376
Unieuro Spa	Via Achille Grandi	Si		1.607	1.607
Soc.Coop Lombardia	Via Achille Grandi, 6	Si	1.200	548	1.748
Lodi Discount Sas	Via Agello, 4	No	270	120	390
Postini Mario E Figli Snc	Via Borgo Adda, 18	No		1.223	1.223
Alver Srl (Famila)	Via Caponnetto	No	1.400	940	2.340
Perego Arredamenti	Via Cavallotti 64	No		853	853
Lombardini Discount Spa	Via Cavallotti, 64	No	461	30	491
Conad (In Affitto Da Secchia Srl)	Via Cavezzali	No	1.320	180	1.500
Dell'era Abitare Snc	Via Dalmazia 1	No		1.500	1.500
Upim Srl	Via Garibaldi, 26/28	No		1.263	1.263
Di Per Di	Via Indipendenza, 6	No	300	43	343
P.M. Di Pezzoli Snc	Via Lodivecchio, 23/25	No	390	40	430
Di Per Di Srl	Via Marescalca, 6	No	384	90	474
Sanitaria Lodigiana Spa	Via Mezzabarba, 8	No		294	294
Maxi Di Srl	Via Nino Dal'oro, 1	No	350	125	475
Lombardini Discount Spa	Via Sant'angelo, 3	No	435	40	475
Centro Arredamento Ravera Snc	Via Secondo Cremonesi, 4	No		581	581
Pacchion Egidio	Via Spezzaferri	No			260
Pacchioni Srl	Via Tobagi, 8	No	250	100	350
Gs Spa	Viale Italia	No	1.615	485	2.000
Videogest	Viale Milano	No	9	255	302
Centro Cucine E Camerette Srl	Viale Milano, 44	No		493	493
Lombardini Discount Spa	Viale Milano, 8	No	627	80	707
Comel Srl	Viale Milano, 8	No		300	300
Ferramenta Tessera Sas	Viale Milano, 81	No		350	350
Hobby Legno Srl	Viale Milano, 87	No		472	472
F.Lli Brignoli	Viale Milano, Snc	No		1.500	1.500
Ardizzi Srl	Viale Milano, Snc	No	1.000	1.500	2.500
Dial Srl	Viale Piacenza, Snc	No	430	73	503
<b>Totale</b>			<b>11.262</b>	<b>17.053</b>	<b>29.059</b>

Fonte: Comune Di Lodi, 12.2009.

derno composto da superfici di vendita maggiori di 400 mq rappresenta solo il 6,7% del totale della rete alimentare, al contrario degli esercizi di vicinato di piccola e media dimensione che hanno un ruolo predominante. La restante parte è composta dalla tradizionale gamma di negozi specializzati, quali ad esempio gastronomie, macellerie e pescherie. I punti vendita non alimentari del Distretto svolgono un ruolo decisivo, infatti, si può osservare come questi rappresentino la maggioranza degli esercizi non alimentari dell'intero comune (il 73,0%). Per quanto riguarda le attività non alimentari, si osserva una dominanza dei negozi di tessile e abbigliamento, di prodotti per la persona e di prodotti per la casa. Per il comparto dei servizi, il Distretto conta circa 175: si tratta dei classici negozi di parrucchiere, lavanderie/tintorie e in misura minore di estetisti, fotografi, calzolai e attività di artigianato di servizio. Per quanto concerne i pubblici esercizi presenti nell'area, essi sono 99 e sono rappresentati da bar, ristoranti e pizzerie.

A livello comunale, la rete dei pubblici esercizi esistenti nel comune è composta da 229 esercizi, di cui 209 attivi e 20 non ancora attivati o sospesi durante il periodo di rilevazione<sup>18</sup>. La distribuzione del numero dei p.e. per zona evidenzia una forte concentrazione di attività nelle più fitamente popolate, e da lì si dirama mantenendo comunque una densità maggiore nell'area più vasta che risulta compresa tra la ferrovia e il corso del fiume Adda. L'analisi sui pubblici esercizi evidenzia la presenza di un esercizio ogni 206 abitanti, il numero di abitanti per esercizio varia da un minimo di 78 nel Centro Storico ad un massimo di 533 a Porta D'Adda. La dotazione di superficie per mille abitanti (considerando solo gli esercizi aperti al pubblico) varia da un minimo di 174 mq a Porta D'Adda ad un massimo di 903 nel Centro Storico, con una media Comunale di 370 mq/1.000 ab. circa.

Sicuramente la localizzazione di queste attività all'interno del perimetro del centro storico determina la presenza frequente di abitanti, che suggerisce la via di un'ulteriore valorizzazione del luogo.

Dalle analisi effettuate e dagli studi inerenti la tematica commerciali, emergono le seguenti caratteristiche:

- il sistema di vicinato svolge un ruolo importante sul territorio del comune, soprattutto in ragione del fatto che la dimensione media risulta superiore sia rispetto alla realtà provinciale (68 SdV mq di media) e regionale

<sup>18</sup>Comune di Lodi, Prassicoop, "Criteri di Autorizzazione dei Pubblici Esercizi 2009", 2009.



**Esercizi di vicinato: trend di crescita 2004-2008**

Censimento 2004						Censimento 2008						Censimento 2004		Censimento 2008		Diff. 2004-08	
N° Esercizi			Superficie di vendita			N° Esercizi			Superficie di vendita			Tot.	Tot.	Tot.	Tot.	Tot.	Tot.
Alim.	non alim.	Misti	Alim.	non alim.	misti	alim.	non alim.	misti	alim.	non alim.	misti	Eser.	Sup.	Eser.	Sup.	Eser.	Sup.
122	711	28	6.496	61.841	2186	99	729	24	6.752	64.433	2029	861	70.523	852	73.214	-9	2.691

Fonte: Regione Lombardia, Osservatorio del commercio, rilevazione al 30.06.2004 e 30.06.2008.

(63 mq di SdM media);

- la dimensione media dei negozi di vicinato è di 86 mq di SdV (settore alimentare 68 mq, misti 84,5 e non alimentare 88,4).

- Non si osservano strutture di vendita di grandi dimensioni all'interno dei perimetri comunali, tuttavia si dispongono lungo le principali direttrici viabilistiche di accesso alla città.

Osservando la rete distributiva del commercio cittadino, si nota una distribuzione del mix merceologico tra il commercio di generi alimentari e non intorno al 18,7%, un percentuale che può considerarsi preoccupante soprattutto nei confronti dei dati Provinciali (21%) e regionali (21,25%). Tale dato appare più significativo se confrontato con il sistema di vicinato,

	Alimentari			Non alimentari			Misti		
	N.	%	Sup. in mq	N. non alimentari	%	Sup. non alimentare	N. misti	%	Sup. in mq
<b>Comune Lodi</b>	99	11,6%	6.752	729	85,6%	64.433	24	2,8%	2.029
<b>Provincia Lodi</b>	381	17,3%	21.439	1.661	75,4%	120.103	162	7,4%	10.999
<b>Lombardia</b>	18.937	16,7%	860.929	86.193	75,9%	5.722.164	8.384	7,4%	550.842

**ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008.**

Fonte: Regione Lombardia, Osservatorio del commercio, rilevazione al 30.06.2008.

dove i valori medi si attestano intorno al 11% contro la media provincia e regionale attestata intorno al 16,5%.

Si osserva quindi come l'offerta commerciale sia particolarmente focalizzata nel comparto non alimentare, e risulti sufficientemente ampia e articolata, con punti vendita appartenenti a tutti i principali comparti merceologici di riferimento. Sulla scorta tipica dei poli di offerta urbani, anche Lodi evidenzia una decisa focalizzazione nel settore dell'abbigliamento: con 134 punti vendita esso rappresenta il 21,6% dell'intera offerta commerciale non alimentare della città. Sebbene la tendenza ad avere un'elevata presenza di punti vendita di abbigliamento è un elemento comune delle città dotate di consistenti aree dedicate allo shopping, si osserva un elemento di diversificazione la forte presenza di punti vendita di prodotti

per la casa, che rappresentano il 20,5% dell'intera offerta commerciale non alimentare.

Il settore alimentare risulta comunque una prerogativa delle medie strutture, corrispondente al 38,5% dell'offerta, contro il 21,2% provinciale ed il 21,7% regionale.

Da questi studi e dai dati sopra riportati vengono segnalate alcune situazioni che potrebbero comportare problematiche relativamente alla tipologia di servizio. Infatti, la carenza di esercizi di vicinato potrebbe generare difficoltà nell'approvvigionamento quotidiano degli utenti deboli (giovani e anziani). Mentre, a livello urbanistico, la concentrazione dell'offerta in

Esercizi di vicinato	PDV		Superfici di vendita	
	alimentari + misti	non alimentari	Alimentari + misti	Non alimentari
Lodi	<b>14,4%</b>	<b>85,6%</b>	<b>12%</b>	<b>88%</b>
Provincia	25,5%	74,5%	20,8%	79,2%
Regione	25,4%	74,6%	20,9%	79,1%

punti determinati del territorio potrebbe causare difficoltà in termini di flussi di traffico, mobilità e congestione verso un numero ridotto di punti vendita.

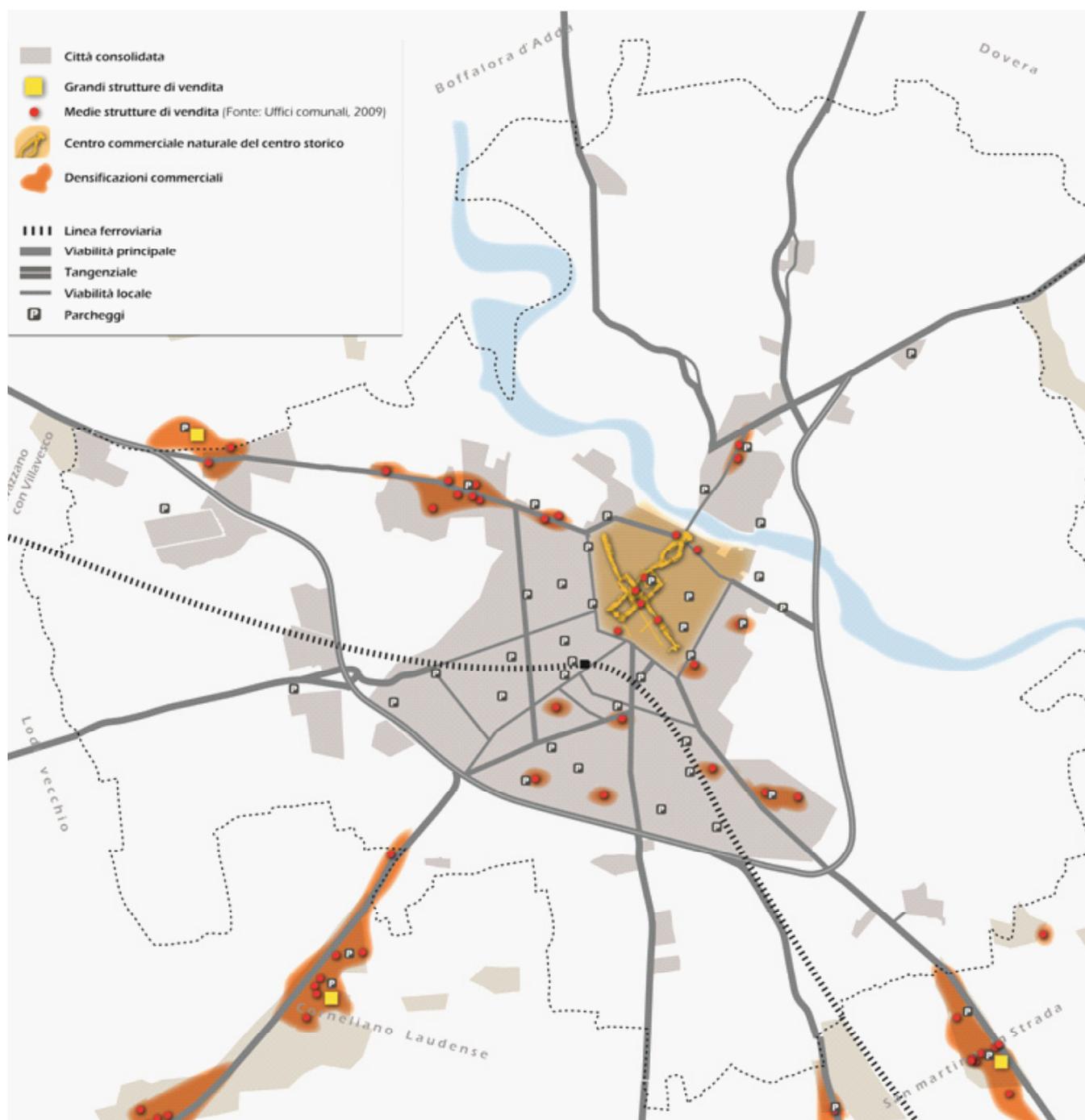
Dalle ultime analisi sul settore commerciale – in particolare in riferimento al distretto commerciale naturale – è possibile fare alcune considerazioni:

- per quanto riguarda il settore non alimentare, i negozi costituiscono uno degli aspetti positivi del sistema “centro storico” di Lodi, in particolare, l'abbigliamento e l'edutainment che sembra resistano bene alla concorrenza dei centri commerciali limitrofi;
- più debole è il posizionamento sul fronte dell'offerta alimentare, dove il commercio moderno ha rappresentato un fattore di crisi per tutti i centri storici che si fondano su una rete al dettaglio di tipo tradizionale. Così il centro storico è limitato all'attrazione per prossimità;
- anche per l'offerta di pubblici esercizi si evidenziano situazioni di debolezza del Distretto.

Se si osserva la dotazione commerciale rispetto la popolazione si nota come Lodi risulti avere un'elevata dotazione in termini di superfici commerciali: Lodi presenta valori medi intorno ai 2.500 mq per mille abitanti, contro i 1.600 provinciale e regionali. Questi valori sono abbastanza significativi, in quanto “lasciano intravedere come i flussi di popolazione a scala sovracomunale siano importanti per la sostenibilità economica delle singole attività commerciali”.

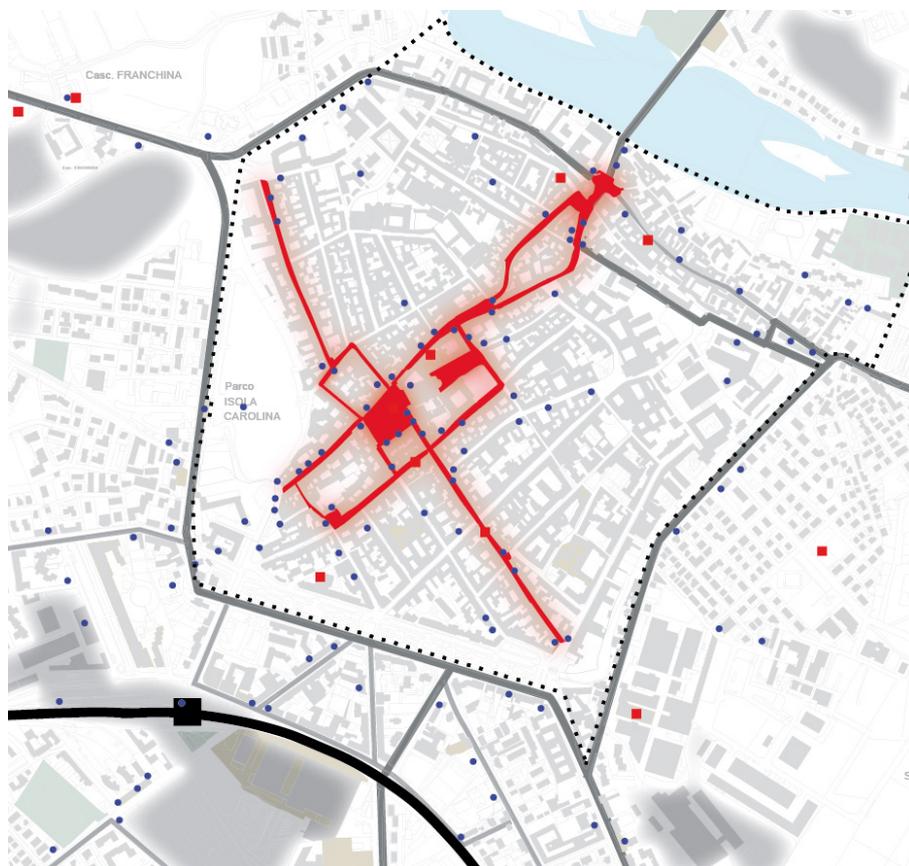


piani: da un lato, la presenza delle grandi strutture di vendita lungo assi di scorrimento viabilistico favorisce l'utilizzo delle auto e causando un appesantimento della rete; dall'altro, la grande disponibilità di sosta per le GDO (circa 10.000 posti auto) è maggiore di quella del centro di Lodi (circa 1.340 posti auto). La situazione può aver favorito lo spostamento con il mezzo privato a discapito del centro storico, il quale è parzialmente indebolito per l'introduzione delle ZTL, elemento sicuramente positivo



per la qualità degli spazi che si sono venuti a creare, ma che può scoraggiare l'utilizzo del centro storico con l'ausilio dell'auto.

Come abbiamo visto una delle tematiche principali del nostro comune riguarda il riconoscimento del centro storico come luogo deputato al commercio. Osservando la distribuzione commerciale, si nota la presenza di varie tipologie di esercizi distribuite all'interno del reticolo viario del centro. Si viene in questo modo a creare una vera e propria centralità commerciale, che amplia notevolmente anche grazie alla presenza di servizi – pubblici e privati – ivi presenti. La rete del centro storico così configurata



*Sistema commerciale naturale del centro storico (in blu pubblici esercizi, in rosso medie strutture di vendita).*

diventa un attrattore urbano per la città e per soggetti esterni, un vero e proprio “centro commerciale naturale”. Anche la recente attribuzione del Distretto Urbano del Commercio individua per l'area del centro storico (con un perimetro leggermente più esteso) come Centro Commerciale Naturale, questo a causa della “consistenza della rete commerciale presente rispetto al totale della rete commerciale di Lodi, sia dalla presenza di ulteriori forti polarità commerciali solo nelle aree extra-urbane o all'esterno nei comuni contermini”.

In questo contesto, è necessario prendere in considerazione le modalità attraverso cui è possibile accedere al centro storico. Una delle modalità privilegiate degli utenti, è sicuramente quella automobilistica, a questo proposito è possibile stimare (indagini PUM 2009) la presenza di un'offerta di sosta pari a 1.867 posti auto, di cui 1.230 a pagamento, 521 riservati (soprattutto ai residenti) e 116 liberi. È da considerare poi anche la distanza tra la maggior parte dei parcheggi e le vie commerciali del centro, la quale risulta considerevole anche rispetto alle aree mercatali. La possibilità di accesso al centro storico è anche garantita dal sistema di trasporto pubblico su gomma e ferro, oltre che dagli assi ciclabili presenti, favoriti dalla presenza della ZTL.

Il centro storico lodigiano è poi sede di 4 negozi storici, vale a dire un riconoscimento che spetta a quegli esercizi pubblici che, oltre a svolgere attività da almeno 50 anni, dispongono di ambienti particolarmente interessanti dal punto di vista architettonico, sono situati in contesti significativi oltre che possedere uno stato di conservazione degli edifici che li rende vere e proprie testimonianze. Per questi valori, i negozi e i locali di attività storica sono stati riconosciuti dalla Regione Lombardia come “negozi di rilievo regionale”.

In questo quadro se la realtà commerciale del centro storico si configura come un centro commerciale naturale, la situazione risulta differente per quanto riguarda le aree urbane semicentrale e periferiche, dove il commercio di vicinato tende ad indebolirsi anche a causa di una minore presenza – e diversificazione – delle strutture commerciali le quali, per una maggior efficienza e competitività non possono che assumere la dimensione della medio-piccola struttura di vendita.

Osservando alcune indagini<sup>18</sup> emerge che “l'indice di penetrazione delle medie e grandi strutture commerciali raggiunge nella provincia di Lodi il livello più alto dell'intera Regione Lombardia”, comportando una crisi profonda del modello commerciale tradizionale di vicinato. Pertanto le azioni devono rivolgersi alla valorizzazione ed incentivazione del commercio di vicinato.

<sup>18</sup> TradeLAB, “Programma Di Intervento Del Distretto Urbano Del Commercio Di Lodi”, Gennaio 2009.

### 2.3.5 Il sistema dei vincoli

Dall'analisi dei diversi strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale di Lodi risulta un quadro vincolistico piuttosto complesso (cfr. DdP2.3 e PdR5.1). Per consentire una maggior comprensione si è scelto di suddividere in tre sotto categorie i vincoli presenti, a seconda dell'ambito tutelato.

I vincoli saranno dunque infrastrutturali se riguarderanno le fasce di rispetto della ferrovia, delle principali strade e delle linee elettriche, antropici se riguarderanno tutti quegli ambienti modificati dall'uomo che per motivi storici ed artistici (monumenti, cascine, parchi storici) o di salubrità (cimitero) necessitano di particolari misure di tutela ed infine ambientali se riguarderanno il rispetto e la salvaguardia dei caratteri faunistici, paesaggistici ed ambientali del territorio comunale. Accanto a questi si inserisce il sistema dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici così come individuati puntualmente dallo studio Geologico a supporto del PGT.

#### *Vincoli infrastrutturali*

La fascia di rispetto ferroviario è ripresa dal Nuovo Codice della Strada; essa si estende, a prescindere dalla sua rappresentazione sulla tavola, per una profondità di 30 mt a partire dalla rotaia più esterna.

Le fasce di arretramento stradale sono state definite sulla base delle riflessioni attuate dal PUM, oltre che dalle indicazioni contenute nel Nuovo Codice della Strada, che stabiliscono dei limiti di arretramento dell'edificazione a seconda della tipologia di strada in relazione al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto delle linee elettriche è regolamentata dal DM 29/05/08; si individuano poi le aree di tutela assoluta (10 m) generate per la presenza di pozzi, piuttosto che l'indicazione della rete fognaria principale.

Dato il valore sovralocale in tema infrastrutture, sono state riportate le indicazioni fornite dal PTCP per quanto riguarda il sistema della mobilità storica e paesaggistica, che individua nel nostro comune non solo la rete stradale storica ma anche i percorsi di fruizione paesistica ed ambientale e i relativi ponti di interesse storico, assegnando a questi elementi un determinato livello prescrittivo.

#### *Vincoli antropici*

Il Centro Storico di Lodi è d'interesse storico-ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie sia conseguenti al processo d'evoluzione. Il PRG regolamentava tutte le attività possibili

nel centro storico, dalla conservazione al recupero degli edifici dismessi, sempre nell'ottica della conservazione di quegli elementi caratteristici con valore paesistico/monumentale; ora disciplinato dal PdR.

A partire dall'elenco degli immobili vincolati fornito dalla Soprintendenza e seguendo le disposizioni dell'Articolo 2 dell'ex Decreto Legislativo 490/99, sono stati individuati in maniera puntuale su tutto il territorio comunale i Beni di interesse artistico e storico meritevoli di tutela. L'elenco dei beni meritevoli è stato poi integrato con quello del PTCP<sup>19</sup> che individua 388 beni culturali presenti nel nostro territorio, individuandone livelli prescrittivi di cogenza diversa (elenco E del PTCP e cfr. allegato "b" del DdP0).

Si osserva come – dato l'importante valore agricolo – vi siano molti beni a carattere rurale che posseggono una rilevanza paesistica e storico-artistica.

Dato la tipologia di bene, risulta essere il PdR - attraverso l'apparato normativo di cui si compone - ad individuare e specificare puntualmente gli indirizzi per queste tipologie di beni.

L'ultimo vincolo antropico sul territorio comunale è il limite di rispetto cimiteriale, che impedisce la costruzione di qualsiasi edificio nei pressi del camposanto, tranne che le attrezzature precarie inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

#### *Vincoli ambientali*

Con la L.R. n° 22 dell'Agosto del 1994, è stato approvato il Parco Regionale Adda Sud e con successive deliberazione di Giunta Regionale è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, uno strumento sovracomunale con valore di Piano Paesistico, sovraordinato agli strumenti urbanistici locali. Come si è visto dalle pagine precedenti il sistema idrografico risulta molto importante per il territorio laudense anche a causa dell'alto valore agricolo, inoltre la presenza del fiume Adda determina la definizione di fasce ed ambiti finalizzati non solo alla tutela ambientale dei territori ma anche alla loro messa in sicurezza (es. fasce PAI, fasce di rispetto, fasce di tutela assoluta e aree a rischio idrologico molte elevate). Per quanto riguarda la tutela ambientale, i valori naturalistici ivi contenuti, sono tutelati anche dal PTCP il quale inserisce la totalità delle aree del Parco Adda Sud nei "corridoi ambientali sovrasistemici di importanza regionale" della rete dei valori ambientali (livello prescrittivo 4). Sempre per alcuni territori compresi entro i confini del parco si identificano delle zone umide che sebbene non siano comprese negli "areali di

<sup>19</sup> Riportante i beni catalogati nel SIRBEC, che riporta il nome del bene, la tipologia e la rilevanza (locale o sovralocale).

elevato pregio naturalistico e faunistico” risultano avere un significativo valore ambientale e pertanto sono sottoposte a tutela (livello prescrittivo 3 del PTCP).

A livello idrografico minore il nostro territorio si caratterizza sia per una zona con una rilevante presenza di fontanili (ambito a nord del fiume Adda), sia per la presenza di una fitta rete di corsi d’acqua alcuni dei quali anche di valore storico tra cui anche gli orli di terrazzo identificati dal PTCP.

Come si è potuto osservare il valore sovracomunale posseduto da molti degli elementi ambientali presenti, è stato necessario fare riferimento alle indicazioni fornite dal PTCP, che individua le tematiche ambientali dando un livello prescrittivo a cui fare riferimento in sede di pianificazione comunale.

Di notevole interesse la presenza di un Parco Locale di Interesse Sovra-comunale sul confine nord-est del comune, che pertanto contribuisce ad arricchire la rete dei valori ambientali presente a Lodi.

Sempre dalle indicazioni sovraordinate si individua nei dintorni di Belgiardino – e quindi in prossimità del corso dell’Adda - una zona caratterizzata da “elementi e ambiti rilevanti del sistema paesistico” per cui prevedere interventi di tutela e/o valorizzazione (PTCP - livello prescrittivo 3).

Nei riguardi del sistema ambientale e della rete di valori provinciale sono individuati due “ambiti ed elementi rilevanti del sistema ambientale” per cui è necessario prevedere interventi finalizzati alla tutela e/o valorizzazione (PTCP - livello prescrittivo 3) che corrispondono alle zone in prossimità del Ponte Vecchio e di Cascina Bracca.

Se il corridoi ambientale di primo livello comprende le aree appartenenti al Parco Adda Sud, i “corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale appartenenti al II livello della rete dei valori ambientali del PTCP” (livello prescrittivo 4) fanno riferimento alla quasi totalità delle aree agricole presenti nel comune, segnalando in questo modo il forte valore attribuito all’attività agricola presente a Lodi.

A livello locale il PRG identificava alcuni “tessuti agricoli di sviluppo e tutela ambientale”, aree localizzate sia nella zona del Pulignano, sia nella zona compresa tra cascina Borgognona e il corso dell’Adda.

## 2.4 Gli aspetti storico-paesistici

### 2.4.1 Evoluzione storica: Lodi attraverso i piani

Per comprendere meglio la città di Lodi è necessario un breve excursus relativamente al suo sviluppo nel corso dei secoli.

La città - nata prima come villaggio celtico nell'attuale comune di Lodi Vecchio - divenne in seguito municipium romano, conosciuto come importante centro mercantile, col nome di "Laus Pompeia". Attorno l'anno mille divenne libero comune, dopo la caduta dell'impero romano d'Occidente e le invasioni barbariche, Laus non volle sottomettersi a Milano che desiderava impadronirsi dei campi e delle vie di terra e d'acqua della bassa Lombardia. Ne derivò una serie di conflitti culminati con la distruzione totale di Laus da parte dei milanesi nell'aprile del 1158. Federico Barbarossa, diede di nuovo una patria ai laudensi esuli e iniziò la riedificazione della città sull'Adda dal 1158, in seguito alla costruzione del canale d'irrigazione della Muzza l'area da paludosa divenne una terra molto fertile per l'agricoltura. Nel 1786 Lodi, centro della migliore agricoltura lombarda e capitale del latte, diventò capoluogo di una provincia che comprendeva il Lodigiano.

A livello urbanistico la città ha vissuto una fase di sviluppo urbanistico diversa rispetto alle altre, in particolare la ricca presenza di legname – che permane tutt'ora – con la realtà agraria.

Di seguito viene proposta una sintesi per immagini dello sviluppo urbanistico di Lodi tra la prima metà dell'800 e gli anni '60 del '900 attraverso i rilevamenti della carta redatta da Giovanni Brenna, delle carte IGM e della carta del Comune di Lodi.

Dalla lettura che è stata fatta dei diversi piani<sup>20</sup> che hanno contribuito al disegno della Lodi che oggi conosciamo, si possono individuare tre nodi principali – tra loro strettamente legati – riguardanti il dibattito sulla città dai primi del novecento a fine anni settanta, in particolare: il disegno delle infrastrutture e della costruzione della città nuova, la questione della salvaguardia della qualità ambientale anche rispetto al fiume ed il territorio agricolo ed, infine, la questione dell'identità della città rispetto alle trasformazioni della struttura socio economica. Molti di queste problematiche sono state – e lo sono tuttora – comuni anche ad altri centri lombardi, in particolare i cambiamenti nella struttura societaria hanno influito sulla

<sup>20</sup> G. Bigatti (a cura di), "Il Municipio e la città - il consiglio comunale di Lodi 1859 - 1970".

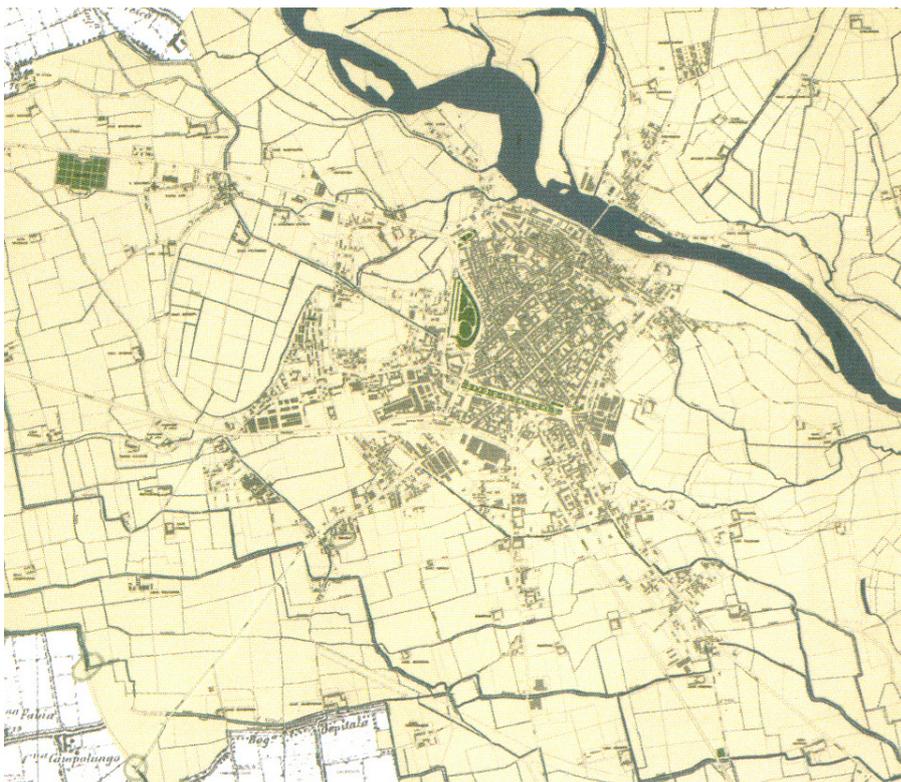


necessità di rivedere il ruolo del nostro centro da città produttrice a città residenziale e per i servizi. Ovviamente, la questione ambientale ed il dibattito che sorge in quegli anni – concentrato sul ruolo delle fasce perifluviali - deriva da una più generale presa di coscienza della collettività nei riguardi del ruolo che l'ambiente possiede per la qualità degli insediamenti e della vita nella città. La questione infrastrutturale è importantissima, soprattutto in riferimento alla costruzione della tangenziale ed alla localizzazione del nuovo ponte sull'Adda il quale deve tenere conto anche delle esigenze ambientali e di salvaguardia, per tale motivo il ponte sarà spostato più a nord al fine di un miglior rispetto dei caratteri perifluviali. Il tracciato disegnato dalla nuova tangenziale, nonché il disegno del canale navigabile, suscitò negli ultimi 40 anni gli interessi verso la costruzione e l'espansione disordinata di alcune aree, soprattutto localizzate a sud ed andando a sovrapporsi alla maglia storica del tessuto agrario, cancellandone i caratteri originali.



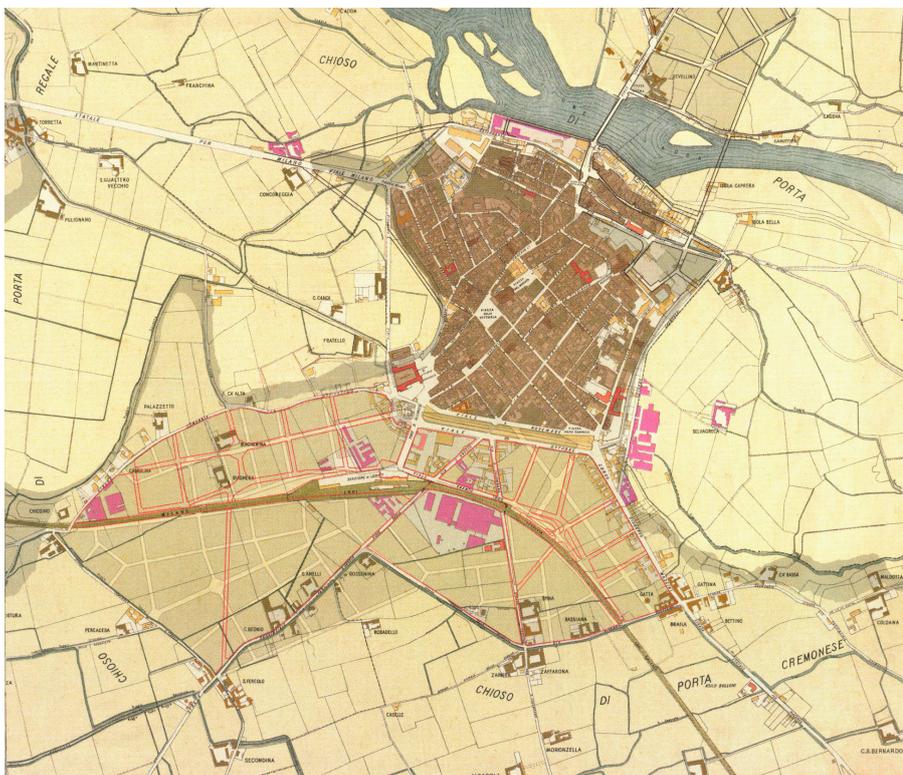


Carta IGM, levata 1935.  
Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), *Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970)*, Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005



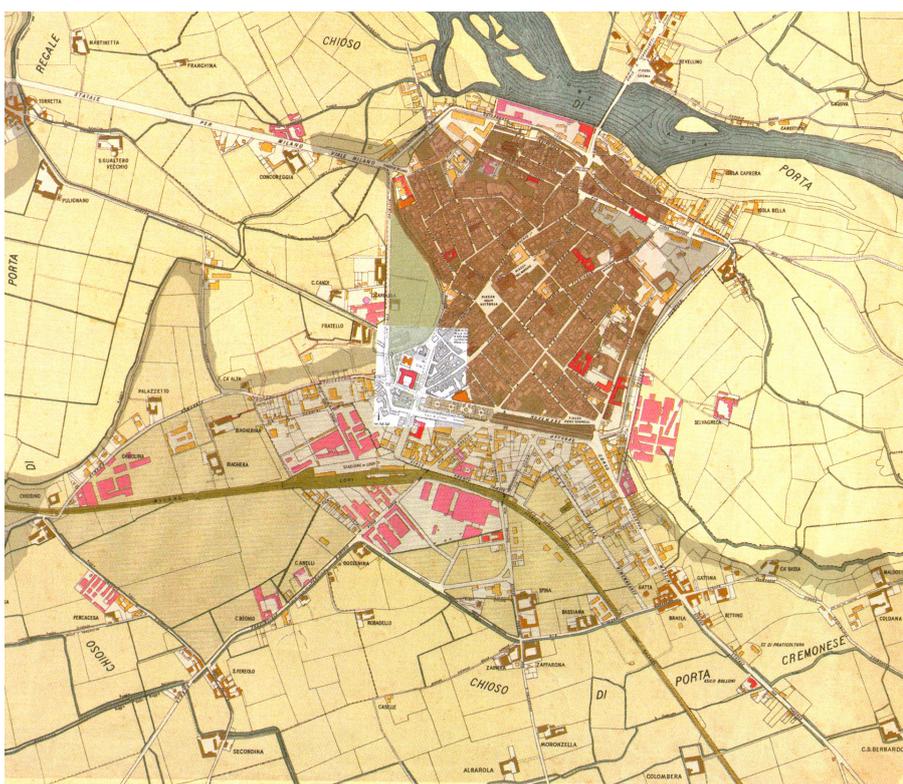
Carta del Comune di Lodi, 1965.  
Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), *Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970)*, Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005

Alle immagini precedenti si accompagnano quelle relative ai piani regolatori, dai primi del '900 fino al 1970.



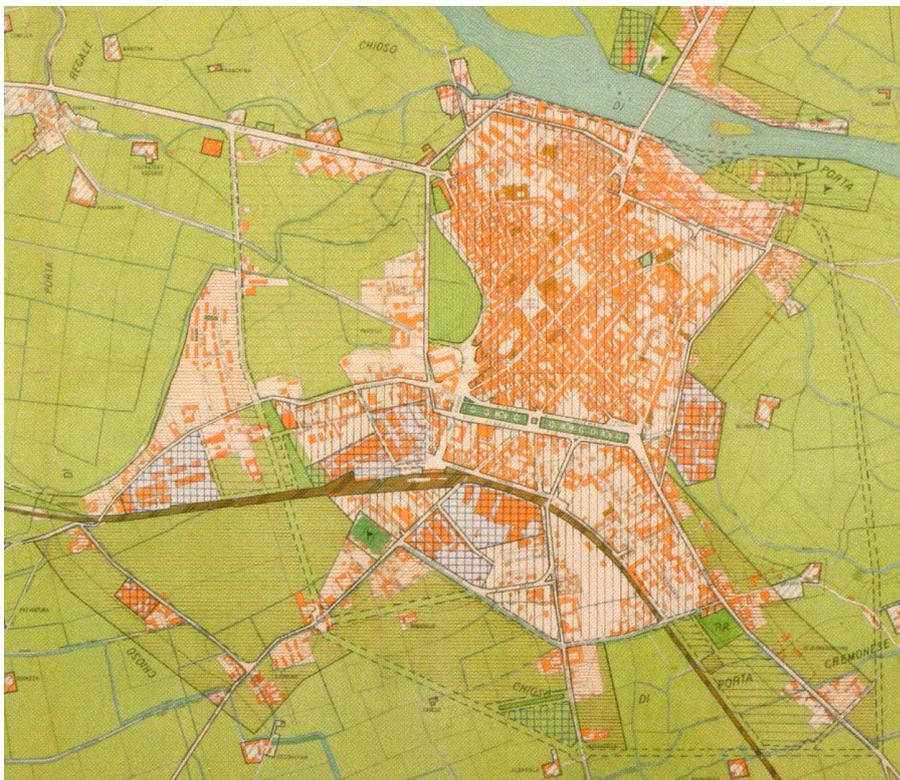
*L'assetto di Lodi all'inizio del '900 con l'indicazione: delle aree fabbricabili individuate dal "Piano di ampliamento" dell'ing. Gino Soncini del 1908 (periferia sud) e del "Piano regolatore delle nuove costruzioni a nord e a nord-est della città" del 1910 (periferia nord); del "Piano Edilizio e di Ampliamento a sud-est e sud-ovest della Città di Lodi" della metà degli anni 20 (tracciati in rosso); delle principali destinazioni funzionali.*

*Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970), Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005*

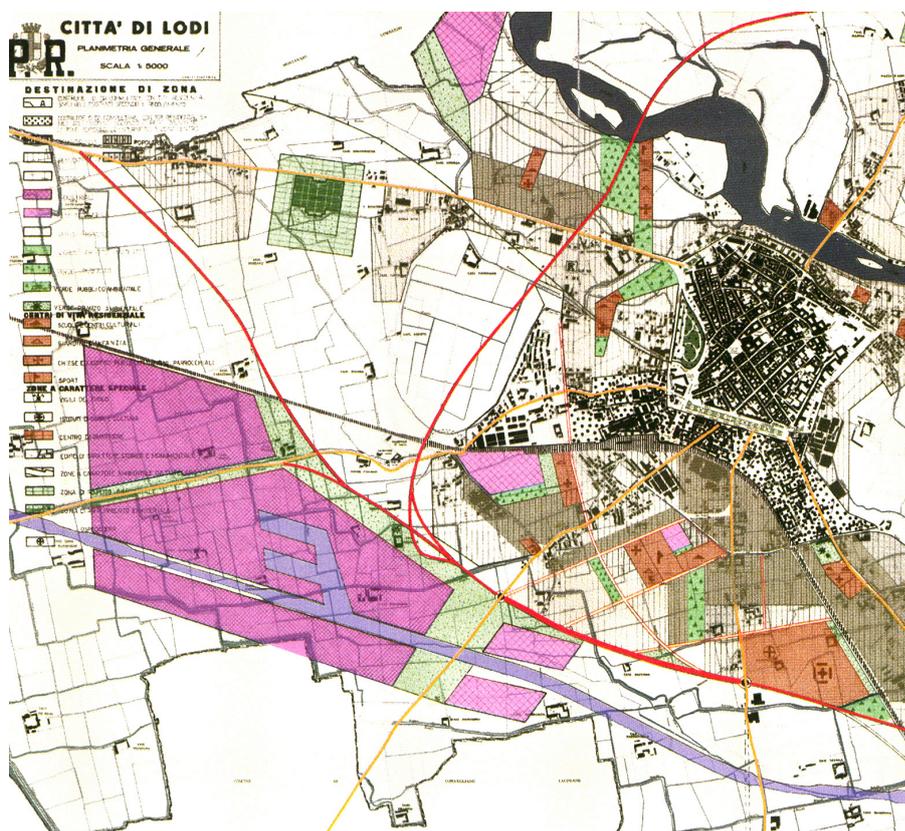


*L'assetto di Lodi negli anni '30 con l'indicazione: dell'area (tratteggiata) e dei tracciati viari principali oggetto del bando di concorso per il Piano Regolatore del 1937; del tracciato dell'Idrovia Milano-Cremona proposto dall'ing. Premoli; dell'area oggetto del Progetto di sistemazione urbanistica della zona di Porta regale a Lodi del 1939 (nel riquadro al centro); delle principali destinazioni funzionali.*

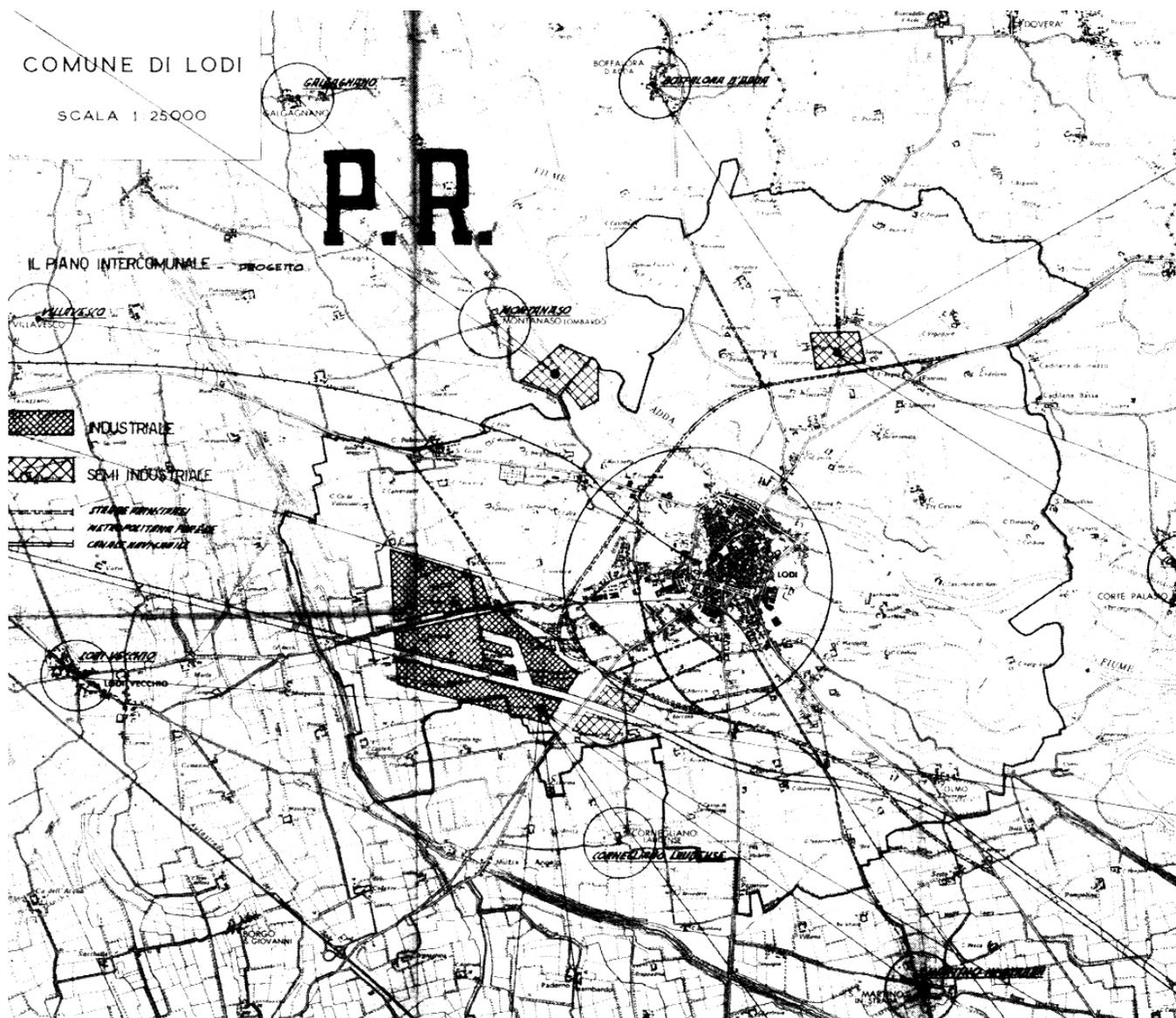
*Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970), Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005*



*Programma di Fabbricazione della Città di Lodi 1955-57, redatto da Giuseppe Mariotti e Pietro Grignani. Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970), Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005*

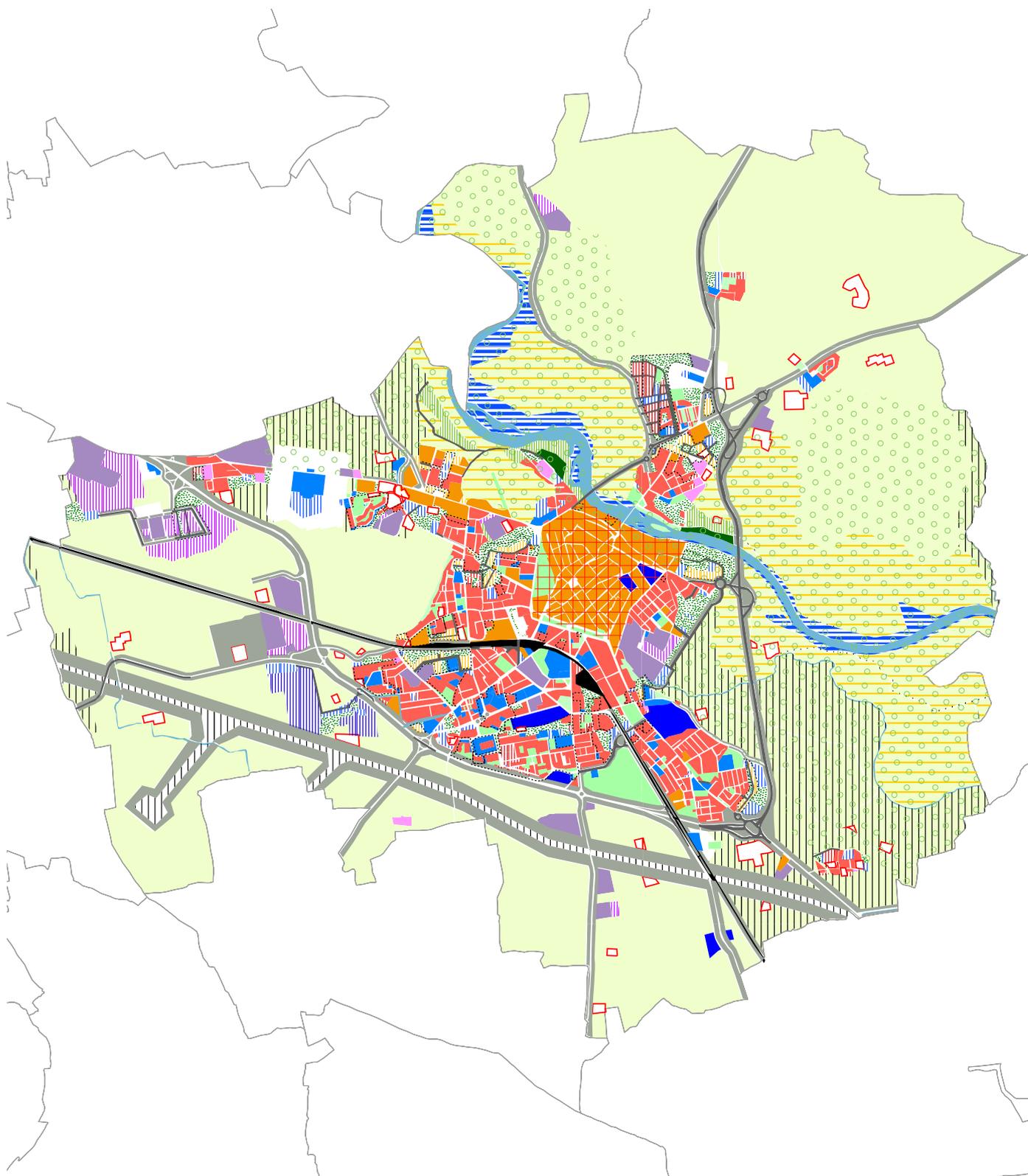


*Piano Regolatore di Lodi, scala 1:5.000, prima versione del 1967, redatto da Giuseppe Mariotti. Tavola elaborata con l'individuazione della tangenziale (in rosso), delle vie d'acqua e del porto industriale sul Canale navigabile Milano-Cremona (in blu), delle aree industriali (in viola), delle aree fabbricabili a destinazione residenziale (a tratteggio), delle aree destinate a servizi (in seppia), delle aree a parco e delle fasce di rispetto (in verde). Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970), Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005*



*Piano Regolatore di Lodi, scala 1:25.000, prima versione del 1967, redatto da Giuseppe Mariotti. Immagine tratta da Bigatti G. (a cura di), Il Municipio e la città – il Consiglio comunale di Lodi (1859-1970), Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo (Mi), 2005*





*Sintesi delle indicazioni del PRG vigente (tratto da "MISURC - Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali")*

-  **Nuclei storici** - Centro storico zona A
-  **Nuclei storici** - Nucleo od area di interesse storico o ambientale
-  **Aree di rispetto** - Area di rispetto generica
-  **Vincoli L. 431/85** - Parchi o riserve nazionali e regionali
-  **Aree a disciplina specifica di P.R.G.** - Zone sottoposte a tutela
-  **Aree a disciplina specifica di P.R.G.** - Zone sottoposte a tutela
-  **Vincoli idrogeologici R.D. 3267/23 art. 7**
-  **Residenza** - Consolidato
-  **Residenza** - Espansione
-  **Artigianato** - Consolidato
-  **Industria** - Consolidato
-  **Industria** - Espansione
-  **Polifunzionale** - Consolidato
-  **Polifunzionale** - Espansione
-  **Aree per attrezzature di livello comunale** - Consolidato
-  **Aree per attrezzature di livello comunale** - Espansione
-  **Aree a verde gioco e sport di livello comunale** - Consolidato
-  **Aree a verde gioco e sport di livello comunale** - Espansione
-  **Aree per attrezzature di livello sovracomunale** - Consolidato
-  **Aree per attrezzature di livello sovracomunale** - Espansione
-  **Verde di livello sovracomunale** - Consolidato
-  **Verde di livello sovracomunale** - Espansione
-  **Agricolo generico** - Consolidato
-  **Zone golenali** - Consolidato
-  **Corpi idrici** - Consolidato
-  **Infrastrutture su ferro**
-  **Strade espansione**

La lettura dell'evoluzione storica – come evidenziato dall'immagine allegata e basata sulla cartografia storica alle soglie 1888 (IGM), 1935 (IGM), 1965 (cartografia redatta dal Comune di Lodi), 1988 (Cartografia del PRG) e 2009 (lettura dell'urbanizzato attuale, a cura degli estensori del PGT) – evidenzia le fasi di espansione della città dalla città murata fino alle ultime espansioni. L'analisi cartografica qui proposta scompone inoltre le differenti soglie, al fine di evidenziare in modo ottimale il processo di crescita; è da segnalare la mancanza di una cartografia intermedia tra il 1965 ed il 1988, periodo in cui la città ha conosciuto un processo di crescita sostenuta.

La prima soglia 1888 evidenzia la presenza del centro storico, le cui dimensioni sono quelle ad oggi conosciute, e di un ricco reticolo di cascine, nuclei rurali e dei borghi di San Grato, San Fereolo e San Bernardo; il tracciato ferroviario è già presente, essendo stato inaugurato nel 1861 (linea Milano-Bologna).

Alle espansioni dei primi del '900, caratterizzate principalmente dal completamento dei lotti a sud compresi tra centro storico e ferrovia e la realizzazione dei primi complessi industriali del il Linificio Canapificio Nazionale in zona San Fereolo e le Officine Meccaniche Lodigiane presso la località Camolina, fa seguito un periodo di crescita moderata tra gli anni '20 e la seconda guerra mondiale.

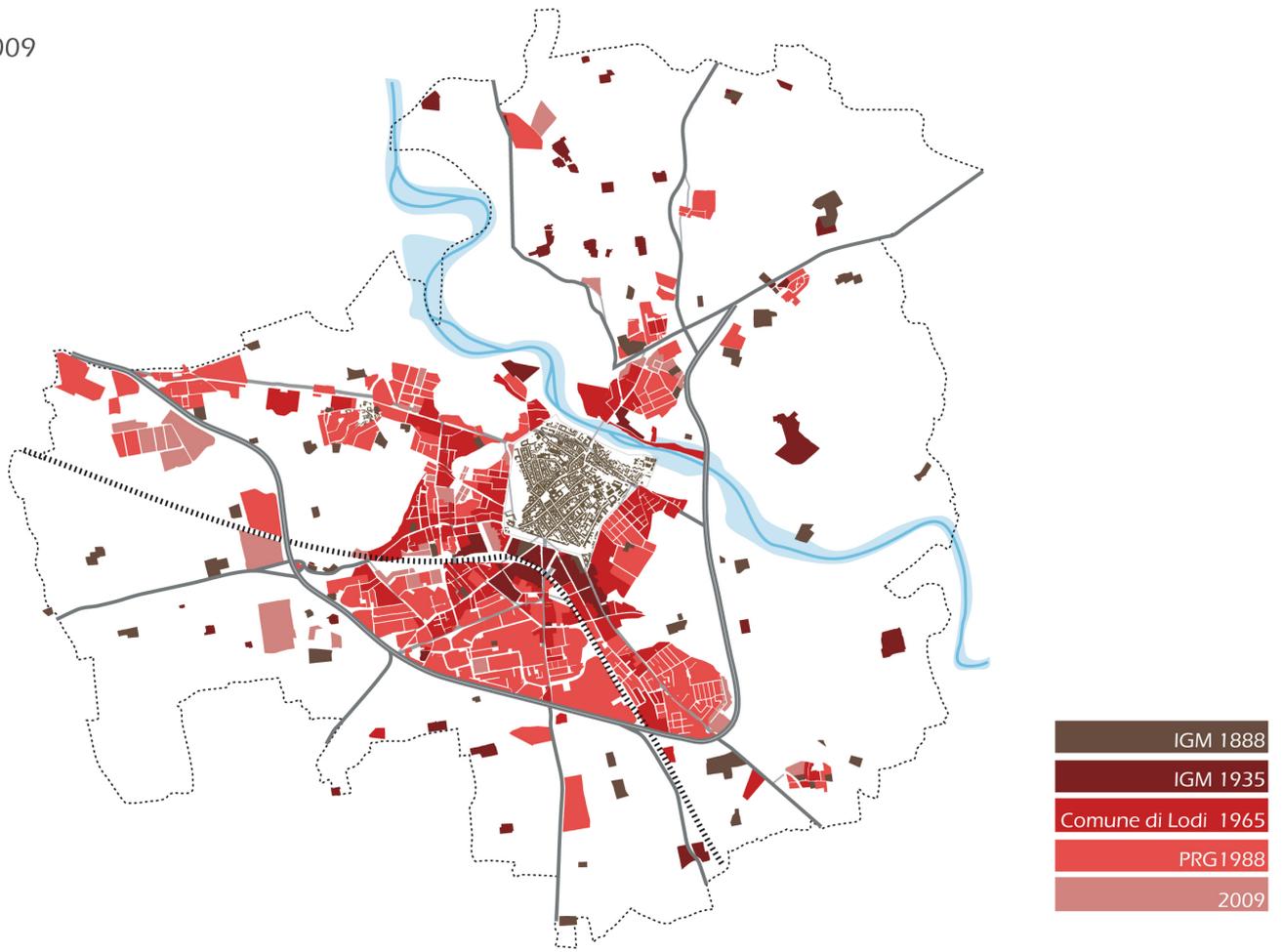
A partire dal 1955 la città riprende una fase di sviluppo consistente, interessando entrambe le sponde dell'Adda e proseguendo lo sviluppo a corona intorno al centro storico, sebbene prevalentemente nelle aree a sud ed ovest. Nell'ambito del piano INA-Casa vengono realizzati nuovi quartieri, tra cui quello delle “case Fanfani” (ad ovest del centro storico) ed il “villaggio Oliva” (a sud-ovest).

Alla fine degli anni '70 inizia la costruzione del sistema delle tangenziali, oltre alla costruzione di ampia parte del tessuto residenziale attuale, che si espande anche nella zona di Oltre Adda.

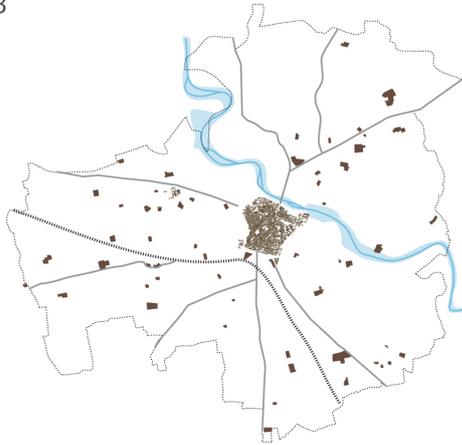
Dopo il 1988 la crescita della città rallenta, interessando prevalentemente operazioni di riedificazione su aree industriali dismesse.



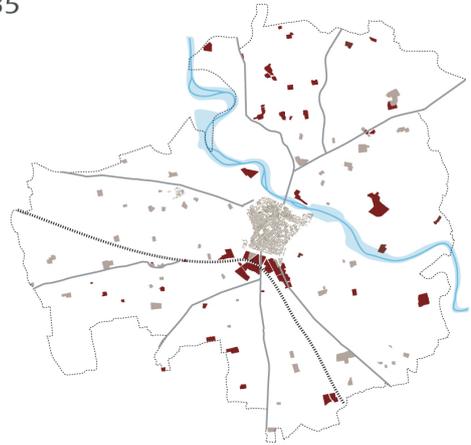
2009



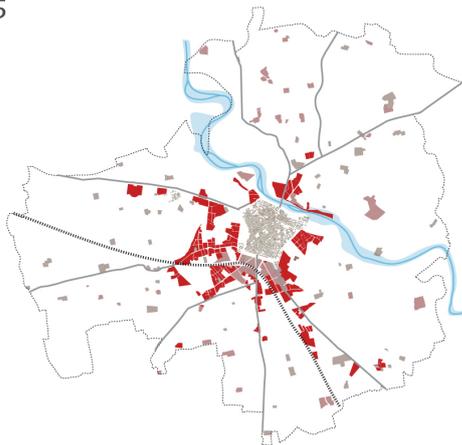
1888



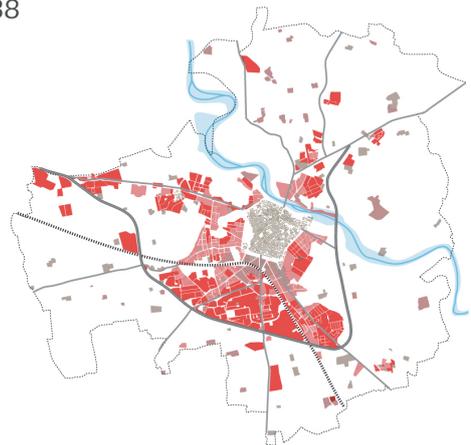
1935



1965



1988



### 2.4.2 Unità di paesaggio naturale e antropico, sensibilità paesistiche

La conoscenza dei luoghi naturali ed antropici si configura come fondamentale per la loro corretta gestione e tutela paesaggistica, assumendo un ruolo di primo piano – così come specificato da strumenti conoscitivi e di indirizzo alla scala regionale (PTPR) e dalla stessa legge regionale lombarda 12/2005 – sia nella definizione e aggiornamento delle scelte di pianificazione, che nelle azioni quotidiane di gestione dei progetti di trasformazione e monitoraggio.

Dal 3 novembre 2003 è entrato in vigore l'Esame dell'Impatto Paesistico dei progetti, così come previsto dall'art. 30 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. 43749). L'applicazione di questo strumento contribuisce alla qualità degli interventi edilizi da effettuare sul territorio regionale, in modo che la qualità estetica nella progettazione degli edifici diventi requisito essenziale cui devono rispondere tutti i nuovi progetti, trasformando l'aspetto visivo della città da elemento aggiuntivo ad elemento primario. L'Esame dell'Impatto Paesistico consiste nella valutazione da parte del progettista del livello di "sensibilità" della zona e del grado di "incidenza" dell'intervento nel suo contesto.

Le azioni e prescrizioni rivolte alla tutela del paesaggio perseguono le finalità di conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti; il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio; la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il comune di Lodi, per la ricchezza della sua diversificazione territoriale, costituisce un esempio di grande valore per la valutazione di una metodologia di approccio. Il documento elaborato dal Prof. Angelo Bugatti e dal Laboratorio di costruzione del paesaggio del DIET – Università degli studi di Pavia relativo ai "Criteri di valutazione paesistica dei progetti", fa riferimento alle Linee Guida per l'Esame Paesistico dei Progetti (B.U.R. 21 novembre 2002), redatte ai sensi delle norme di attuazione del P.T.P.R. (approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, art. 8,25,26,27,28,29 e 30), il cui metodo di valutazione paesistica consiste nel considerare la sensibilità del sito di intervento e l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto; dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasforma-



zione. I criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito sono espressi con un giudizio complessivo che tiene in considerazione tre differenti metodi di valutazione: morfologico strutturale, simbolico e vedutistico.

L'analisi delle differenti unità di paesaggio presenti all'interno del territorio comunale di Lodi – così come indicato nell'articolo 8 comma 1 lettera b della l.r. 12/05 e ripreso all'interno delle modalità per la pianificazione comunale<sup>21</sup> – si è basata sull'individuazione di due macro-sistemi relativi agli ambiti antropici e ambiti naturali.

### *Letture ed interpretazione del paesaggio.*

Il paesaggio di Lodi si caratterizza per il forte ruolo della pianura e dei corsi d'acqua (il cui corso principale è tutelato dal PTC del Parco Adda Sud) e, come evidenziato precedentemente, si osserva un paesaggio in cui l'agricoltura assume un ruolo significativo, che ha comportato l'edificazione in differenti epoche dei centri e dei nuclei storici con una matrice rurale comune (cfr. elaborato DdP3.11).

Le forme insediative che si sono succedute nei secoli rivestono un ruolo fondamentale per quanto riguarda la definizione del paesaggio, ma non sono l'unico elemento che consente di interpretare la struttura paesistica di un luogo, questa deve essere integrata dalla lettura degli spazi aperti urbani e non urbani (parchi, giardini, aree libere ecc.), del territorio agricolo (anche per quanto riguarda i caratteri storici) e degli elementi puntuali che rivestono il ruolo di “segni” del paesaggio. Dalla lettura di questi elementi si possono individuare una serie di elementi caratteristici, in particolare:

- Tessuti della città storica antica - gli insediamenti rappresentativi della realtà locale lodigiana, costituenti il caposaldo territoriale da cui ha avuto origine l'intero impianto urbano appartenente a epoche storiche successive. La pianificazione paesaggistica deve garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica.
- Tessuto della città moderna e contemporanea - costituito dal tessuto consolidato della città edificato in periodi più recenti entro cui si osservano tessuti urbani eterogenei.
- Tessuto della città della produzione - ambiti urbani in cui prevalgono capannoni per produzione/stoccaggio delle merci, piuttosto che edifici a carattere terziario che formano estesi recinti isolati, contigui ad ambiti agricoli e/o urbanizzati, esito sia di processi spontanei che pianificati.

<sup>21</sup> Documento redatto dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.

È necessario garantire un'attenta localizzazione degli interventi anche in un'ottica di qualificazione delle aree contermini correlati alla pianificazione paesaggistica locale e di correlazione paesistica con il contesto.

- Attrezzature e complessi della città pubblica - zone appartenenti alla città storica o consolidata in cui si osserva la presenza di servizi di interesse locale e sovralocale.

- Spazi aperti urbani (parchi e giardini, aree per lo sport ed il gioco, Aree libere).

Territorio agricolo, che si caratterizza per una trama riconoscibile e definita, ma anche per il suo caratterizzarsi per un valore ambientale.

- Accanto agli elementi areali che connotano il paesaggio, è possibile leggere anche elementi di tipo lineare e puntuale che configurano la specificità territoriale, tra questi si osservano le strade di impronta storica (es. la via Emilia) quelle di valore panoramico (es. il ponte sull'Adda), i tracciati guida paesaggistici (es. Greenway della Valle dell'Adda, Alzaia del Canale della Muzza e Sentiero del Po), i fiumi, canali e corsi d'acqua (Adda, ma anche il canale della Muzza), gli orli di terrazzo, ecc.

Per una corretta lettura del paesaggio è necessario identificare anche gli elementi, i luoghi ed i simboli rappresentativi della collettività insediata sul territorio; individuando le sedi degli eventi importanti e rappresentativi della storia sociale, politica, religiosa, culturale e artistica. Luoghi che devono essere tutelati quindi conservando piuttosto che ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari, prendendo in considerazione le eventuali tracce storiche e i riferimenti simbolici. Nel nostro territorio è possibile identificare alcuni di questi elementi:

- edifici, parchi e giardini storici (tra cui gli edifici di interesse storico architettonico D.Lgs 42/2004);

- fabbricati di valore testimoniale (che comprende l'architettura civile, quella religiosa, quella fortificata nonché i beni archeologici) e della civiltà rurale (cascine ed insediamenti rurali di interesse storico) soprattutto nel nostro contesto;

- i fabbricati di valore tipologico;

- gli elementi naturali che per storia e tradizione sono diventati parte integrante dell'identità territoriale;

- luoghi rappresentativi per la collettività insediata (es. piazza della Vittoria, ma anche gli assi del centro storico e le aree di frangia del Pulignano e Selvagreca).

Questi elementi indicativi della collettività insediata rappresentano anche gli ambiti non soggetti a trasformazione, in quanto parti di città (costruite e non) che per le loro caratteristiche intrinseche presentano alti valori paesistici e pertanto si ritiene opportuno conservarne e valorizzarne la significatività senza modificarne le caratteristiche fondamentali.

All'interno del sistema paesistico sussistono elementi di criticità ed occasioni intrusive che alterano gli equilibri di un territorio ed il valore paesaggistico. Il comune di Lodi si costituisce di diverse unità di paesaggio, per le quali è possibile riconoscere integrità e coerenza di differenti relazioni (funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc), che in taluni casi risultano interrotte da alcuni oggetti (prevalentemente manufatti) che possono avere effetti totalmente o parzialmente invasivi.

Questi elementi “detrattori” sono sia di carattere areale (per es. aree per servizi tecnologici, aree per la mobilità poco contestualizzate, aree dismesse e/o degradate/sottoutilizzate, ambiti estrattivi attivi, grandi e medie strutture di vendita che destabilizzano la continuità paesaggistica), sia di tipo lineare (tipicamente le linee ferroviarie e la grande viabilità, ma anche nel caso lodigiano gli elettrodotti ad alta e media tensione).

Vista questa complessità del paesaggio sono state identificate le diverse sensibilità paesistiche in relazione a questi elementi; il PdR ha poi individuato adeguate norme per la tutela degli elementi individuati nella Carta condivisa del paesaggio integrando le norme del PdR1 (art. 55), con riferimenti e rimandi espliciti alle tutele paesaggistiche e ambientali.

#### *Le unità di paesaggio.*

Il primo gruppo comprende l'unità di paesaggio dei territori antropici, distinta al suo interno in due differenti declinazioni, caratterizzando il territorio costruito secondo epoca di edificazione e caratteristiche insediative: l'unità di paesaggio dei nuclei storici urbani (UP1) l'unità di paesaggio della Città consolidata (UP2).

Il secondo gruppo comprende due differenti unità di paesaggio dei territori agricoli extraurbani identificate in base ai caratteri naturali, paesaggistici, morfologici e vincolistici in esse presenti: l'unità di paesaggio dei Territori agricoli (UP3) e l'unità dei Territori di interesse paesistico ambientale (UP4).

Il riconoscimento di differenti unità paesaggistiche ha permesso la definizione di differenti classi di sensibilità ambientale alle trasformazioni, che

comporteranno livelli di attenzione in fase di progetto e gestione delle operazioni di trasformazione insediativa e infrastrutturale calibrati in base alle preesistenze e valenze naturalistiche e paesaggistiche individuate negli strumenti sovra-ordinati ed in sede di PGT.

Le classi di sensibilità individuate, utili anche alla commissione per il paesaggio per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, sono cinque:

- sensibilità paesistica molto bassa, identificata per gli ambiti del tessuto urbano produttivo;
- sensibilità paesistica bassa, identificata per gli ambiti del tessuto consolidato residenziale;
- sensibilità paesistica media, identificata per gli ambiti del territori agricoli;
- sensibilità paesistica alta, identificata per i territori di interesse paesistico-ambientale, nuclei storici urbani, parco del Pulignano;
- sensibilità molto alta, identificata per i territori del Parco naturale Adda sud.

#### *Elementi di interesse storico-paesaggistico*

Le caratteristiche naturali ed antropiche che vanno a costituire elementi di tipicità e valore del territorio del comune di Lodi, sono stati riportati all'interno della tavola degli elementi di interesse storico-paesaggistico, suddividendoli nei tre sistemi ambientale, insediativo ed infrastrutturale. A tal fine sono state utilizzate molteplici fonti, tra cui PTCP, Dusaf, Criteri di valutazione paesistica dei progetti, PRG di Lodi.

Analizzando gli elementi del sistema storico-culturale lodigiano, è possibile notare la presenza, oltre al nucleo di antica formazione costituito dal centro storico ed agli edifici vincolati e di particolare pregio architettonico, di numerosi elementi di interesse insediati nei territori extraurbani, tra cui gli insediamenti rurali di interesse paesistico, beni archeologici ed architetture religiose. Gli elementi antropici in territorio agricolo vanno ad unirsi ad un fitto reticolo di percorsi ambientali e di valore ambientale, oltre a strade storiche e ponti, tra cui spicca quello sul fiume Adda, riconosciuto dal PTCP come ambito di rilievo paesaggistico; a questi si aggiunge anche il sistema storico di canalizzazioni (canali e i corsi d'acqua di valore storico, canali di supporto all'attività agricola; manufatti legati alla bonifica e/o all'irrigazione) e fontanili (nella parte a nord del fiume Adda) che connotano fortemente il territorio aperto di Lodi come luogo di indubbio valore anche per la fruizione nel tempo libero.

Analizzando gli elementi del sistema paesistico-ambientale si nota la presenza di ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti, che interessano le spalle est ed ovest non urbanizzate prevalentemente lungo il fiume Adda, oltre che l'area del Pulignano; ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali localizzati lungo il fiume Adda; ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di fontanili nelle aree a nord del fiume e ambiti delle bellezze naturali vincolate (ai sensi del D.Lgs 22/01/04) nei territori a sud.

Relativamente all'analisi degli elementi del paesaggio agrario, degli insediamenti rurali di interesse storico e dei complessi rurali si vedano gli elaborati DdP3.9, DdP3.10 e DdP3.11. In particolare, il PGT adottato ha deciso di assumere senza modifica gli studi effettuati e le relative norme di riferimento sperimentate nel corso degli ultimi anni. È prevista una successiva ed organica revisione di questa tematica per una migliore ridefinizione delle problematiche relative ai beni di interesse storico – paesistico.

Gli elementi del paesaggio prima descritti debbono essere valorizzati anche riprendendo quanto definito dal Piano Territoriale Regionale (VoI. 2 del Documento di Piano), nel quale si sottolinea che i sistemi territoriali della pianura irrigua, del Po e dei grandi fiumi (nel nostro caso l'Adda) assumono un aspetto “rilevante nelle politiche di pianificazione, in chiave paesaggistico-ambientale, del territorio” per i quali vengono dettati specifici obiettivi di valorizzazione e tutela.

Riprendendo gli obiettivi individuati dalla regione, è possibile calarli sul territorio del nostro comune.

In particolare, per quanto concerne le aree naturalistiche che si connotano per biodiversità, piuttosto che le aree naturali protette (come per esempio le zone umide, gli ambienti fluviali e perifluviali dell'Adda, gli ambienti agricoli, i prati ed i boschi prima segnalati e riportati in DdP3.11) è necessario valorizzarne e conservarne il carattere al fine di concorrere alla costituzione della rete ecologica regionale, questo anche tramite pratiche agricole compatibili.

Il territorio lodigiano vede una ricca presenza di corsi d'acqua, a questo proposito è necessario prevenire il rischio idraulico, evitando in particolare di destinare le aree di naturale esondazione dei fiumi ad attività non compatibili con la sommersione o che causino l'aumento del rischio idraulico. Risulta importante garantire la tutela dei corsi d'acqua, ivi compreso il reticolo idrico minore, e dei relativi ambiti, in particolare gli habitat acquatici nell'ambito del sistema irriguo e di bonifica della pianura, anche ai fini della tutela della fauna ittica. Il PGT intende quindi valoriz-

zare il sistema irrigua (ma anche dei navigli e canali) in quanto riferimento fondamentale delle politiche di riqualificazione ambientale e paesistica. A livello paesistico è necessario governare le trasformazioni del paesaggio agrario integrando la componente paesaggistica nelle politiche agricole, anche in base a quanto suggerito nel PdR. Per evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e ed insediamenti (industriali, commerciali e residenziali) sono state previste misure mitigative (cfr. DdP4.2 e PdR) piuttosto che corridoi ecologici da salvaguardare, in un'ottica di mantenimento delle connessioni ambientali e paesistiche prioritarie, e conservazione degli spazi agricoli periurbani (ambiti di mediazione fra città e campagna).

Al fine di promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti il DdP1 identifica gli abiti di trasformazione del PGT, che risultano calati sulla realtà locale definendone le aree di cessione, le quantità arboree in relazione al sistema ambientale e la rete ecologica di livello comunale e sovracomunale.

L'obiettivo di incentivazione, valorizzazione e promozione di percorsi di fruizione paesaggistica viene perseguito dal PGT tramite la creazione di reti ciclabili e percorsi ambientali al fine di mettere in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali. Allo stesso modo la tutela del paesaggio è garantita da un attento uso del suolo, tutelando gli ambiti ad alta naturalità e limitando il consumo di suolo.

## Capitolo 3. Scenari e opportunità strategiche

### 3.1 I sistemi relazionali

Il territorio della Provincia di Lodi, per la sua collocazione geografica, svolge il ruolo di cerniera tra l'area metropolitana milanese e l'Emilia; è delimitata da fiumi ed è attraversata da un fascio di infrastrutture strategiche in direzione nord-ovest e sud-est, che saranno ulteriormente potenziate dal sistema dell'alta capacità.

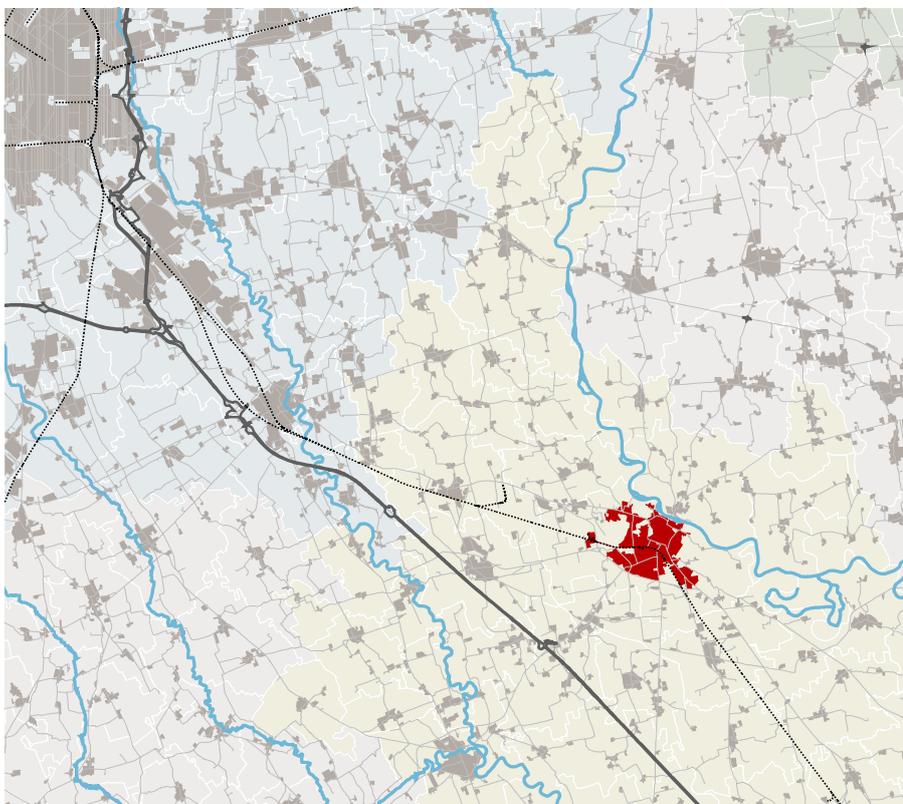
I grandi temi progettuali e i processi di sviluppo territoriale interessano i sistemi paesistico-ambientali, infrastrutturali, insediativi e necessitano pertanto di una governance territoriale, caratterizzata da una leale collaborazione e interazione tra diversi soggetti pubblici e privati. Al contempo è necessaria la messa a sistema delle azioni programmatiche e degli interventi generali e settoriali di diverso livello e natura.

La scala intercomunale è sicuramente la più adatta, in quanto consente di inquadrare strategie e scelte di ordine spaziale e temporale a livello territoriale, riconoscendo che le opportunità di sviluppo ambientale sostenibile – economico, sociale e fisico – si devono commisurare rispetto all'unitarietà del territorio lodigiano e contestualmente rispetto alle sue specificità e differenze. E' a livello territoriale, inoltre, che possono emergere eventuali contraddizioni e conseguenti compensazioni tra i bisogni sociali, di interesse generale e le utilità o scelte programmate.

L'atteggiamento cooperativo consente di portare all'apertura di tavoli di confronto costruttivo con i comuni contermini, in modo tale da indirizzare e orientare le scelte e le strategie, che risulteranno così condivise ed equilibrate nella successiva fase operativa.

Dall'analisi del sistema infrastrutturale emerge la forte posizione strategica del territorio lodigiano, ed in particolare il ruolo di Lodi come nodo principale di tutto il sistema, costituendosi (e a seguire Casalpusterlengo e Guardamiglio) come forte elemento di generazione e attrazione di traffico e come luogo di localizzazione privilegiata di funzioni commerciali, produttive e di servizio.

Dal punto di vista ambientale, il territorio lodigiano, pur avendo sostanzialmente perso i suoi caratteri originari, in quanto fortemente modificato dagli interventi antropici, presenta elementi di grande naturalità, presente prevalentemente lungo i principali corsi d'acqua. I processi di trasformazione dovranno pertanto fondarsi su un approccio di tipo eco-sistemico,

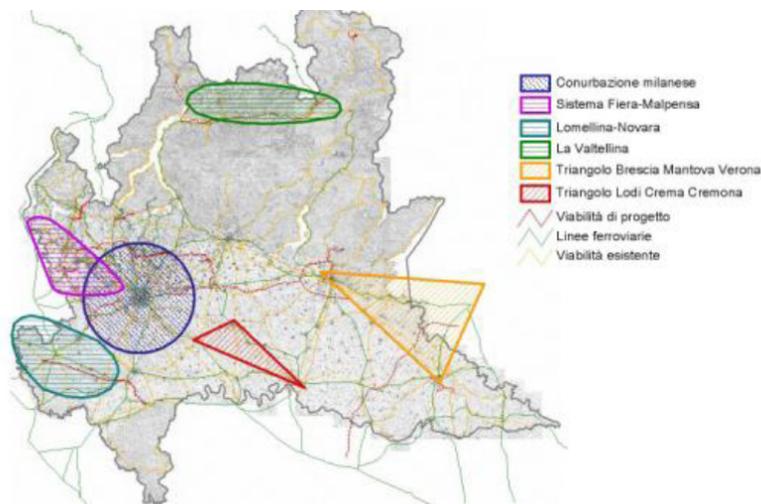


*Inquadramento territoriale e  
infrastrutturale del Comune di Lodi*

attento alla tutela e alla salvaguardia delle risorse ambientali.

Relativamente al sistema insediativo, la vicinanza al polo milanese ha portato la Provincia di Lodi ad avere uno sviluppo insediativo rilevante, mediamente intenso e qualificato, anche se significativamente differenziato all'interno del territorio provinciale.

Nel contesto sovrallocale la città di Lodi assume, dunque, un ruolo rilevante in quanto si configura come polarità nella strategia di sviluppo territoriale della Lombardia all'interno del triangolo Lodi-Crema-Cremona. Le nuove funzioni di eccellenza previste (es.: polo dell'università, business Park, ecc) consentono di sostenere il policentrismo promosso anche in sede regionale come una delle modalità per determinare la distribuzione equilibrata delle funzioni sui territori, migliorarne la competitività, favorire la coesione e perseguire lo sviluppo sostenibile. In quest'ottica il DdP di Lodi favorisce il policentrismo per promuovere lo sviluppo di network di territori, ciascuno con funzioni diverse e complementari, secondo un modello di sviluppo più equilibrato, da un punto di vista sociale ed economico. In questo senso, la città di Lodi – tramite il nuovo Piano – intende configurarsi come una polarità del sistema territoriale metropolitano nella vasta porzione della fascia centrale del territorio regionale.



*Stralcio della tavola del PTR, “Le polarità emergenti” – in rosso il triangolo Lodi-Crema-Cremona.*

Nell’ambito territoriale lodigiano prevalgono aree agricole di pianura (caratterizzate da un’ampia presenza di colture agricole e parte dei metadi-stretti legati alle biotecnologie alimentari) che possono differenziarsi e diventare un riferimento per la ricerca e lo sviluppo in campo agroalimentare, grazie anche all’installazione a Lodi del Polo tecnologico, universitario e della ricerca, del parco produttivo di San Grato e del Polo lattiero-caseario elementi strategici del PGT.

Lodi tende a configurarsi come un territorio dove accanto alla presenza di un ambiente naturale e paesaggistico interessante, di risorse culturali e gastronomiche di qualità è possibile anche individuare polarità di eccellenza per la qualità del vivere.

Il sistema entro cui la città di Lodi si inserisce (triangolo Lodi-Crema-Cremona) vede anche la realizzazione del Porto di Cremona, in corso di progettazione definitiva, che può attribuire, nel medio termine, all’area il ruolo di centro logistico del Nord Italia per trasporto fluviale. Le dinamiche che si stanno definendo potrebbero però produrre incrementi di pressioni antropiche in zone tradizionalmente presidiate dall’agricoltura, anche a causa dell’inserimento di nuovi assi di trasporto; pertanto il DdP sottolinea come lo sviluppo delle nuove polarità debba essere accompagnata da un attento monitoraggio dello stato e dell’incremento delle pressioni, nonché da una preventiva valutazione delle funzioni da insediare con la finalità di massimizzare il livello di qualità della vita dei cittadini.

## 3.2 Il quadro programmatico sovralocale

### 3.2.1 Il Piano Territoriale Regionale

Il nuovo PTR (Adottato con seduta del 30 luglio 2009) si configura come strumento di supporto alla governance territoriale regionale, in grado di mettere in coerenza la vision della programmazione generale e di settore con la sfera locale – legata al contesto fisico, ambientale, economico e sociale – analizzando i punti di forza e di debolezza, nonché le potenzialità ed opportunità alle diverse scale.

L'iter che ha portato all'adozione del piano si è caratterizzato per il processo di partecipazione, attivato fin dalla comunicazione di avvio del processo di elaborazione del PTR, dicembre 2005, mentre nell'ottobre dell'anno seguente è stato aperto il Forum – che si è costituito come momento di attuazione del confronto attraverso la definizione di tavoli istituzionali, tavoli interregionali e transfrontalieri e confronto allargato – ed effettuata la prima Conferenza di Valutazione.

La proposta di PTR è stata approvata dalla Giunta Regionale nel gennaio 2008 (dGR 16 gennaio 2008, n. 6447) ed adottato nel luglio del 2009 da parte della Commissione del Consiglio Regionale e in seguito verrà portata al Consiglio stesso per l'approvazione formale.

Proprio per le caratteristiche strategico-programmatiche del Piano Territoriale Regionale, quest'ultimo contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, dato che la concreta attuazione risiede nella “traduzione” che ne verrà fatta a livello locale. L'obiettivo prioritario del PTR è quello di fornire agli strumenti di pianificazione alle varie scale un quadro di riferimento più ampio che abbraccia l'intera regione.

Il sistema di obiettivi specifici individuati configura il PTR come una cornice per le azioni che verranno messe in campo nei prossimi cinquant'anni, e definisce la volontà della regione Lombardia rispetto alle scelte da fare. Ruolo del PTR è quindi la costruzione del quadro di riferimento e di coerenza per le scelte territoriali degli enti locali e degli attori coinvolti, valorizzando i contributi al fine di migliorare la competitività, qualità della vita e valorizzando le caratteristiche del territorio lombardo.

Il rapporto tra PTR e PTCP si esplica attraverso una immediata evidenza nelle previsioni regionali, direttamente prevalenti su quelle provinciali; dal momento che il sistema delle previsioni può incidere sul regime giuridico

dei suoli, conformandolo, la localizzazione delle aree di intervento e/o tutela viene individuata puntualmente dal PTR e conserva, all'eventuale decadenza del vincolo, valore di orientamento per la pianificazione e programmazione degli interventi.

Il rapporto con i Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi Regionali (l.r. 86/1983) si configura in maniera differente, in quanto il PTR si caratterizza come atto di orientamento ed indirizzo.

Anche per gli strumenti di pianificazione locale le previsioni del PTR hanno carattere di indirizzo o orientativo – al cui livello locale appartiene la piena competenza e responsabilità della scelta degli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo territoriale, la definizione dei livelli di prestazione dei servizi pubblici, l'individuazione delle misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica – e solo in alcuni casi possono avere carattere prevalente<sup>21</sup>.

L'innovazione introdotta dal PTR riguarda anche la sua natura incrementale, finalizzata all'accoglimento ed integrazione nei contenuti iniziali degli aggiornamenti successivi – legati anche ai differenti livelli di dettaglio richiesti dai diversi gradi di approfondimento richiesti da ciascun tema.

In questo quadro il PTR individua alcuni elementi per la predisposizione del PGT:

- Per quanto riguarda il “Quadro conoscitivo e orientativo” il PTR rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi utili per costruire il quadro di riferimento a “vasta scala”, quindi per collocare le realtà locali all'interno del contesto regionale e sovra regionale. Inoltre, il PTR – Piano Paesaggistico (PTR-PP) definisce le letture dei paesaggi lombardi dentro le quali il Comune si colloca, individuando l'unità tipologica di paesaggio oltre che la presenza di tutele particolari.

- identifica un proprio scenario strategico riferito a tutto il territorio regionale ma che in alcune parti viene puntualmente contestualizzato rispetto alle caratteristiche dei diversi territori e, in particolare, per la componente paesaggistica. Il PTR si configura – per quanto riguarda la componente strategica propria del DdP - come un ausilio per “l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune” (art.8, comma 2 lett.a) della l.r.12/2005). Inoltre, il PTR, assumendo valore di Piano Paesaggistico,

<sup>21</sup> “laddove il PTR risulta direttamente conformativo per la proprietà (art. 20, comma 5), si potrà utilmente fare ricorso ai criteri di perequazione e compensazione, similmente a quanto previsto per la pianificazione comunale (art. 11). Infatti, l'apposizione di vincoli, anche di natura espropriativa, per la realizzazione di infrastrutture, poli di sviluppo e interventi di preservazione e salvaguardia ambientale, pone concretamente il problema dell'effettività di tali previsioni e dell'equità di trattamento della proprietà; temi sui quali il ricorso a tecniche perequative e compensative può avere notevole efficacia.”

“E' da segnalare, riguardo alla compensazione, che l.r.12/05 (art. 19, comma 2, lettera c) n. 1) ne prevede per il PTR una forma specifica “di carattere territoriale”, volta alla ripartizione fra i diversi ambiti di vantaggi e svantaggi derivanti da scelte localizzative del PTR stesso” (fonte “Il PTR della Lombardia: presentazione”, 31 ottobre 2007)

fornisce indicazioni in merito agli indirizzi generali di tutela, sia in merito ad ambiti e sistemi di rilevanza regionale. Nel Documento di Piano del PTR, vengono inoltre proposti orientamenti per la pianificazione comunale, gli indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio, l'identificazione di alcuni temi territoriali che Regione Lombardia riconosce come di rilevanza sovraregionale. In generale il PGT ha il compito, nel costruire il proprio scenario strategico, di meglio articolare e interpretare in funzione delle specificità locali il sistema di obiettivi del PTR.

- indicazioni immediatamente operative e strumenti al fine del perseguimento dei propri obiettivi, anche se limitati a pochi ambiti di intervento, dal momento che per sua natura è finalizzato alla costruzione del quadro di riferimento delle strategie individuate poi dai singoli comuni. Il PTR individua e dà indicazioni più di dettaglio per quanto riguarda le tematiche del paesaggio fornendo una specifica disciplina (PTR – PP, Normativa) di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative, da declinarsi a livello provinciale o comunale. Altro tema di rilievo è quello dell'assetto idrogeologico. Per quanto riguarda questo tema, lo Strumento Operativo SO1 identifica puntualmente gli elementi e i comuni interessati. Altro elemento di effetto diretto è l'individuazione dei Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA), cui il PTR rinvia per l'approfondimento dei temi di rilevanza e la definizione di una disciplina specifica. Infine il PTR fornisce diversi strumenti operativi, per il perseguimento degli obiettivi proposti: si tratta per lo più di criteri, indirizzi e regolamenti, già in vigore, di cui viene descritta la rilevanza alla scala locale.

#### *Il documento di Piano del PTR – indicazioni generali*

Il Documento di Piano è la componente del PTR che contiene gli obiettivi e le strategie, articolate per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo della Lombardia. La strategia regionale per lo sviluppo competitivo e armonioso del territorio è presentata nel cap.1 del DdP e sintetizzata nei 24 obiettivi del PTR.

Il DdP individua e ripropone il quadro di riferimento per le politiche territoriali, dall'analisi delle dinamiche in atto si individuano e si definiscono le principali strategie regionali per "lo sviluppo competitivo ed armonioso del territorio". In questo senso, il PTR definisce tre macroobiettivi come base delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello svilup-

po sostenibile e che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini: rafforzare la competitività dei territori della Lombardia; riequilibrare il territorio lombardo; proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Inoltre, per la crescita durevole della Lombardia, questi tre macro-obiettivi sono poi racchiusi nei 24 obiettivi che il PTR propone. In coerenza con questi obiettivi, il PTR identifica gli elementi essenziali di assetto del territorio regionale “considerati fondamentali, strutturanti e di riconoscibilità” nonché alcuni elementi verso cui porre particolare attenzione “per fragilità o criticità ambientali, quale occasione per promuovere potenzialità endogene e per creare opportunità di sviluppo”.

Insieme questi elementi concorrono al perseguimento dei macro-obiettivi per il territorio regionale, affrontando e definendo strategie per le seguenti tematiche:

- *sistema rurale-paesistico-ambientale*, per il quale viene data una visione sistemica e integrata degli spazi del “non costruito”, che nell’ottica del PTR compongono un sistema complesso, che può essere denominato “sistema rurale-paesisticoambientale”. Il PTR identifica come fondamentale il riconoscimento di tale visione di sistema all’interno di tutti gli strumenti di governo del territorio e come orientamento delle politiche di settore in un’ottica multiscale. Il PTR articola il sistema rurale-paesisticoambientale in 5 ambiti direttamente normati o comunque individuati, almeno per quanto riguarda le caratteristiche fondamentali di cui sono composti.

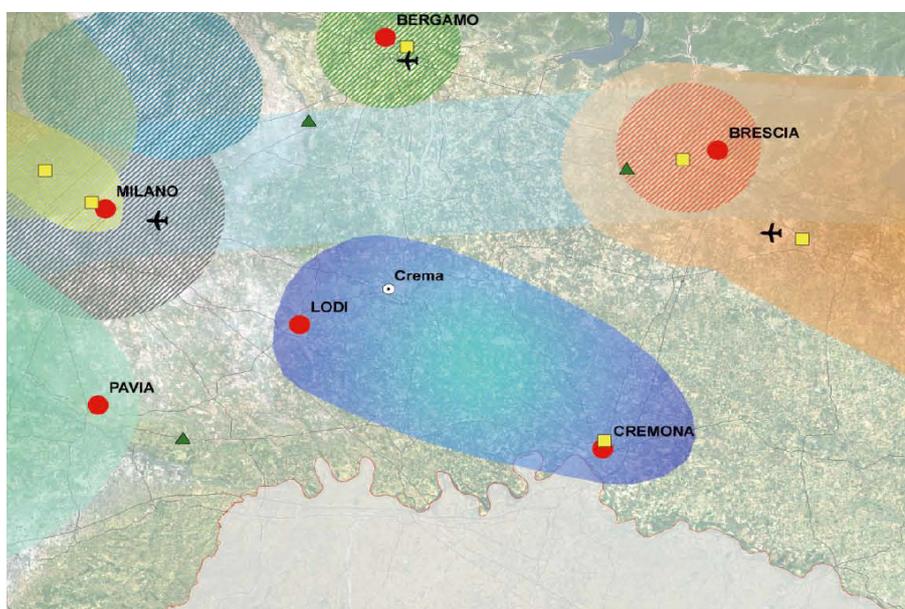
- *Policentrismo*, i cui caratteri principali sono promossi e definiti in sede europea e regionale come “modalità per determinare la distribuzione equilibrata delle funzioni sui territori, migliorarne la competitività, favorire la coesione e perseguire lo sviluppo sostenibile”. Data la forte presenza di poli nel territorio regionale si individua come opportunità il rafforzamento della rete policentrica di poli urbani funzionali, in particolare per quanto riguarda l’area metropolitana lombarda - e le sue polarità storiche - che si è sviluppata nel tempo lungo nella vasta porzione della fascia centrale del territorio regionale. Accanto alle polarità “storiche”, il PTR individua anche l’emergere di nuove polarità, che si collocano a nord-ovest di Milano (Fiera e aeroporto di Malpensa) in un territorio già fortemente urbanizzato e nel triangolo Brescia-Mantova-Verona (attorno alle infrastrutture aeroportuali di Verona e Montichiari), un’area molto meno urbanizzata e molto più aperta e flessibile ad accogliere nuovi insediamenti e quella nel triangolo Lodi-Crema-Cremona. Questi poli emergenti, di rango e significato differente, sono da intendersi come “ambiti territoriali dinamici e in grado di attrarre risorse, sviluppando una propria identità

all'interno di un sistema territoriale complesso come la Lombardia e, più in generale, in Europa.”

Lungo l'asse Lodi-Cremona-Mantova vi è una forte presenza di aree agricole di pianura, e metadistretti legati alle biotecnologie alimentari, che in quanto tali possono differenziarsi e diventare un riferimento per la ricerca e lo sviluppo di processo e prodotto in campo agroalimentare, grazie anche all'installazione a Lodi del Polo tecnologico e universitario e della ricerca. La presenza di un ambiente naturale e paesaggistico interessante, di risorse culturali (festival della letteratura, cittadella della musica a Mantova sono alcuni esempi) e gastronomiche di qualità consente a questo triangolo di pianura di caratterizzarsi come una polarità di eccellenza per la qualità del vivere.

In generale il PTR individua come fondamentale l'accompagnamento dello sviluppo di nuove polarità tramite un “attento monitoraggio dello stato e dell'incremento delle pressioni, nonché da una preventiva valutazione delle funzioni da insediare con la finalità di massimizzare il livello di qualità della vita dei cittadini lombardi.” In particolare, al fine di valorizzare le potenzialità locali, è “fondamentale orientare lo sviluppo verso funzioni di rango elevato, capaci di portare un forte valore aggiunto, con un'azione selettiva che muova dalle potenzialità e dalle specificità dei territori.”

- A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica come elementi ordinatori dello sviluppo regionale: i principali poli di sviluppo regionale; le zone di preservazio-



*Stralcio della tavola del PTR, “Polarità e poli di sviluppo regionali” – l’area lodigiana, in blu, è individuata tra le polarità emergenti.*

ne e salvaguardia ambientale; le infrastrutture prioritarie. Per ognuno di questi elementi il PTR individua specifiche politiche e strategie dando indicazioni a diversi livelli di specificità/cogenza a secondo del carattere dell'elemento ordinatore considerato.

- Il PTR in tema di orientamenti per la pianificazione comunale opera attraverso molteplici fronti: identificando gli obiettivi, generali e tematici, da perseguire da parte di tutti i soggetti presenti nel territorio e da riconoscere esplicitamente ed applicare in tutte le sedi pianificatorie; lettura del territorio, in una logica sistemica, entro la quale dare senso ed efficacia all'azione di progettazione urbanistica degli Enti locali.

Come elementi essenziali di riferimento pianificatorio per la redazione dei PGT, il PTR individua: l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico; l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano; l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi,

salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....) (Strumenti Operativi SO36); lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce" (pedonale e ciclabile); l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione; la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio. Il PTR suggerisce come le nuove previsioni urbanistiche debbano "dimensionarsi in termini coerenti con le caratteristiche costitutive dell'insediamento urbano esistente, evitando concentrazioni volumetriche eccessive e incongrue rispetto al contesto locale con cui si raccordano e con la sua identità storica".

- Prospettiva dell'EXPO 2015, il PTR prende parte al "progetto Expo 2015" essenzialmente per i seguenti fattori strategici essenziali: assicurare una visione unitaria delle iniziative che si genereranno in connessione ad Expo, in modi flessibili ma capaci di indirizzare le trasformazioni, con specifico riferimento anche agli atti di pianificazione territoriale locale; cogliere l'occasione di Expo per promuovere azioni di sistema, di riqualificazione ed innovazione territoriale ed urbana, generando una testimonianza ed un'eredità positiva per la presente e le future generazioni.

Il DdP individua e declina le principali politiche e linee di indirizzo per il riassetto idrogeologico del territorio, dato che i bacini idrografici rappre-

sentano uno degli ambiti maggiormente urbanizzati all'interno del bacino del Po. Lo stesso PTPR considera i fiumi come importante risorsa paesaggistica promuovendo attivazione di politiche integrate che “restituiscono territorio al fiume e i fiumi al territorio”, coniugando interventi di difesa idraulica, riqualificazione ambientale dei sistemi idrografici e dei sistemi verdi, politiche idriche, promozione turistica e fruizione sostenibile, recupero, ricomposizione e valorizzazione paesaggistica delle valli fluviali e dei relativi contesti naturali e culturali di riferimento.

### *Il PTR e le ricadute sul territorio lodigiano*

L'efficacia del PTR nel perseguire gli obiettivi si appoggia soprattutto sul concorso delle azioni e delle

politiche che vengono messe in campo settorialmente e dai vari livelli del governo del territorio. Al fine di consentire una lettura più immediata sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte dei diversi territori della Regione, i 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista, tematico<sup>22</sup> e territoriale<sup>23</sup>.

Per quanto riguarda gli “obiettivi tematici” ogni tema è declinato in obiettivi e in linee di azione (o misure) atte al loro perseguimento, inoltre, ogni obiettivo tematico permette il raggiungimento di uno o più dei 24 obiettivi del PTR, direttamente (tramite il perseguimento dell'obiettivo tematico) o indirettamente (alcune misure mirate al conseguimento dell'obiettivo tematico e degli obiettivi del PTR ad esso correlati contribuiscono al raggiungimento anche di altri obiettivi, non direttamente correlati).

Si riscontra un maggior interesse per l'approccio territoriale, per il quale la necessità di garantire il coordinamento nelle azioni di governo del territorio è finalizzato al confronto ed alla valorizzazione dell'aspetto multiforme a “geometria variabile” che caratterizza il contesto d'azione per molteplici politiche e programmazioni settoriali rivolte a contesti e ambiti differenti. In questo senso i Sistemi Territoriali individuati dal PTR sono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno, pertanto so da intendersi come “chiave territoriale di lettura” con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo. Pertanto un approccio articolato ed interconnesso, così come “ogni territorio si riconosce di volta in volta nell'uno, nell'altro o in più di un Sistema Territoriale”.

In quest'ottica per ciascun Sistema sono evidenziati i tratti e gli elementi caratterizzanti, in un approccio cooperativo e di messa in rete delle risorse

<sup>22</sup> Ambiente (Aria, cambiamenti climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore e radiazioni,...); Assetto Territoriale (mobilità e infrastrutture, equilibrio territoriale, modalità di utilizzo del suolo, rifiuti,...); Assetto economico/produttivo (industria, agricoltura, commercio, turismo, innovazione, energia, rischio industriale,...); Paesaggio e Patrimonio Culturale (paesaggio, patrimonio culturale e architettonico,...); Assetto sociale (popolazione e salute, qualità dell'abitare, patrimonio ERP,...).

<sup>23</sup> Sistemi Territoriali sono: Sistema Metropolitan; Montagna; Sistema Pedemontano; Laghi; Pianura Irrigua; Fiume Po e Grandi Fiumi di pianura.

attivabili; poi per ogni sistema – come vediamo in seguito per il caso della città di Lodi - vengono proposti obiettivi territoriali tali da non sovrapporsi agli obiettivi tematici, ma sono ad essi complementari, rappresentando le priorità specifiche dei vari territori. Così come avviene per gli obiettivi tematici, anche quelli territoriali si declinano in linee d'azione (o misure).

#### *Il lodigiano nel il Sistema Territoriale della Pianura Irrigua*

Dato che il PTR utilizza una “geometria variabile” per l'identificazione degli ambiti a cui i singoli territori comunali appartengono, il territorio lodigiano è ricompreso principalmente ricompreso all'interno del sistema chiamato della “Pianura Irrigua” identificato come la parte di pianura a sud dell'area metropolitana, tra la Lomellina e il Mantovano a sud della linea delle risorgive. Ma il nostro territorio può essere anche ricompreso all'interno del sistema territoriale del “Po e dei Grandi Fiumi” che si caratterizza per l'importanza del fiume Po, in quanto rappresenta il 40% della disponibilità idrica dell'intero Paese. Inoltre, lungo il corso del fiume, si localizzano sistemi produttivi (grandi industrie, piccole e medie imprese e attività agricole-zootecniche) che contribuiscono alla forte valenza economica di quest'area: qui si forma infatti il 40% del PIL nazionale.

In quest'ottica il sistema Territoriale del Fiume Po, comprensivo dell'asta fluviale e dei maggiori affluenti che scorrono nella parte meridionale della Lombardia, si sovrappone parzialmente al Sistema della Pianura Irrigua, ma anche al Sistema Metropolitano, estendendosi oltre i confini regionali verso l'Emilia Romagna.

Per ogni sistema territoriale è stata compiuta dal PTR un'analisi SWOT che ha messo in luce i punti di forza, di debolezza, di opportunità e le relative minacce. Di seguito vengono riportati gli elementi principali che contraddistinguono il territorio lodigiano, al fine di individuarne i punti di maggior opportunità che il PGT intende valorizzare con il progetto del presente DdP.

Le caratteristiche fisiche di questo territorio si ritrovano nella morfologia prevalentemente piatta, presenza di suoli molto fertili e abbondanza di acque. Nell'interpretazione del PTR la presenza di queste caratteristiche fisico-territoriali hanno determinato una ricca economia, prevalentemente “basata sull'agricoltura e sull'allevamento intensivo, di grande valore che presenta una produttività elevata, tra le maggiori in Europa”. Inoltre, la struttura territoriale è segnata dalla presenza di grandi fiumi di pianura che hanno strutturato e strutturano in maniera significativa il territorio,

costituendo, unitamente agli ambiti naturali limitrofi generalmente ricompresi all'interno di parchi fluviali, una maglia di infrastrutture naturali ad andamento lineare nord-sud, che si riconosce, alla macro-scala, rispetto alla rete infrastrutturale e insediativa con struttura radiocentrica convergente su Milano e rispetto all'andamento est ovest lungo lo sviluppo lineare dell'area metropolitana.

In generale, questa base economica è affiancata dalla presenza di una campagna caratterizzata per un'elevata qualità paesistica che corona la qualità storico artistica dei centri maggiori. Queste città sono anche caratterizzate dalla presenza di rinomate università, oppure da istituti universitari aperti negli ultimi anni al fine di decentralizzarsi da Milano. Quest'ultimo è il caso di Lodi con la facoltà di Medicina veterinaria, pertanto finalizzata alla promozione di un legame molto stretto con l'attività zootecnica praticata sul territorio. Questo territorio riveste un ruolo rilevante per il sistema agroalimentare lombardo, uno dei punti di forza dell'economia lombarda e del sistema nazionale: la maggior parte della

produzione agricola lombarda proviene dalla Pianura Irrigua, dove la pratica agricola ha forti connotati di intensività.

Il lodigiano si caratterizza prevalentemente per prevalenza della zootecnia, dove il tessuto sociale ed economico è ancora marcatamente rurale. In questi territori l'agricoltura partecipa alla formazione del reddito disponibile per circa il 6%, rispetto ad una media regionale di poco superiore all'1%. Anche l'industria, pur non essendo l'attività principale di caratterizzazione dell'area, costituisce un'importante base occupazionale. In generale si osserva una sempre più diffusa presenza di grandi insediamenti commerciali con conseguente minore diffusione di piccoli punti vendita sul territorio. Ciononostante, "una delle caratteristiche principali del sistema della pianura irrigua riguarda l'elevato livello di qualità della vita delle città, soprattutto i capoluoghi provinciali costituiscono il punto di riferimento per quanto riguarda i servizi per la campagna circostante.

L'area della Pianura Irrigua riveste dal punto di vista ambientale un'importanza che va ben oltre i suoi limiti, soprattutto per la presenza dei parchi fluviali - ma anche di riserve regionali e Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - costituisce una risorsa ambientale, naturalistica, turistica e fruitiva per tutta la regione, da salvaguardare anche a fronte della pressione dell'agricoltura. Sempre in questi territori il suolo agricolo, soprattutto nelle aree periurbane, ha la grande funzione ambientale di area di cintura verde per contenere l'espansione urbana.



In generale per questo sistema è fondamentale il mantenimento e il recupero di uno standard di naturalità per gli ambiti fluviali anche in territori coltivati non interessati da aree protette; elemento questo da perseguire non solo per la conservazione delle emergenze naturalistiche residue, ma anche per un'armoniosa integrazione tra gli elementi del paesaggio fluviale, per la sua fruizione, per il coinvolgimento diretto degli agricoltori ed il riconoscimento del loro ruolo sociale, e si pone come obiettivo il mantenimento di una identità collettiva del territorio fluviale. Nell'insieme dei Parchi Regionali si riconosce l'importante ruolo dei fiumi lombardi, pertanto gli strumenti di pianificazione hanno cercato di presentare in maniera integrata le relazioni del sistema idrico con il contesto agricolo e gli insediamenti presenti. I grandi corridoi fluviali giocano inoltre un ruolo fondamentale nella struttura della rete ecologica regionale, definendone parte dell'ossatura principale. Essi costituiscono un elemento qualificante del paesaggio di pianura e un'importante occasione per lo sviluppo di attività ludico-ricreative e di fruizione turistica, grazie anche alla valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali e alla presenza di manufatti che hanno storicamente caratterizzato i corsi fluviali (ponti e attraversamenti, infrastrutture idrauliche, archeologia industriale, nuclei e centri storici).

Dato l'alto valore dell'attività agricola, risulta fondamentale anche conservare l'organizzazione spaziale degli insediamenti e l'infrastrutturazione del territorio, tenendo presenti le esigenze dell'economia agricola, evitando ad esempio frazionamenti di aree agricole "compatte". Pertanto si predilige, per quanto riguardano i nuovi insediamenti residenziali e industriali, uno sviluppo compatto.

Una delle caratteristiche negative di questo sistema è l'invecchiamento degli attivi agricoli con il conseguente ridotto ricambio generazionale: si sta assistendo, infatti, all'abbandono delle aree rurali da parte della popolazione giovane che si sposta nei centri urbani in cerca di alternative occupazionali, che comporta la necessità di adattamento organizzativo del modello basato sulle grandi famiglie direttamente coltivatrici. Anche per quanto riguarda l'industria, pur non essendo l'attività principale di caratterizzazione dell'area, costituisce un'importante base occupazionale.

Per quanto riguarda il tema infrastrutturale, e dal punto di vista dei collegamenti, l'ambito presenta alcune carenze legate soprattutto i collegamenti ferroviari, in particolare "non presentano standard di servizio accettabili, in termini di frequenze e di tempi di percorrenza".

La carenza infrastrutturale di collegamento interessa solo parzialmente la

realtà lodigiana, che comunque si trova in prossimità dei corridoi europei, che potrebbe causare un costo per l'area per il grande impatto ambientale che comportano, senza accompagnarsi con benefici economici e sociali perché servirebbero solo relativamente il territorio stesso. Una risorsa da valorizzare, nell'ottica del PTR, è la presenza dei porti fluviali che nella previsione regionale si concretizza attraverso il potenziamento del sistema portuale in grado di garantire "la possibilità di utilizzo dei porti come punto di appoggio per impianti logistici e industriali che richiedono il potenziamento di infrastrutture ferroviarie esistenti a loro servizio, con beneficio complessivo per l'area."

Come si è visto il PTR evidenzia i caratteri del territorio, individuando anche le "opportunità" - e le eventuali "minacce" - verso cui gli enti locali possono puntare, viste le caratteristiche territoriali-economiche-sociali generali del sistema.

Dal punto di vista territoriale il sistema risulta sicuramente attrattivo di popolazione esterna nelle città grazie agli elevati livelli di qualità della vita presenti. Ma tra le minacce, si osserva un progressivo peggioramento dell'accessibilità dovuto alla crescente vetustà e congestione delle infrastrutture ferroviarie e viabilistiche; un sempre maggior aumento di poli logistici e di centri commerciali fuori scala e mancanti di mitigazioni ambientali e di inserimento nel contesto paesaggistico; e la presenza di ulteriori pressioni insediative nei confronti del territorio agricolo.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali, la forte presenza di colture e attività zootecniche potrebbe favorire utilizzo degli effluenti di allevamento come fonte energetica alternativa; il forte ruolo agricolo dovrebbe garantire maggior integrazione agricoltura/ambiente nelle aree particolarmente sensibili. Anche in questo caso, le minacce individuate derivano da fattori molteplici, da valutare e nel caso da limitare, per esempio, il PTR individua il rischio idraulico elevato in mancanza di un'attenta pianificazione territoriale e di una maggiore tutela della naturalità dei corsi d'acqua; un potenziale impatto negativo sull'ambiente da parte delle tecniche agricole e zootecniche, in mancanza del rispetto del codice di buone pratiche agricole; possibili effetti negativi sulla disponibilità della risorsa idrica generati dalla corsa alla produzione di bioenergia; un possibile impatto ambientale negativo causato dalla congestione viaria; la costruzione di infrastrutture di attraversamento di grande impatto ambientale ma di scarso beneficio per il territorio (corridoi europei) e insediamento di funzioni a basso valore aggiunto e ad alto impatto ambientale(es. logistica).

A livello paesaggistico e culturale, il PTR evidenzia la capacità di attra-

zione turistica delle città per il loro elevato valore storico-artistico e per gli eventi culturali organizzati, elemento da valorizzare ulteriormente. In questo quadro, le minacce principali sono legate alla compromissione del sistema irriguo dei canali con perdita di un'importante risorsa caratteristica del territorio ed alla banalizzazione del paesaggio della pianura e snaturamento delle identità a causa della ripetitività e standardizzazione degli interventi di urbanizzazione e di edificazione.

Il PTR individua anche azioni/strategie di valorizzazione relativamente il contesto economico per il quale suggerisce – per esempio – la creazione del distretto del latte tra le province di Brescia, Cremona, Lodi e Mantova; l'organizzazione di eventi culturali anche legati alla filiera cultura-enogastronomia-agriturismo; l'istituzione di accordi tra la grande e la piccola distribuzione per lo sviluppo di sistemi commerciali innovativi di piccola dimensione; l'adesione e attuazione del Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 e relativi strumenti attuativi ecc. una delle minacce per il territorio è legata soprattutto alla gravitazione verso Milano, con difficoltà di assorbimento all'interno del sistema del capitale umano presente.

#### *Obiettivi del sistema territoriale della pianura irrigua*

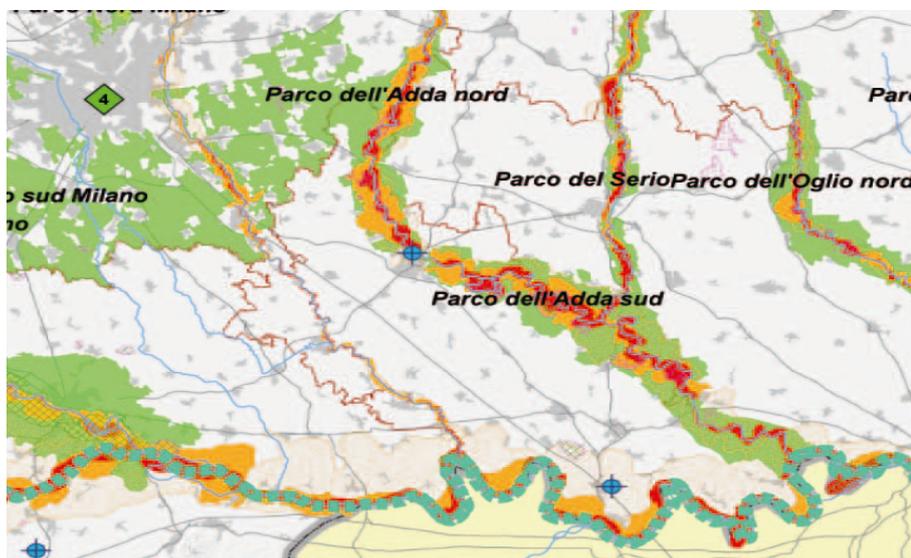
Dall'individuazione dell'analisi SWOT, il PTR identifica gli obiettivi del sistema territoriale, in particolare:

ST5.1 Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale (ob. PTR 8, 14, 16);

ST5.2 Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico (ob. PTR 4, 7, 8, 14, 16, 18);

ST5.3 Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo (ob. PTR 14, 21);

ST5.4 Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale (ob. PTR 10, 18, 19);



*Stralcio tavola 2 del PTR – zone di preservazione e salvaguardia ambientale.*

ST5.5 Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti (ob. PTR 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 17);

ST5.6 Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative (ob. PTR 3,5).

### 3.2.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il nuovo PTCP (Adottato con DCP n°8 del 6 Aprile 2009) di Lodi è l'aggiornamento del vigente secondo i dettami della nuova legge regionale 12 del 2005. L'impostazione del nuovo PTCP trova le medesime basi del vigente, evidenzia la necessità di "...essere in rete" e quindi di intendere gli interventi e gli obiettivi pianificatori in modo integrato e trasversale rispetto all'insieme delle politiche pubbliche e su una scala territoriale adeguata alla complessità dei problemi.

Risulta prioritaria la valorizzazione del corridoio strategico Milano – Bologna, opzione strategica che rappresenta il riferimento per il radicamento dell'economia lodigiana. Da una serie di analisi si osserva come la provincia di Lodi occupi all'interno di questo sistema territoriale una posizione significativa "essendo posta in corrispondenza sia del sistema peri-metropolitano sia del sistema della via Emilia". In quest'ottica il PTCP si pone in coerenza con gli strumenti sovraordinati, sviluppando un'articolazione (di carattere orientativo, prestazionale e normativoprescrittivo) dei propri contenuti rispetto a quattro tipologie di sistemi:

- Sistema fisico-naturale
- Sistema rurale
- Sistema paesistico e storico-culturale
- Sistema insediativo ed infrastrutturale

Il processo di costruzione e revisione del nuovo PTCP sviluppa l'impostazione precedente articolando in obiettivi di dettaglio e cercando di intraprendere una sistematica revisione e aggiornamento degli obiettivi del PTCP vigente. Lo scopo è stato quello di calibrare le azioni del nuovo Piano sulle nuove trasformazioni avvenute e sul nuovo ruolo che assume la dimensione strategica del piano.

#### *Le cinque strategie principali*

A partire da questa revisione il nuovo PTCP definisce cinque strategie principali da cui discendono una serie di obiettivi prioritari:

1. Potenziamento dell'accessibilità nel territorio provinciale, sia rispetto alle interconnessioni con le Province limitrofe sia delle relazioni interne allo stesso sistema provinciale.
2. Potenziamento della qualità insediativa, definire indirizzi strategici di assetto territoriale per la qualificazione del sistema insediativo.

3. Valorizzazione e la salvaguardia delle risorse fisico-naturali, vale a dire la realizzazione di un sistema di aree verdi anche nelle pianure e nelle valli di pregio relativo capace di assicurare la continuità a fasce già esistenti e/o in formazione salvaguardando la varietà anche in coerenza con le potenzialità rappresentate dalla risorsa “suolo ad elevata capacità d’uso agricolo”.

4. Indirizzi per la valorizzazione e la salvaguardia paesistico-ambientale, rappresentata dalla necessità di coerenza con le indicazioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, pertanto il PTCP evidenzia ambiti, sistemi ed elementi di valore paesistico rilevante e definisce gli indirizzi di tutela e salvaguardia paesistico-ambientale previsti dalla LR 18/97 anche in relazione con le indicazioni fornite dalle Autorità competenti (Regione e Autorità di Bacino).

5. Strategie per lo sviluppo del sistema produttivo agricolo ed agro-industriale, pertanto una corretta valorizzazione della specificità del territorio provinciale, articolata negli obiettivi di ordine generale: tutelare e valorizzare la tipicità delle varie produzioni; valorizzare il concetto di multifunzionalità delle risorse forestali, in quanto componenti di importanza strategica per lo sviluppo sostenibile regionale.

#### *La copiafinicazione interscalare*

Il nuovo PTCP individua negli Ambiti di Pianificazione Concertata il duplice ruolo di costruzione di un quadro conoscitivo condiviso del territorio provinciale, ma soprattutto assumono un ruolo di attuazione, gestione, modifica e aggiornamento del PTCP.

A questo proposito è stata presentata una prima ipotesi di individuazione dei Sistemi di Coordinamento Territoriale che dovranno poi essere condivise nell’ambito delle attività di concertazione e verificate come opportune alla luce della definizione delle strategie del Piano.

In sintesi si riconosce come gli obiettivi per il governo del territorio provinciale siano da ritrovarsi nella qualità della vita ed alla salute del cittadino, in quanto proprio quest’ultimo è il fruitore finale del territorio.

Per quanto riguarda il sistema degli obiettivi che viene proposto al confronto e alla concertazione, la scelta è stata quella di formulare 10 macro-obiettivi, articolati a loro volta in una serie di obiettivi generali. I macro-obiettivi sono stati definiti a partire dagli obiettivi già contenuti nel PTCP vigente, integrati sulla base delle nuove competenze previste dalla

LR 12/2005. Agli obiettivi generali sono state associate un insieme di tipologie di azione, che il PTCP può mettere in atto per perseguire efficacemente ciascuno di essi.

Sulla scorta delle linee strategiche sopra riportate, sono stati individuati 10 macro-obiettivi, alcuni dei quali sono riferibili ad un unico sistema (infrastrutturale, insediativi, agricolo,...) mentre altri sono trasversali e coinvolgono tutti i sistemi. Da questi obiettivi si sono sviluppate le articolazione delle azioni costitutive del procedimento di Adeguamento dello Strumento provinciale:

- la definizione di un indice di consumo sostenibile, come base di una strategia di sviluppo che sia al contempo competitiva e rispettosa dell'ambiente. Per quanto riguarda questo punto - partendo dall'analisi storica sul consumo di suolo dal 1999) fino ad oggi - si individua come parametro proposto una crescita nei prossimi 5 anni non superiore all'1% della superficie totale della Provincia di Lodi, confermando comunque l'autonomia di ogni AC nell'esercitare la propria programmazione urbanistica e di sviluppo del territorio sulla base della normativa vigente.

- promozione e valorizzazione ambientale e paesaggistica, prevedendo una definizione e l'attuazione di uno specifico progetto territoriale di valorizzazione del paesaggio agrario rappresentato dalle strategie di pianificazione territoriale, che devono essere imperniate su: sistema agricolo aziendale; il sistema della ciclabilità; itinerari turistici; Po e le aste fluviali; valorizzazione ambientale; rete dei servizi sovralocali. Nel particolare il Progetto Territoriale di Valorizzazione del Paesaggio Agrario trova un'apposita sezione nel PTCP (Tavola di serie 3 - TAVOLA 3) dove la Provincia di Lodi si configura ispiratrice del Progetto e i Comuni ne sono attuatori con azioni di copianificazione.

- Si intende bloccare e disincentivare l'apertura di "nuovi fronti insediativi", tramite la definizione e l'attuazione di un sistema selezionato di poli strategici provinciali e la definizione e l'applicazione di uno "standard provinciale" e di un "fondo di compensazione e perequazione territoriale".

Per questi fattori il modello di piano adottato si basa su alcuni criteri che comportano l'individuazione dei progetti di rilevanza provinciale al fine di una maggior copianificazione tra i soggetti coinvolti nel processo. Assumono un importante valore anche i progetti integrati di intervento (dai Programmi di riqualificazione urbana e territoriale ai Patti territoriali ed ai Programmi integrati di sviluppo locale) che alle diverse scale promuovano la partecipazione di soggetti pubblici e privati evidenziando la convenien-



za di adottare procedure e scelte condivise, complementari e sinergiche.

Nel PTCP il tema più problematico su cui si è cercato di costruire un reale rapporto di cooperazione, riguarda la congruità tra le scelte infrastrutturali e insediative di livello sovralocale e quelle dei singoli Comuni. Per tale motivo si è tentata un'integrazione considerando le grandi opzioni di sviluppo sia con criteri localizzativi dei diversi insediamenti residenziali e produttivi, sia di stima della crescita endogena ed esogena. A tale proposito il PTCP indica dei valori soglia cui i Comuni dovranno tener conto nei loro PGT e soprattutto nei loro progetti di riqualificazione territoriale e di sviluppo insediativo. In questa logica le grandi scelte strategiche infrastrutturali ed insediative del piano provinciale, con il suo sistema di conoscenza e con i suoi indirizzi normativi, possono costituire la cornice di riferimento per la programmazione e la riqualificazione. A tale proposito sono stati proposti cinque Sistemi di Cooperazione Territoriale (SCOT) con gli obiettivi di coniugare, da un lato, unitarietà e specificità del territorio lodigiano, dall'altro la logica del piano provinciale con quella dei singoli piani comunali. Pertanto, nel piano è assegnato un ruolo centrale alle aree di concertazione intercomunale, e sono proposte diverse subaree rispetto alle quali la Provincia e i Comuni sono chiamati a sviluppare azioni di copianificazione soprattutto per quanto riguarda la ripartizione delle quote insediative e la programmazione di servizi di qualità. Sono aree che possono modificarsi in relazione a temi specifici. L'individuazione di tali

ambiti fanno riferimento a più criteri, di tipo fisico-naturali; economici e sociali; delle relazioni tra le polarità urbane; ed in rapporto a forme sia istituzionali (ASL, Bacini scolastici...) sia di associazionismo volontario (Consorti, Associazioni di Categoria...).

Questi 6 ambiti - da assumersi come riferimento per la pianificazione concertata - possono anche essere riarticolati per sub comparti, e rappresentano sedi di copianificazione a carattere permanente per la formazione, l'attuazione, la gestione, la modifica e l'aggiornamento del PTCP.

Gli Ambiti di Pianificazione Concertata individuati sono stati definiti sulla base del sistema infrastrutturale e dei servizi, delle caratteristiche socio-economiche, nonché delle risorse paesisticoambientali e storico-culturali del territorio, in particolare:

- Ambito 1, Sistema dell'Adda (a cui fanno riferimento 24 comuni<sup>24</sup>);
- Ambito 2, Sistema del Lambro (a cui fanno riferimento 16 comuni<sup>25</sup>);
- Ambito 3, Sistema di Connessione con il Sistema metropolitano e ambito periurbano di Lodi (a cui fanno riferimento 32 comuni<sup>26</sup>);
- Ambito 4, Sistema del Medio Lodigiano (a cui fanno riferimento 21 comuni<sup>27</sup>);
- Ambito 5, Sistema del Po (a cui fanno riferimento 16 comuni<sup>28</sup>).

Il comune di Lodi, date le sue caratteristiche di rilevanza sovracomunale, appartiene a più ambiti, in particolare all'ambiti 1, 2 e 3. Gli ambiti individuati dal PTCP sono da intendersi come base di partenza per la cooperazione tra Comuni, "criterio fondamentale per accedere ad opportunità insediative e di sviluppo più qualificate e destinate a soddisfare una domanda di natura esogena e identifica nella concertazione dei processi di pianificazione il livello più idoneo per la verifica delle scelte definite a scala territoriale".

### Le scelte strategiche infrastrutturali ed insediative

Dalle analisi del PTCP emerge come la Provincia Lodi si distingue per l'indice infrastrutturale complessivo più elevato di tutta la Lombardia.

Come elemento principale vi è la razionalizzazione del sistema della mobilità coerentemente con un progressivo modello insediativo, orientato alla stabilizzazione e alla progressiva riduzione dei ritmi di crescita urbana, sia di natura residenziale che produttiva e logistico-distributiva.

<sup>24</sup> Abbadia Cerreto, Bertonico, Boffalora d'Adda, Camairago, Castelnuovo Bocca d'Adda, Castiglione d'Adda, Cavacurta, Cavenago d'Adda, Cervignano d'Adda, Comazzo, Cornovecchio, Corte Palasio, Crespiatica, Galgagnano, LODI, Maccastorna, Mairago, Maleo, Meleti, Merlino, Terranova Lombardo, Terranova de'Passerini, Turano Lodigiano, Zelo Buon Persico.

<sup>25</sup> Borghetto Lodigiano, Borgo San Giovanni, Casaleto Lodigiano, Caselle Lurani, Castiraga Vidardo, Graffignana, Livraga, LODI, Lodivecchio, Marudo, Orio Litta, Pieve Fissiraga, Salerano sul Lambro, S. Angelo Lodigiano, Valera Fratta, Villanova del Sillaro.

<sup>26</sup> Abbadia Cerreto, Boffalora d'Adda, Borghetto Lodigiano, Borgo San Giovanni, Casaleto Lodigiano, Casalmaiocco, Caselle Lurani, Castiraga Vidardo, Cervignano d'Adda, Comazzo, Cornegliano Laudense, Corte Palasio, Crespiatica, Galgagnano, Graffignana, LODI, Lodivecchio, Marudo, Massalengo, Merlino, Terranova Lombardo, Mulazzano, Ossago Lodigiano, Pieve Fissiraga, Salerano sul Lambro, San Martino in Strada, S. Angelo Lodigiano, Sordio, Tavazzano con Villavesco, Valera Fratta, Villanova del Sillaro, Zelo Buon Persico.

<sup>27</sup> Bertonico, Brembio, Camairago, Casalpuusterlengo, Castiglione d'Adda, Cavacurta, Codogno, Fombio, Guardamiglio, Livraga, Maleo, Orio Litta, Ospedaletto Lodigiano, San Rocco al Porto, Secugnago, Senna Lodigiana, San Fiorano, Senna Lodigiana, Somaglia, Terranova de' Passerini, Turano Lodigiano.

<sup>28</sup> Caselle Landi, Castelnuovo Bocca d'Adda, Corno Giovine, Cornovecchio, Guardamiglio, Maccastorna, Meleti, Orio Litta, San Fiorano, San Rocco al Porto, Santo Stefano Lodigiano, Senna Lodigiana, Somaglia.

Obiettivo del PTCP è pertanto una valorizzazione delle infrastrutture esistenti garantendo l'integrazione all'interno dei sistemi e tra le diverse modalità di trasporto, il cui elemento strategico fondamentale è la gestione dei nodi. Per il perseguimento di queste strategie sono stati individuati progetti finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia ambientale con riferimento allo sviluppo infrastrutturale, nei quali il classico approccio mitigativo viene superato per riguardare elementi ed occasioni di valorizzazione paesaggistica ed ambientale.

Gli obiettivi del medio periodo (5 anni) sono:

- Riduzione del traffico automobilistico privato per trasporto delle persone nella misura del 15% verso il trasporto ferroviario.
- Razionalizzazione e ridimensionamento dei traffici delle merci su gomma lungo la rete stradale ordinaria; in particolare favorendo una politica insediativa che incentivi la localizzazione degli insediamenti in prossimità dei grandi nodi infrastrutturali, legando la dimensione dell'insediamento alla distanza dall'infrastruttura di riferimento con un rapporto di proporzionalità inversa.
- Sviluppo di un sistema integrato di mobilità dedicato alla fruizione turistica del territorio; ciò potrà essere favorito dall'integrazione dei mezzi di trasporto.

### *La mobilità dolce*

Per quanto riguarda la mobilità dolce, la Provincia di Lodi è caratterizzata da un'attenzione particolare al tema, andando a configurare nel corso degli anni un'estesa rete di rilevanza provinciale in sede propria.

Il PTCP pone particolare rilievo ai centri di interscambio, come nodo del trasporto pubblico di ogni ordine (gomma – ferro – natante) sul territorio; a questo proposito risultano di primaria importanza i centri di interscambio ferro – gomma (autobus - automobile – bicicletta) per gli spostamenti casa-lavoro e casa-scuola, mentre per una fruizione anche turistica del territorio rivestono notevole importanza gli attracchi fluviali per l'interscambio tra natante e bicicletta. Anche il territorio del comune di Lodi è interessato a questi nodi infrastrutturali tanto che, per garantire questa relazione la Provincia ha aderito ad un programma di interventi in cui viene rimarcata, attraverso la cooperazione a più livelli dei vari soggetti interagenti: Regione, Provincia e Comuni l'esigenza di ridefinire un piano dei porti e degli attracchi in grado di attuare una forte sinergia tra

navigazione turistica, sistema ciclabile, che migliori il livello di appetibilità turistica mettendo in evidenza in corrispondenza degli attracchi le principali opportunità locali. Gli attracchi ufficiali sul fiume Po sono tre: Corte Sant'Andrea, Somaglia e Morti della Porcheria. Nel corso del 2007/2008 i tre attracchi sono stati riqualificati.

Anche all'interno del capoluogo lodigiano si osserva una proposta progettuale non solo per un centro di interscambio ma anche un progetto più ampio che comprende l'intero sviluppo della mobilità ed interscambiabilità del capoluogo lodigiano. Si prevede l'attivazione di interventi su più punti strategici della città (stazione ferroviaria esistente, terminal bus, area Università e Parco Tecnologico) proprio per definire zone di rilevanza strategica dal punto di vista dell'intermodalità soprattutto in riferimento al grosso fenomeno di pendolarismo che il lodigiano vive nei confronti della metropoli milanese. All'interno di questo progetto complessivo emergono i seguenti progetti: ampliamento dell'attuale terminal bus del comune di lodi e realizzazione di un sottopasso ferroviario e realizzazione della nuova fermata ferroviaria "Lodi Università" e relativa area interscambio ferro – gomma pubblica e privata.

### *Le polarità urbane*

Il PTCP – in riferimento alla componente insediativa ed infrastrutturale - ha compiuto un'analisi dei due sistemi finalizzata all'individuazione di "poli urbani" differenti per dimensione e specializzazione, verso cui orientare le scelte di riqualificazione e sviluppo.

La definizione dei poli avviene in due livelli in ragione di una duplice logica di ambito territoriale complessivo e più ristretto rispetto all'intera Provincia, facendo riferimento ai sub-ambiti provinciali, al fine di far emergere le realtà locali assumono un ruolo centrale rispetto al proprio contesto di riferimento.

La lettura condotta dal PTCP ha identificato i poli di I livello provinciali e di II livello. Il PTCP partendo da queste premesse individua tre proposte di individuazione dei poli attrattori, ma quello che emerge dalle analisi delle polarità urbane e dei poli attrattori è che in provincia di Lodi, a parte i Comuni che si configurano senza dubbio come polarità storiche, tutti gli altri presentano situazioni di volta in volta differenti a seconda degli indicatori considerati, tali per cui in realtà la classificazione gerarchica finale che viene definita non può essere assunta come dato assoluto. Per cui se da una parte ci sono i nodi dove i sistemi locali si interconnettono

con il sistema di polarità di livello sovralocale, a loro volta i Comuni sono organizzati in sistemi locali di polarità, con caratteristiche/strutture proprie e conseguentemente necessità differenti, e per i quali non è sempre possibile individuare un centro di riferimento, che cambia di volta in volta a seconda del tema considerato. Per questo motivo, l'aggiornamento delle polarità urbane si conclude con una lettura che, integrando le analisi precedentemente svolte, vuole dare una rappresentazione dei sistemi di polarità della Provincia di Lodi.

In questo quadro il comune di Lodi, data l'importanza che assume sia a carattere provinciale che sovraprovinciale, risulta sempre configurarsi come polo di I livello.

#### *Le polarità produttive*

Il PTCP vigente individua un articolato sistema di poli produttivi proponendone una gerarchizzazione, evidenziandone le potenzialità e le specificità delle differenti situazioni insediative (locale/sovralocale). In generale i criteri adottati per la definizione della gerarchia sono riconducibili a tre ordini di valutazioni, che hanno verificato la presenza di un adeguato rapporto tra: le aree industriali utilizzate e le aree di riserva, potenzialmente utilizzabili in quanto compatibili con le trasformazioni antropiche, i caratteri paesaggistico-ambientali ed il sistema dei valori naturali; le attività industriali insediate e/o insediabili e la capacità delle infrastrutture e delle strutture esistenti e/o previste di sostenere l'effetto diretto ed indotto; le aree industriali e il sistema delle polarità urbane.

Sono state considerate le aree produttive aventi una dimensione complessiva superiore a 20 ha, in quanto ritenuta una dimensione capace di generare ricadute economiche, territoriali ed ambientali oltre i confini del comune di insediamento, nonché le aree di superficie inferiore ai 20 ha che ospitano attività produttive di rilevanza nazionale/internazionale o con rilevanti situazioni di sviluppo produttivo. Rispetto ai 190 ambiti censiti, ne sono stati dunque selezionati e analizzati 22. Tale valutazione ha tenuto conto di molteplici fattori (accessibilità, funzioni, connessione a nodi logistici intermodali, compatibilità con i caratteri paesaggistico-ambientali).

Il quadro conoscitivo elaborato ha permesso di giungere ad una selezione di alcuni ambiti che hanno rappresentato o potranno rappresentare elementi di riferimento per le iniziative di carattere sovralocale.

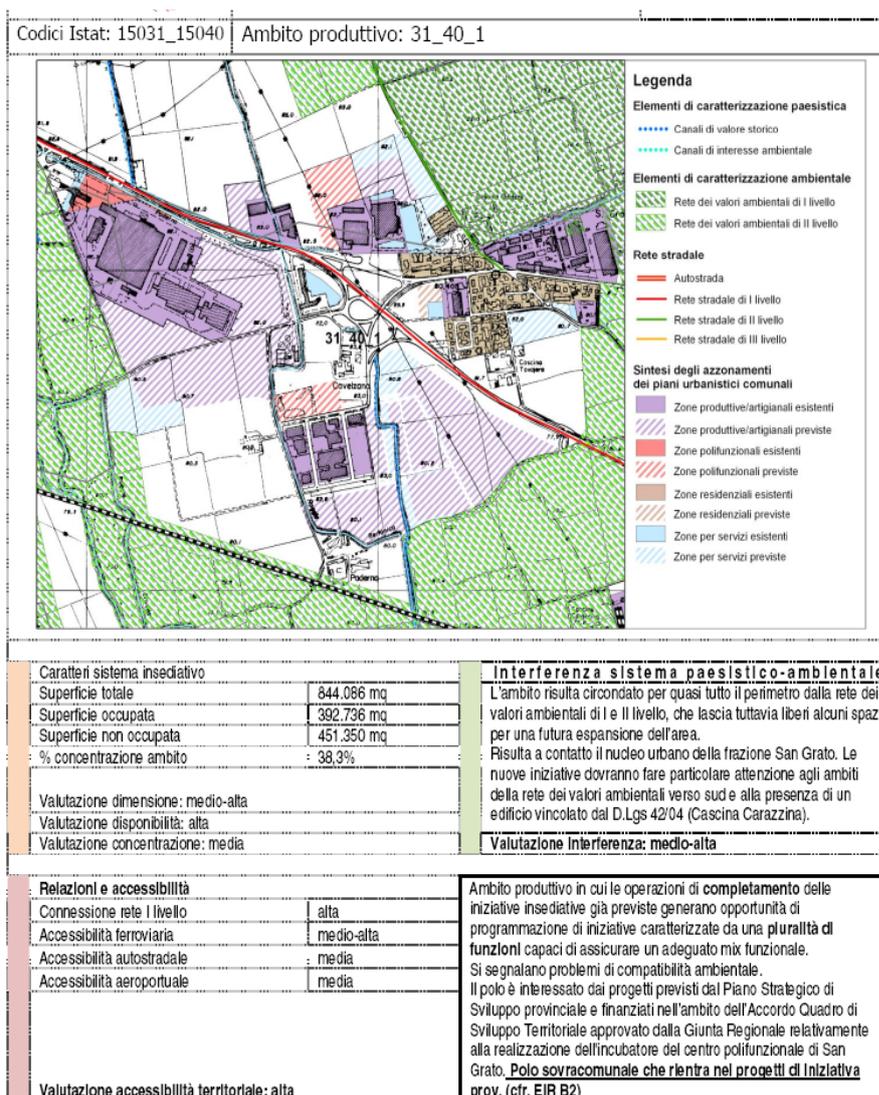
La catalogazione dei diversi poli produttivi consente di evidenziare una serie di strategie per gli ambiti, utile in primo luogo per l'attivazione del-

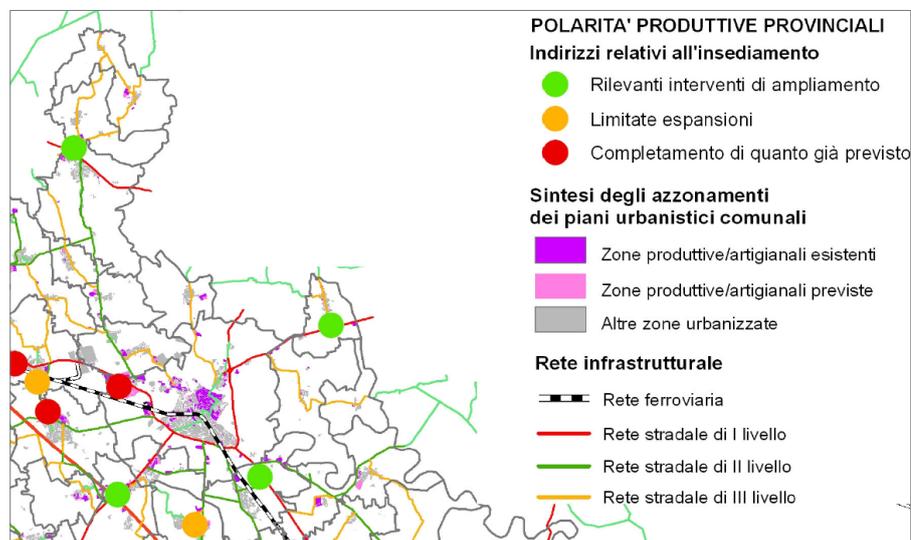


le procedure concertative previste dal PTCP a livello intercomunale o d'ambito, e al contempo individuare possibile ipotizzare interventi di ampliamento, oltre che la caratterizzazione funzionale e la necessità di specifiche attenzioni da affrontare nella fase di progettazione delle aree.

All'interno del nostro comune il PTCP individua due "insediamenti produttivi - poli produttivi di livello provinciale o superiore (Livello prescrittivo 3)" che contengono superfici non solo destinati alla produzione industriale, ma anche a quella artigianale e commerciale.

Gli Ambiti produttivi provinciali individuati costituiscono il perno delle politiche di espansione insediativa per rispondere alla nuova domanda. L'espansione insediativa dei poli produttivi provinciali, nei limiti massimi individuati dal PTCP, si attua mediante Protocolli d'Intesa o Accordi di Programma con conseguente redazione del Documento di program-





mazione insediativa d'ambito fra la Provincia e i Comuni interessati. A livello comunale i comuni possono prevedere limitati ampliamenti degli Ambiti produttivi provinciali, prioritariamente per far fronte a fabbisogni di sviluppo e riorganizzazione di aziende già insediate; la possibilità di tali aumenti è subordinata alla dimostrata assenza di criticità urbanistiche, ambientali ed infrastrutturali e non dovrà comunque superare la quota di endogeno prevista dal PTCP.

### *Il dimensionamento urbano*

Il PTCP distingue tra domanda endogena e domanda esogena, che corrispondono a due tipologie di domande che la società può porre nei confronti del territorio: in ambito locale e devono trovare risposta a tale scala; a scala sovracomunale. Il calcolo della superficie endogena riservata per comune è stato svolto considerando la capacità di sviluppo (in termini di S<sub>lp</sub>) dei diversi comuni del lodigiano dal 200 ad oggi, distinguendo in base a quale scelte sono di carattere locale e quale di carattere sovracomunale. In definitiva per effettuare il calcolo del dimensionamento delle superfici destinate a soddisfare la domanda endogena, è stato utilizzato in coerenza con il PTCP Vigente ridotta del 30%. La formula risulta quindi essere:

$$(n. abitanti * Superf. Urb. Pro capite / 100 * 0,8 * 10) * 0,7$$

A questo punto il PTCP indica la capacità endogena attribuita a ogni singolo Comune, sulla base degli abitanti residenti al 31.12.2007 paria ad un totale provinciale di 3.914.697 mq. Per il comune di Lodi, il PTCP stabilisce la capacità endogena in 644.903 mq.



### *L'attuazione della rete a scala comunale nel comune di Lodi*

L'attuazione avviene attraverso la progettazione di alcuni nodi individuati dal PTCP<sup>29</sup> (tavola 2.1 “Indicazioni di piano: sistema fisico naturale”; tavola 2.3. del PTCP “Indicazioni di piano: sistema paesistico e storico-culturale”) di particolare complessità del sistema fisico naturale e paesistico, in cui prevedere interventi di tutela ambientale e di valorizzazione paesistica.

Negli elaborati che compongono il PTCP adottato si individuano gli ambiti ed elementi rilevanti del sistema fisico-naturale per cui prevedere interventi di tutela. La scelta di tali ambiti è stata determinata dal fatto che sono luoghi con caratteristiche e presenze fisico-naturali di particolare criticità e complessità insediativa ed infrastrutturale la cui compromissione ricadrebbe sull'intero sistema provinciale della Rete dei valori ambientali. In generale, tali ambiti sono stati individuati lungo i corsi d'acqua, elementi cardine del reticolo provinciale il quale si basa su corridoi ecologici di diversi livelli, per contrastare la deframmentazione causata dalle presenze di grandi viabilità di attraversamento provinciali esistenti e per tutelare le presenze in seguito alla realizzazione di nuove infrastrutture già in atto e in progetto. Il fine perseguito è di attrezzare i corridoi, quando sono attraversati da strade, con sotto o sovrappassi, gallerie o viadotti, che consentano il libero movimento della fauna e di incentivare la fruizione del territorio provinciale. All'interno del nostro comune si osserva come “Ambiti e elementi rilevanti del sistema ambientale per cui



<sup>29</sup> Descritti negli allegati al PTCP: A - “Schede relative ad ambiti ed elementi rilevanti del sistema fisiconaturale per cui prevedere interventi di tutela”; B - “Schede relative ad ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela”.

prevedere interventi di tutela e/o valorizzazione di cui all'allegato A (Livello prescrittivo 3)" la tutela del corso e della fascia del fiume Adda per il mantenimento della continuità del corridoio ambientale sovrasistemico di importanza regionale relativo al primo livello della rete dei valori ambientali interessato da elementi di criticità (F4). Gli obiettivi progettuali per tale ambito sono molteplici, oltre che la tutela della presenza del corso del fiume Adda vincolato (ai sensi dell'articolo 142 lettera c) del D.Lgs. 42/04), si propone una generale protezione delle bellezze naturali, ma anche delle attività agricole e ricreative compatibili.

Accanto agli ambiti vi sono anche i "nodi complessi del sistema paesistico e storico culturale per la pianificazione comunale" (Tavola 2.3 – Tavola delle indicazioni di piano: Sistema paesistico e storico-culturale) che rappresentano una prima individuazione di ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per i quali prevedere interventi di tutela, al fine di garantire il riconoscimento dei caratteri di "storicità" di alcuni collegamenti e manufatti. In tali ambiti, prevalentemente extra-urbani, si intende favorire politiche di tutela e di valorizzazione del paesaggio dettagliate dagli strumenti urbanistici comunali da porre in relazione con la Rete dei valori ecologico-ambientali.

Nel nostro comune si osservano due "Elementi e ambiti rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela e/o di valorizzazione di cui all'allegato B (Livello prescrittivo 3)" (G5 e G6) per ognuno dei quali sono previste delle schede di progetto (cfr. schede PTCP allegata al presente documento):

5. G5 – Salvaguardia del bene storico architettonico in ambito extra-urbano della Villa Bracca lungo la greenway Lodi – Lodi Vecchio;
6. G6 – Salvaguardia del manufatto storico del ponte sull'Adda punto dal quale si ha una visuale del nucleo urbano di antica formazione di Lodi, considerata una bellezza naturale.

#### Il sistema paesistico-ambientale

Coerentemente con le indicazioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PTCP persegue la salvaguardia paesistica evidenziando ambiti, sistemi ed elementi di valore paesistico rilevante e definisce gli indirizzi di tutela e salvaguardia paesistico-ambientale. A questo proposito il PTCP individua ambiti, sistemi ed elementi di rilevante valore paesistico (Tavola 2.3 – Indicazioni di piano: sistema paesistico e storico culturale) per ognuno degli elementi individuati il piano ha elaborato una specifica

normativa.

Analizzando gli elementi presenti per il comune di Lodi si osserva la presenza di, oltre al nucleo storico di antica formazione:

- ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti, che interessa le spalle est ed ovest non urbanizzate prevalentemente lungo il fiume Adda, oltre che l'area del Pulignano;
- ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali, coincidente con alcuni ambiti lungo il fiume Adda;
- ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di fontanili, che interessa la parte a nord del fiume Adda.

Oltre all'individuazione puntuale di alcuni elementi di interesse paesistico-ambientale, vengono individuati alcuni sistemi definiti – all'interno del nostro comune - dai canali e i corsi d'acqua di valore storico; i canali di supporto all'attività agricola; i Manufatti legati alla bonifica e/o all'irrigazione; i Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale; la rete stradale storica; Ponti di interesse storico e le Arginature.

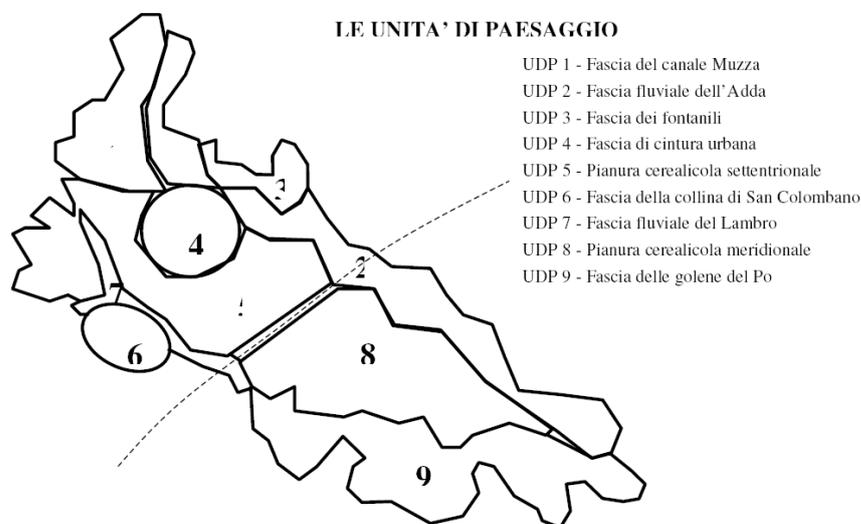
Il paesaggio viene interpretato alla luce di una “somma di interventi stratificati, avvenuti nel tempo, tramite i quali si sono espressi gli interessi, le scelte e le modalità che hanno governato i processi di occupazione e di uso del territorio, valorizzando o sfruttando le risorse naturali e adattandosi ai diversi caratteri originali e geomorfologici presenti.”

Il PTCP definisce alcune sub-aree, denominate unità di paesaggio provinciali, partendo dalle Unità di paesaggio di livello regionale definite dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e sulla base delle informazioni tratte dalle carte tematiche precedentemente presentate. La definizione di queste UDP consente da un lato di costituire ambiti di riferimento per l'individuazione di Programmi di azione paesistica; dall'altro di fornire una base informativa di supporto alla costruzione della Rete dei valori ambientali.

La suddivisione del territorio in unità provinciali è basata sugli elementi naturali e geomorfologici principali, quali i corsi d'acqua Po, Lambro e Adda e la scarpata morfologica e su elementi artificiali, quali canali e infrastrutture. L'organizzazione delle informazioni relative al territorio lodigiano fa riferimento a 9 ambiti o unità di paesaggio provinciali, relativamente omogenei al proprio interno e tra loro morfologicamente ed ecologicamente differenziati.

Le Unità di paesaggio<sup>30</sup> sono diventate inoltre un riferimento per l'individuazione degli ambiti, sistemi ed elementi significativi del sistema paesistico, sulla base dei quali sono state organizzate le indicazioni normative del PTCP.

*Il sistema agricolo*



All'interno della componente ambientale-paesaggistica, ma anche produttiva, è da ricordare il forte ruolo che l'agricoltura ha sempre avuto: di produzione di beni alimentari e di fibre, di costruzione del territorio e dell'ambiente fisico, di occupazione, di componente fondamentale dello sviluppo socio-economico e culturale delle aree rurali. Per tale motivo il PTCP individua alcuni ambiti agricoli strategici caratterizzanti il territorio:

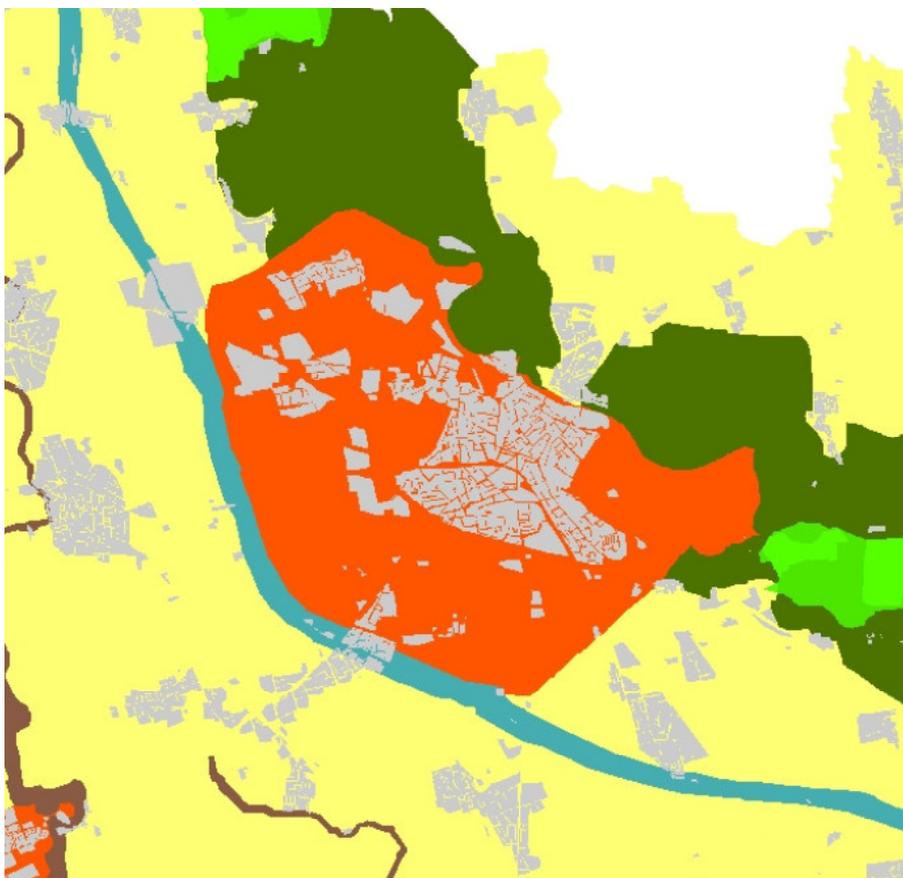
- ambiti agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva;
- ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica.

Per quanto riguarda l'elevata valenza naturale e paesaggistica, questa non deve essere interpretata come una diversa funzione primaria del settore agricolo, che rimane principalmente produttiva, ma può essere vista come un elemento di maggiore attenzione volto a garantire che le aziende agricole possano mantenere la loro sostenibilità economica, oltre che ambientale, e, con essa, anche la loro multifunzionalità.

Il PTCP, interpretando il sistema rurale-paesistico-ambientale regionale definisce tre ambiti agricoli strategici, tutte presenti nel nostro comune:

- Ambiti agricoli di pianura irrigua (le aree gialle nell'immagine a lato)

<sup>30</sup> UDP 1 – L'unità di paesaggio: Fascia del canale Muzza; UDP 2 – L'unità di paesaggio: Fascia fluviale dell'Adda; UDP 3 – L'unità di paesaggio: Fascia dei fontanili; UDP 4 – L'unità di paesaggio: Fascia di cintura urbana; UDP 5 – L'unità di paesaggio: Pianura cerealicola settentrionale; UDP 6 – L'unità di paesaggio: Fascia della collina di San Colombano; UDP 7 – L'unità di paesaggio: Fascia fluviale del Lambro; UDP 8 – L'unità di paesaggio: Pianura cerealicola meridionale; UDP 9 – L'unità di paesaggio: Fascia delle golene del Po.



corrispondenti alle parti del territorio rurale particolarmente idonee - per tradizione, vocazione e specializzazione - allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione; in tali ambiti possono essere presenti limitate aree di valore naturale e ambientale.

- Ambiti agricoli di valorizzazione ambientale (le aree campite di verde) ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
- Ambiti agricoli periurbani (le aree campite di arancio) ovvero quelle parti del territorio rurale più prossimi ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.

Il PTCP prevede poi che ogni comune, nell'individuare le aree destinate all'attività agricola, possa proporre una modifica di tali ambiti secondo le indicazioni riportate negli Indirizzi Normativi e nel documento "Criteri

minimi sui temi di carattere sovra comunale da prevedere nella redazione del PGT”.

### **Gli interventi di rilevanza provinciale**

Come accennato il PTCP individua un “Sistema della progettualità provinciale” dando indicazioni per gli interventi relativi ai progetti di importanza provinciale individuati; inoltre, i progetti di rilevanza provinciale sono organizzati in due categorie: relativamente al sistema fisico-naturale e paesistico; ed un secondo caso relativamente al sistema infrastrutturale ed insediativo. L’ottica del PTCP è che tali progetti siano integrati ed assunti come riferimento nella definizione delle scelte strategiche dei PGT e/o dei Documenti di Inquadramento dei singoli comuni.

In generale la scelta dei progetti di rilevanza sovralocale appartenenti a tre tipologie:

1. progetti che già erano presenti nel PTCC e che nell’attuale piano provinciale si è deciso di riproporre dopo averli verificati ed in parte riconfigurati;
2. progetti d’iniziativa provinciale;
3. progetti di iniziativa locale che assumono una rilevanza sovralocale.

#### *Progetti di rilevanza provinciale per il sistemi insediativo ed infrastrutturale*

Come si è visto il PTCP conferisce un ruolo strutturante dell’offerta di mobilità e di conseguenza una maggior importanza alla ricerca di più strette connessioni tra condizioni di accessibilità e politiche insediative. Per questo motivo il PTCP individua e definisce alcuni temi progettuali relativi al sistema insediativo ed al sistema infrastrutturale. In generale il PTCP osserva come la maggior parte dei siti a elevata accessibilità collettiva esistenti in provincia sia costituita da aree sature o comunque prevalentemente urbanizzate. Per tale motivo assumono una maggior rilevanza quei nodi che dispongono di residua capacità insediativa utilizzabile per la localizzazione di attività attrattive.

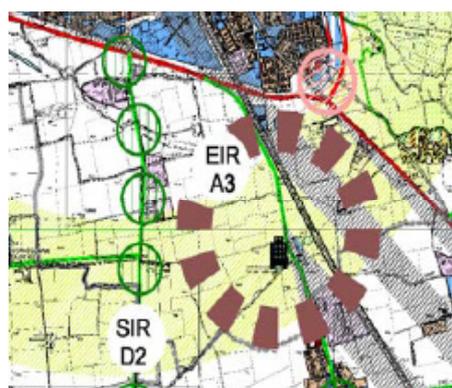
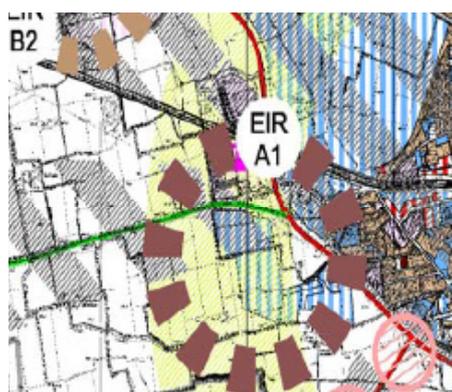
Il PTCP individua due Ambiti Insediativi Rilevanti (AIR) come “elementi d’inquadramento dei caratteri del territorio, unità di suddivisione del territorio” per i quali si persegue una strategia d’azione comune. Gli AIR individuano i centri ordinatori delle polarità della provincia, perseguendo una

strategia di azione comune di sostegno della crescita urbana nel rispetto delle regole di salvaguardia del sistema fisico naturale e paesistico. In questi ambiti si intendono attuare progetti specifici per la riqualificazione urbanistica degli insediamenti esistenti, per il controllo del consumo di suolo e per la razionalizzazione delle azioni insediative.

Accanto all'individuazione e definizione di Ambiti Insediativi Rilevanti capaci di esprimere una strategia di carattere generale, si sono definiti – per l'attuazione della stessa strategia - a scala locale una serie di progetti di razionalizzazione e potenziamento dell'assetto infrastrutturale – insediativo. Ogni AIR contiene un certo numero di EIR e SIR, progetti di diversa natura per il tipo di intervento progettuale e per la scala di attuazione.

I progetti identificati dal PTCP all'interno degli Ambiti Insediativi Rilevanti (AIR) A2.3 che interessano il comune di Lodi, sono i seguenti:

- EIR A1 - Polo universitario e parco scientifico tecnologico, in seguito agli Accordi di Programma con la Giunta Regionale Lombarda, si è dato vita alla realizzazione di uno dei maggiori Poli di Eccellenza nelle Scienze della Vita applicate al settore agroalimentare Industriale. Ciò ha comportato la nascita di un soggetto dotato di completa autonomia sul piano strategico: la Fondazione denominata “Parco Tecnologico Padano”. L'area di progetto è localizzata tra la via Emilia e la SP115 Lodi - Lodi-



vecchio dove è previsto l'insediamento di diverse strutture: Polo Universitario; Parco Scientifico Tecnologico; l'Istituto per i Servizi Universitari; incubatore per il trasferimento dei risultati della ricerca al mondo produttivo; Parco Industriale. Il progetto sovralocale comporta una verifica ed eventuale riorganizzazione del sistema infrastrutturale in funzione delle esigenze del nuovo insediamento universitario. Infrastrutture esistenti al nuovo traffico.

Il progetto prevede la realizzazione di un Parco Industriale aperto ad università, istituti di ricerca, enti ed imprese volto a “promuovere lo sviluppo di legami stabili e sinergici” tra tali enti, al fine di fornire servizi alle imprese agroalimentari. Le funzioni insediabili sono: terziario avanzato, servizi alle imprese. Il Parco Industriale avrà caratteristiche innovative, offrendo una serie di servizi specifici per l'accesso privilegiato ai servizi tecnologici del bio-incubatore, del Centro di Ricerca e dell'Università, ai servizi manageriali di consulenza tecnologica, giuridica e per l'accesso ai finanziamenti nell'ambito UE, ai servizi di networking e all'accesso a documentazione ed informazione scientifica. Il Centro Direzionale del Parco industriale sarà localizzato nella Villa Igea. La progettazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché degli edifici industriali, dovrà essere basata su un progetto insediativo unitario che persegua obiettivi di valorizzazione del territorio rurale, il mantenimento della continuità degli ecosistemi naturali e dei corsi d'acqua e la razionalizzazione del sistema infrastrutturale.

- EIR A7 – Il Sistema intermodale del Capoluogo, per cui si prevede la realizzazione della nuova fermata ferroviaria “Lodi università” e relativa area Interscambio ferro – gomma pubblica e privata con la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria “ Lodi Università” al Km .... della linea storica Milano- Piacenza. La localizzazione è tale da garantire la migliore accessibilità ed un adeguato servizio al polo universitario nonché idoneo nodo d'interscambio.

Sempre all'interno del progetto intermodale del capoluogo, si prevede l'ampliamento dell'attuale terminal bus del comune con la realizzazione di un sottopasso ferroviario, una proposta che è parte di un progetto più ampio che comprende l'intero sviluppo della mobilità ed interscambiabilità del capoluogo lodigiano. Il progetto complessivo prevede l'attivazione di interventi su più punti strategici della città (stazione ferroviaria esistente, terminal bus, area Università e Parco Tecnologico) proprio per definire zone di rilevanza strategica dal punto di vista dell'intermodalità soprattutto

in riferimento al grosso fenomeno di pendolarismo che il lodigiano vive nei confronti della metropoli milanese.

La realizzazione di tale progetto permetterà:

- di ottimizzare i percorsi urbani delle linee extraurbane, attraverso una reale programmazione e strutturazione degli interventi infrastrutturali mettendoli in relazione con lo sviluppo e le trasformazioni del territorio;
- ridurre il traffico pesante generato dei bus, che sarà convogliato solo al terminal bus. Inoltre - una volta attivata la linea S1 - sarà possibile sia incrementare il numero di passeggeri trasportati sui mezzi pubblici, sia migliorare i livelli di servizio. Questo contribuirà ad incentivare l'uso del mezzo pubblico, attraendo anche gli attuali utilizzatori del mezzo privato. L'ipotesi progettuale configura, quindi, una maggiore permeabilità del territorio, rendendo sempre più accessibili le aree della stazione ferroviaria, proprio grazie agli interscambi ferro-gomma.

- EIR B2 - Centro servizi Lodi San Grato, il progetto di rilevanza provinciale, proposto dal vigente PTCC e ridefinito dal nuovo piano provinciale, prevede la realizzazione di un Centro Servizi nel comune di Lodi, in località San Grato; dal punto di vista urbanistico-edilizio il progetto è in fase di completamento, essendo già stati approvati diversi piani attuativi, mentre è ancora in fase d'attivazione il processo di gestione del Centro Servizi. La finalità del progetto è il sostegno e la valorizzazione della produzione artigianale lodigiana e delle piccole e medie imprese, attraverso l'erogazione di servizi alle imprese politiche di sostegno all'imprenditorialità, servizi informativi in grado di favorire l'innovazione e l'internazionalizzazione. All'interno del più ampio progetto di realizzazione del Centro polifunzionale, sarà realizzato un incubatore tecnologico, un'opportunità per le piccole e medie imprese per la diffusione e il trasferimento di competenze imprenditoriali e la valorizzazione della loro competitività sui mercati anche internazionali. Nell'ambito di tale processo di innovazione l'idea progettuale dell'incubatore tecnologico è stato presentato alla Regione Lombardia all'interno del pacchetto delle priorità provinciali per l'integrazione del Programma Regionale di Sviluppo.

Gli elementi d'interesse del progetto sono:

1. New Economy e commercio elettronico;
2. Realizzazione del Centro Servizi per il sostegno e la valorizzazione della produzione artigianale lodigiana e delle piccole e medie imprese;

3. Creazione di un incubatore tecnologico all'interno dell'edificio polifunzionale di S.Grato.

Nel comparto industriale a Nord-Ovest di Lodi, c'è la possibilità di creare nuove sinergie e la ricerca di qualità attraverso:

1. la conferma delle previsioni funzionali con un'attenzione particolare all'esclusione di alcuni usi;
2. l'investimento sulla qualità e la specializzazione delle nuove attività da insediare;
3. lo sfruttamento delle potenzialità e delle sinergie che scaturiscono dal comparto e dall'inserimento all'interno del comprensorio industriale e di servizio del Nord del Lodigiano;
4. la valorizzazione della forza attrattiva e degli effetti indotti dall'insediamento del nuovo Centro servizi e delle annesse funzioni espositive, commerciali e ricettive.

Il progetto di rilevanza sovralocale di realizzazione del Centro Servizi è stato recepito nei Piani Regolatori Generali dei comuni di Lodi, Montanaso Lombardo, Tavazzano con Villavesco, la parte del progetto insediativo a nord della via Emilia già individuata dal PTCC è affidata alla pianificazione comunale. L'area considerata è compresa tra la SS9 e la ferrovia, è caratterizzata dalla presenza di elementi di rilevanza paesistica: il canale Muzza e due rogge minori e cascine rurali.

Sarà necessario verificare ed eventualmente riorganizzare il sistema infrastrutturale in funzione delle esigenze del nuovo Centro Servizi.

#### *Progetti di rilevanza provinciale relativi ai sistemi fisico-naturale e paesistico*

Per quanto riguarda i progetti di rilevanza provinciale relativi ai sistemi fisico-naturale e paesistico, questi risultano finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse naturali e paesistiche, suddivisi in tre categorie:

- ANC - progetti relativi ad ambiti naturali complessi, di cui ne sono stati individuati 18, suddivisi in 4 tipologie<sup>31</sup> e differenziate a seconda degli obiettivi strategici assunti oltre che della presenza o meno di naturalità rilevante (tipo A); della presenza di elementi geomorfologici o idrogeologici complessi (tipo B); per i quali sono stati realizzati interventi di valorizzazione (tipo C); e quelli caratterizzati dalla presenza di rilevanti

<sup>31</sup> Di tipo A con cinque progetti; di tipo B con tre progetti; di tipo C con sei progetti; di tipo E un progetto.

interferenze tra elementi connotativi del paesaggio agricolo e sistema insediativo (tipo E).

- ENC - progetti relativi ad elementi a naturalità complessa (due progetti)<sup>32</sup>, e sono ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi a naturalità complessa. Per i quali si perseguono politiche di integrazione con il sistema dei servizi di scala locale e con il sistema delle aree a rilevante valore naturalistico descritto nelle schede ANC

- SNC - progetti relativi a sistemi naturali complessi (tre corridoi individuati)<sup>33</sup>, e costituiscono i progetti riguardanti i corridoi fluviali caratterizzati dalla presenza di elementi naturali e paesistici rilevanti. Per questi sistemi si perseguono politiche atte alla tutela e valorizzazione della continuità del sistema, degli elementi caratterizzanti e della sicurezza idraulica.

Per quanto concerne il comune di Lodi, quest'ultimo risulta parzialmente interessato da una serie di progetti di tipo sovralocale (il cui obiettivo prioritario è la messa in relazione degli obiettivi di tutela e conservazione promossi con le politiche e le strategie attuative dei PGT comunali) in particolare, i seguenti progetti sono quelli in cui il nostro comune risulta inserito all'interno degli ambiti di concertazione 1,2 e 3 individuati dal PTCP (Sistema dell'Adda, Sistema del Lambro e Sistema di Connessione con il Sistema metropolitano e ambito periurbano di Lodi)<sup>34</sup>.

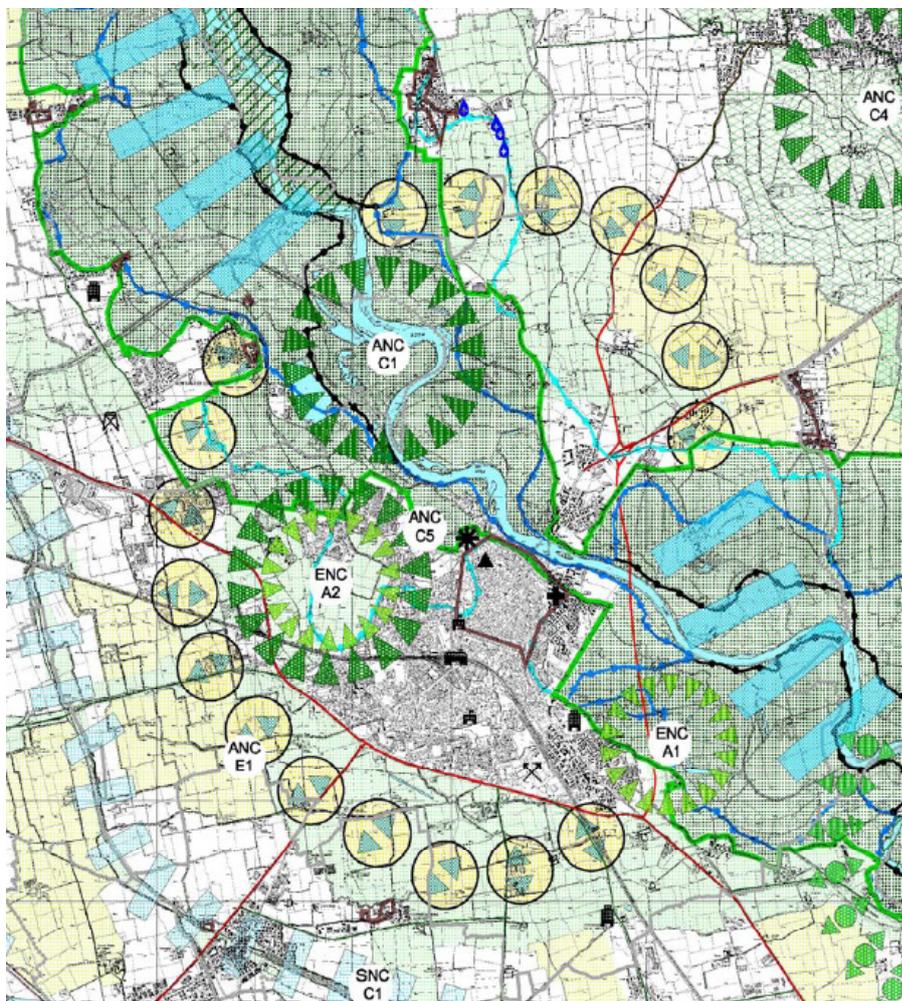
Il nostro comune è poi direttamente interessato da alcuni progetti sovralocali di carattere ambientale-paesaggistico, quali:

- ANC C1 – Bosco del Belgiardino. Si configura come un ambito di naturalità ricompreso all'interno del Parco Regionale Adda Sud ed interamente ricompreso all'interno della "fascia A" individuata dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Gli interventi progettuali dovranno orientarsi alla valorizzazione degli elementi di naturalità presenti, anche se si osserva una elevata complessità per la presenza di elementi di criticità mentre appaiono limitate le interferenze con il sistema insediativo. Si intende anche favorire le connessioni con il sistema insediativo del capoluogo e con gli elementi progettuali ANC.E1 – Ambito della cintura agricola periurbana lodigiana e ENC.A2 – Progetto delle foreste di pianura: Parco del Pulignano. In generale si intende favorire e potenziare i caratteri naturalistici anche recuperando e rifunzionalizzando le cascate esistenti come occasione di fruizione del Parco stesso. Anche in questo senso la connessione potrebbe avvenire tramite l'incentivazione dei percorsi cicloturistici del Parco Adda Sud.

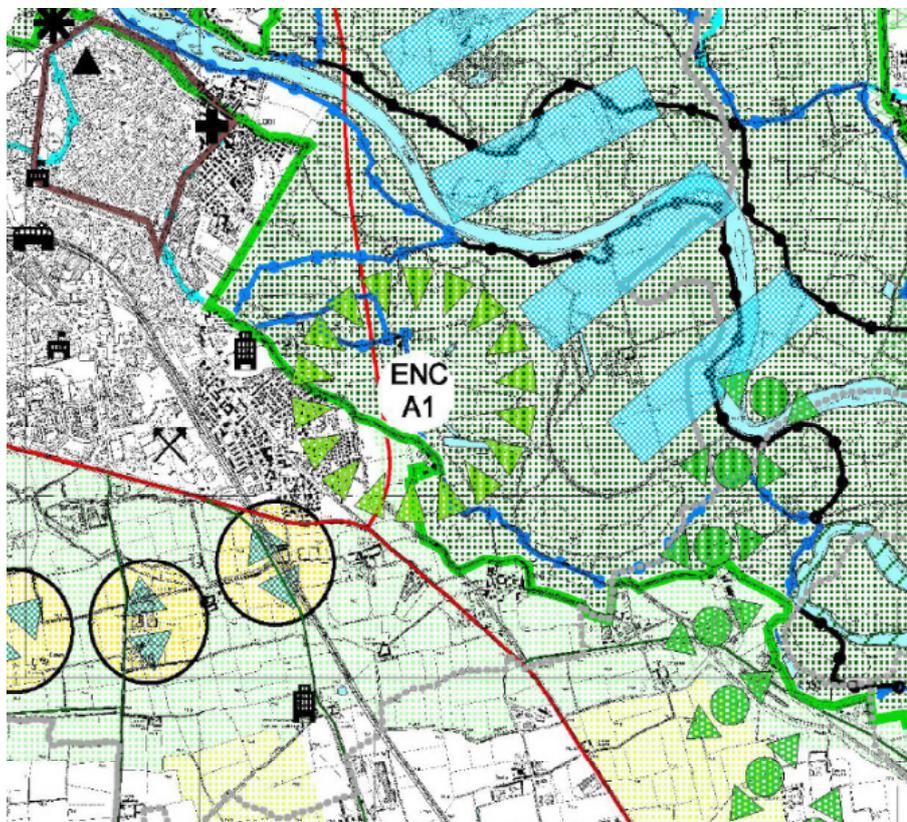
<sup>32</sup> ENC.A1 - Progetto delle Foreste di pianura: Valgrassa – Sant'Antonio – Coldana; ENC.A2 – Progetto delle Foreste di pianura: Parco del Pulignano.

<sup>33</sup> SNC.A1 - Fiume Adda; SNC.A4 – Corridoio delle golene del fiume Po; SNC.B1 – Fiume Lambro.

<sup>34</sup> ANC A1 – Bosco e Lanca di Comazzo; ANC A2 – Lanca di Soltarico; ANC A3 – Riserva della Zerbaglia; ANC A4 – Riserva Naturale Adda Morta; ANC.B1 - Foce del fiume Serio; ANC.B2 - Foce del fiume Adda; ANC.B3 - Foce del fiume Lambro; ANC C2 – PLIS della Valle meridionale del Lambro; ANC C4 – PLIS del Tormo; ANC C6 – PLIS delle Colline di San Colombano; ANC C7– Ambito di separazione tra il Sistema insediativo metropolitano e il Sistema Agricolo Lodigiano; SNC A1 – Fiume Adda; SNC B1 – Fiume Lambro.



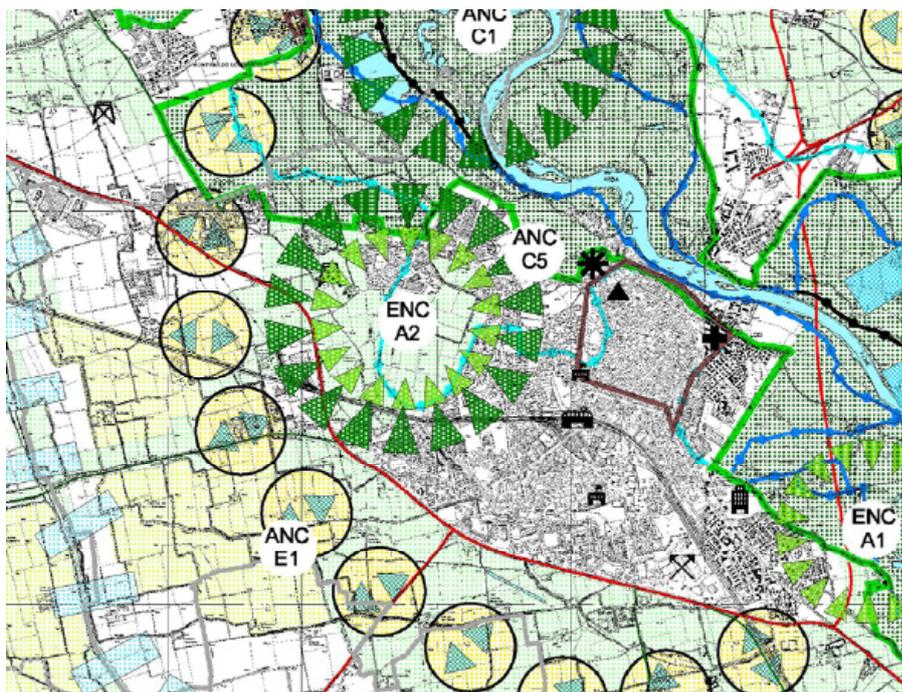
- ANC E1– Ambito della cintura agricola periurbana laudense; il PTCP segnala l’ambito per la presenza di rilevanti interferenze tra elementi connotativi del paesaggio agricolo e sistema insediativo. L’ambito di progetto si caratterizza per il coinvolgimento del sistema insediativo del comune capoluogo e dei suoi comuni contermini per dinamiche insediative rilevanti. Il territorio si connota per lo strutturarsi di conurbazioni insediative lungo le direttrici di collegamento principali (lungo la SS 9 in direzione nord; la SS 9 in direzione sud; la SP ex SS 235 in direzione ovest). In questo progetto la tutela e la valorizzazione è indirizzata verso gli spazi rurali periurbani del capoluogo da verificarsi nella traduzione del progetto di Rete dei valori ambientali nei PGT dei comuni interessati; inoltre, l’attuazione del progetto dovrà verificare le connessioni con gli elementi della Rete dei valori ambientali: ANC.C1, ENC.A1, ENC.A2. tra le azioni suggerite, si ricordano la promozione della conservazione e valorizzazione di beni architettonici presenti; la necessità che gli strumenti urbanistici procedano ad una ricognizione degli elementi insediativi



di rilevante interesse storico-architettonico; la verifica delle interferenze generate con gli elementi di valore del territorio rurale presenti; promozione della riqualificazione/costruzione di itinerari di viabilità “lenta”; promozione di nuove modalità di conduzione del rapporto tra agricoltura e fruizione del tempo libero.

- ENC A1– Progetto delle Foreste di Pianura: Valgrassa – Coldana. La presenza di elementi a naturalità complessa, favorisce quest’area come luogo nel quale potenziare la dotazione di elementi vegetazionali per il progetto denominato “Foreste di pianura”. L’area di progetto rappresenta un particolare interesse anche per la possibile definizione del progetto ANC.E1 – Ambito della cintura agricola periurbana laudense. Si intende promuovere il progetto “Foreste di pianura” con specifico riferimento ai temi progettuali ed alle finalità individuate dall’iniziativa promossa dalla Direzione Generale Agricoltura della Regione Lombardia; questa valorizzazione consentirebbe all’ambito di divenire elemento progettuale di appoggio nel più generale progetto di creazione della Rete dei valori ambientali. Inoltre, gli elementi di nuovo impianto saranno da integrare con il sistema dei servizi presenti.

- ENC A2– Progetto delle Foreste di Pianura: Parco del Pulignano. Anche in questo caso il progetto si inserisce nel programma regionale denominato “Foreste di pianura”, per cui l’iniziativa si propone di dotare di nuovi elementi di naturalità quest’area di progetto che rappresenta una iniziativa di rilevante interesse nella definizione del progetto ANC.E1 – Ambito della cintura agricola periurbana laudense. Accanto alla coerenza con le indicazioni del progetto “Foreste di pianura”, si intende favorire il patrimonio vegetazionale nel più generale progetto di creazione della Rete dei valori ambientali. Anche per questo progetto si vuole integrare tra gli elementi di nuovo impianto e il sistema dei servizi, prevedendo opportuni sistemi di adduzione, finalizzata alla valorizzare delle aree naturali; ciò anche tramite la realizzazione di una rete di percorsi ciclabili e ciclopedonali su disegno unitario e realizzabili anche per fasi successive. La promozione di riequipaggiamento vegetazionale dell’area anche al fine di mantenere ecosistemi stabili capaci di assicurare fini multipli: protettivi, di salvaguardia idrogeologica. In questo senso la previsione di eventuali ampliamenti del sistema insediativo debbono essere verificati nel rispetto delle interferenze generate con gli elementi naturali presenti, anche tramite misure di carattere mitigativo ed eventualmente compensativo. In particolare favorire la possibilità di effettuare una connessione di tipo ambientale con l’ambito insediativo dell’Università.



### 3.2.3 Piano Strategico per lo Sviluppo della Provincia di Lodi

Il Piano Strategico per lo sviluppo del Lodigiano, promosso dall'Amministrazione Provinciale di Lodi e dalla Camera di Commercio, si configura come un documento di sintesi del processo di partecipazione e consultazione tra enti territoriali ed attori locali al fine di comprendere le caratteristiche socio-economiche del territorio, le prospettive di sviluppo e le progettualità che sono state messe in campo a partire dal 2006, anno di sottoscrizione del Piano, da Provincia, Camera di Commercio, sistema delle imprese locali, organizzazioni di categoria e sindacati, non profit.

Scopo del Piano è lo sviluppo della coesione e capacità di fare sistema del lodigiano, costruendo una governance locale su obiettivi comuni e condivisi, secondo un processo iniziato fin dal 1997 con la firma da parte della Provincia, Camera di Commercio, Associazioni di categoria e Organizzazioni Sindacali dell'accordo per l'attivazione del Patto Territoriale della Provincia di Lodi. Sebbene mai formalizzato in un documento, questo accordo ha posto le basi per la definizione di un processo strategico che utilizzi il territorio come base di partenza e apporto principale delle risorse per il suo sviluppo. Nel 2001 viene sottoscritto il Contratto per lo Sviluppo della Provincia di Lodi, basato sulle scelte effettuate nel '97 e rivolto alla costruzione di una crescita equilibrata del territorio. Nel 2005, a seguito della rete di relazioni instauratasi tra le differenti istituzioni, vengono siglati due protocolli tra Provincia e Camera di Commercio, al fine di costruire un piano strategico nel quale fissare gli indirizzi per lo sviluppo provinciale, supportato anche dall'esigenza espressa dalle amministrazioni locali per la ridefinizione delle strategie di sviluppo del territorio e di accompagnamento del sistema economico locale.

Il processo di definizione del piano strategico ha coinvolto Enti pubblici, associazioni di categoria, sindacati, banche e rappresentanti del mondo economico e sociale, che si sono confrontati su obiettivi strategici, linee di azioni e progetti futuri. In particolare, l'individuazione delle strategie di sviluppo locali sono avvenute a seguito dell'analisi delle caratteristiche socio-economiche e del posizionamento competitivo rispetto agli altri territori di riferimento, cui è seguita l'elaborazione di obiettivi e linee di sviluppo a partire dall'analisi SWOT effettuata e dalle richieste dei principali stakeholder. Provincia e Camera di Commercio, enti promotori dell'operazione, hanno rivestito il ruolo di governo e leadership politica nell'accompagnamento e guida del processo di pianificazione strategica,

promozione ed implementazione.

### *Assi strategici di intervento*

I due assi strategici individuati, lungo i quali si attestano le progettualità, sono legati a tradizione-innovazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico-sviluppo del sistema produttivo. Ad essi sono connessi quattro macro obiettivi strategici: qualificazione e sviluppo delle vocazioni locali, rafforzamento delle economie esterne, apertura del sistema locale, equità sociale e territoriale.

Il primo macro obiettivo, qualificazione e sviluppo delle vocazioni locali, è legato al sostentamento e potenziamento delle vocazioni locali, al fine di sostenere e potenziare la capacità competitiva dei settori economici principali del lodigiano, tra cui quelli direttamente connessi al comune di Lodi – il cui rilievo risulta centrale anche all'interno del presente PGT – sono legati alla presenza del Polo universitario (dedicato alle scienze agrarie e veterinarie), Parco Scientifico Tecnologico (specializzato nelle biotecnologie agroalimentari), Business Park. Le azioni individuate rispondono alla frammentazione imprenditoriale, rafforzando i settori “tradizionali” – tra cui agroalimentare e zootecnico, meccanica e artigianato, chimica, valorizzazione della presenza di quelli, come il credito e i servizi, connessi ad esperienze imprenditoriali di rilievo – e puntando verso un'elevata qualificazione ed efficiente diffusione della conoscenza e innovazione, al fine di mantenere un elevato livello di competitività.

I progetti riguardanti direttamente il territorio comunale di Lodi, fatti propri anche dal presente PGT per la loro valenza strategica, sono quelli degli assi A 1.1 AdP Polo universitario e della ricerca di Lodi; A 1.2 AdP Centro polivalente per il sostegno e la valorizzazione della produzione artigianale lodigiana e delle PMI – Lodi San Grato; A 1.3 Costruzione di un polo formativo per l'agroalimentare – AGR.IN.FORM; A 1.4 Promozione di azioni coordinate per il sostegno e lo sviluppo di PMI innovative nel settore delle biotecnologie; A 1.5 La città del commercio.

Il secondo macro-obiettivo, rafforzamento delle economie esterne, si pone l'obiettivo di migliorare il sistema localizzativo lodigiano in relazione alla dotazione infrastrutturale e di miglioramento della qualità della vita.

Gli elementi di forza riconosciuti sono legati ai caratteri di pregio ambientale del territorio, buon livello di qualità della vita, dotazione infrastrutturale nel complesso soddisfacente sebbene necessiti di miglioramenti sul medio-lungo periodo, diffusione di un'offerta creditizia di qualità e programmazione territoriale attenta. La posizione territoriale favorevole della provincia e del suo capoluogo in relazione alla forte centralità di Milano portano la necessità di migliorare ulteriormente la struttura infrastrutturale, in particolare in relazione alla gestione del traffico interno provinciale e la congestione di alcuni assi principali verso Lodi

Ulteriori elementi di valorizzazione e valore aggiunto territoriale sono legati alla presenza di un patrimonio ambientale di pregio ricco di oasi naturalistiche e riserve agrituristiche (tra cui la Tenuta del Boscone, il centro ricreativo Belgiardino e il Parco Adda Sud nel comune di Lodi), che può fornire un momento di crescita economica attraverso lo sviluppo di un turismo "naturalistico", in grado anche di preservare l'ambiente ed il territorio. Le infrastrutture sociali infine, in particolare per quanto riguarda istruzione e servizi di assistenza all'infanzia, presentano un buon livello, mentre quelle connesse alle attività culturali necessitano di ulteriori miglioramenti.

I progetti riguardanti direttamente il territorio comunale di Lodi sono quelli degli assi A 2.2 Progetto di riqualificazione ambientale dell'area rurale periurbana di Lodi e dei comuni limitrofi; A 2.5 Potenziamento della rete stradale di livello provinciale ex SS 235; A 2.7 Opere di messa in sicurezza della città di Lodi dalle alluvioni del fiume Adda; B 2.1 Attivazione del servizio ferroviario suburbano Milano-Lodi; B 2.3 Potenziamento della rete stradale di livello provinciale - SS 9 Via Emilia; B 2.6 Certificazione e diagnosi energetica degli edifici di proprietà della Provincia di Lodi.

Il terzo macro-obiettivo segnalato ("apertura del sistema locale"), prevede l'apertura del sistema lodigiano secondo tre linee principali: "promozione del sistema territoriale" per l'attrazione di risorse umane e imprenditoriali esterne, puntando ad una crescita qualitativa dell'economia locale ed una valorizzazione delle risorse umane; "promozione di una internazionalizzazione del settore imprenditoriale locale", ampliando i mercati di esportazione dei prodotti; "promozione del ricorso a forme di finanziamento", partnership ed interscambio fra Provincia di Lodi e partners UE, anche in relazione alle difficoltà riscontrate nei canali tradizionali negli ultimi anni.

I progetti riguardanti direttamente il territorio comunale di Lodi sono quelli degli assi A 3.1 Restauro e manutenzione straordinaria della biblioteca laudense; A 3.2 Restauro e recupero funzionale dell'ex convento di San Domenico, realizzazione di una nuova sala polifunzionale e sistemazione dell'area cortili zia degli antichi conventi di San Domenico e San Cristoforo; A 3.3 Sviluppo del circuito delle città murate e di "Lodi sotterranea"; B 3.2 Museo del viaggio; B 3.2 Ristrutturazione e ampliamento del Teatro comunale di Lodi.

In particolare il Museo del Viaggio potrebbe essere un'occasione di valorizzazione turistica anche in un'ottica sovralocale, per la definizione di questo spazio museale è però necessario meglio articolare le necessarie relazioni tra gli Enti preposti, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti gestionali e di finanziamento.

Il quarto macro-obiettivo, equità sociale e territoriale, è relativo al sostenimento delle aree decentrate e a minor sviluppo, secondo la promozione di politiche di welfare mix rivolte ad una migliore distribuzione della ricchezza e dell'occupazione nell'intera provincia lodigiana, agendo anche sui servizi sociali e sanitari, che necessitano di miglioramenti ulteriori.

I progetti riguardanti direttamente il territorio comunale di Lodi sono quelli degli assi A 4.2 Programma di reimpiego; A 4.3 Costruzione dell'Osservatorio delle politiche sociali; B 4.1 Strumenti operativi per la gestione dei servizi alla persona.

### 3.2.4 Il Parco Adda Sud

Come abbiamo visto parte del territorio comunale ricade all'interno del perimetro del Parco Adda Sud (cfr. tavola DdP 3.3) il cui PTC del Parco regionale (Approvato con L.R. 20.08.1994, n. 22) individua i territori come beni paesaggistici tutelati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. - art. 142 lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi".

Il parco (approvato con DGR del 06.08.1998 n.6-38171) si estende su di una superficie di circa 24.000 ettari, interessando due provincie e 35 comuni, in generale la proprietà di queste aree risulta prevalentemente privata.

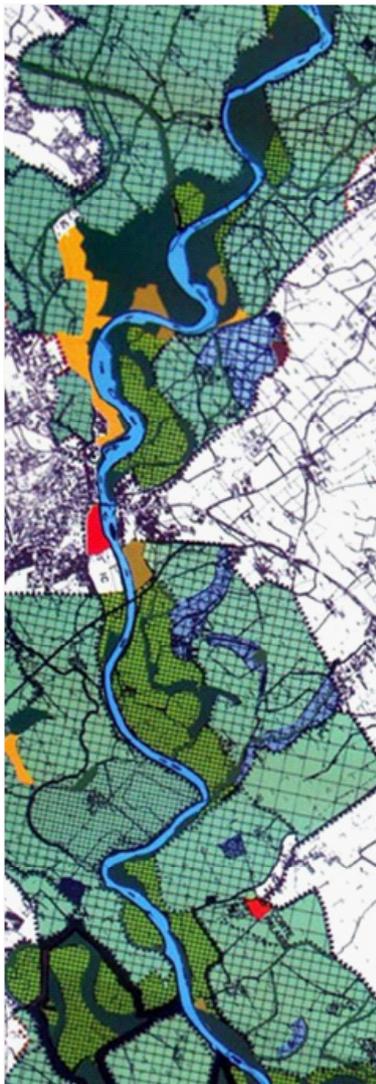
Per l'intero territorio del Parco, il P.T.C. detta criteri ed indirizzi per la pianificazione comunale nelle aree esterne al perimetro del Parco, secondo i seguenti obiettivi prioritari:

- coniugare la presenza dell'uomo e delle sue attività nel suo complesso perseguendo non solo la conservazione degli ambienti naturali e delle risorse paesaggistiche culturali ancora presenti, ma anche la ricostituzione graduale di quegli ambienti compromessi e degradati;
- recupero ambientale della fascia fluviale al fine di ricostruire una continuità dell'ambiente naturale lungo l'intera asta fluviale;
- graduale restituzione all'ambiente naturale di quelle aree, marginali e modeste per dimensioni ma particolarmente significative per collocazione a margine dell'asta fluviale;
- individuazione di forme di esercizio compatibili con la tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio fluviale.

Il PTC individua 3 fasce (di tutela fluviale, di tutela paesistica, di rispetto) ad esse si sovrappongono 8 ambiti di tutela e zone territoriali. In particolare, il P.T.C. del Parco recepisce gli indirizzi generali definiti nei piani territoriali di coordinamento comprensoriali può individuare zone riservate ad autonome scelte di pianificazione comunale per le quali detta orientamenti e criteri generali di coordinamento delle previsioni dei singoli strumenti urbanistici; le previsioni urbanistiche del P.T.C. del Parco sono immediatamente vincolanti per chiunque e recepite per diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati.

Gran parte del territorio comunale risulta interessato dal Parco Adda Sud, il quale individua all'interno delle nostro comune una serie di ambiti a

valenza differente con gradi di tutela diversi. In particolare, sono presenti lungo il fiume aree agricole con valore differente a seconda che prevalga la valenza golenale o meno; si osservano zone con caratteri ambientali rilevanti (zona ambienti naturali) con riconosciute risorse vegetazionali anche di zona umida; si nota anche la presenza, ai confini con il centro storico di aree ad interesse monumentale per la presenza di immobili o oggetti di valore testimoniale. Dato che il parco intende anche valorizzare e utilizzare le risorse del territorio, si individuano alcune zone destinate all'utilizzo intensivo (in prossimità di cascina Nuova e cascina Adda) o estensivo (posta a sud ed in prossimità del centro storico). Queste zone si distinguono per la possibilità di insediamento di attrezzature per il pubblico e si distinguono in estensiva ed intensiva in riferimento agli indici di edificabilità e agli attrezzature urbane con caratteri e modalità definite dalle norme del parco.



### 3.2.5 Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008

Il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale è previsto dalla l.r. 23 luglio 1999 n. 14, in particolare, l'art. 3 stabilisce che: “il Programma Triennale (PTSSC), nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di equilibrato servizio alle comunità locali, prevede lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo, ad orientamento dell'attività di programmazione degli enti locali; gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani; i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita, in relazione alle diverse tipologie commerciali; le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale; le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso”.

Seguendo queste indicazioni, il PTSSC fornisce il quadro delle dinamiche evolutive delle imprese, delle reti e dei sistemi commerciali in Lombardia per prefigurare gli scenari dello sviluppo nel triennio 2006-2008; inoltre, vengono definiti gli elementi per lo sviluppo del commercio al dettaglio in sede fissa in particolare riguardante le grandi strutture di vendita.

Gli obiettivi generali esplicitati in stretta continuità con il programma riguardano:

- *la responsabilità ed utilità sociale del Commercio, rispetto e tutela dei diritti delle lavoratrici e dei lavoratori e della qualità dell'ambiente di lavoro.* Con l'obiettivo di assicurare al consumatore la prossimità e l'accessibilità del servizio commerciale, favorire la presenza capillare ed equilibrata del servizio commerciale sul territorio, promuovere interventi di riqualificazione urbana per il mantenimento del tessuto commerciale, favorire ricadute occupazionali degli investimenti in attività commerciali, sul piano qualitativo e quantitativo;

- *la competitività dell'impresa commerciale e del sistema economico locale, e qualità del servizio commerciale tramite la modernizzazione della rete distributiva;* il sostenimento della razionalizzazione e l'efficientizzazione della rete distributiva; la semplificazione delle procedure e il rapporto con la P.A.; contrastare il commercio abusivo e la vendita di prodotti contraffatti;

- *la sussidiarietà verso il mercato e verso gli enti locali tramite l'obiettivo di realizzare le condizioni di massimo vantaggio per i consumatori sul prezzo e qualità dell'offerta; sostenere la competitività e la libertà d'impresa; rispettare la concorrenzialità del mercato distributivo; promuovere la trasparenza e la fluidità dei meccanismi di mercato; adottare modelli di programmazione e di sviluppo basati anche su procedure e logiche cooperative di valorizzazione del partenariato pubblico-privato; favorire la responsabilità degli Enti Locali nella logica dell'interesse generale; potenziare le capacità conoscitive e di monitoraggio del Governo regionale e della rete di attori che interagiscono nelle scelte di programmazione commerciale*

- *la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio e alle sue risorse correlare la programmazione commerciale con quella territoriale ed ambientale abbattendo l'impatto negativo delle grandi strutture di vendita sul territorio; ridurre il consumo di suolo e promuovere il recupero di aree dismesse o degradate; favorire l'integrazione dell'insediamento commerciale con gli esercizi di vicinato e con le aziende produttrici o di servizi della zona.*

Nello specifico, la programmazione 2006-'08 – presentata con lo slogan “impatto zero” – propone interventi mirati alla riqualificazione, ristrutturazione ed ammodernamento delle attività già esistenti integrandole nel contesto in cui sono inserite, qualificandone l'offerta commerciale e sostenendo la riqualificazione delle piccole attività del commercio al dettaglio. Tali obiettivi si dovranno attuare tramite azioni mirate al miglioramento dell'aspetto qualitativo, piuttosto che quantitativo, dato che lo standard quantitativo per abitante risulta ampiamente soddisfatto.

Il PTSSC individua inoltre ambiti territoriali<sup>35</sup> con le stesse caratteristiche di omogeneità allo scopo di migliorare il servizio commerciale e permettere il controllo e il contenimento dell'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale; in particolare, i fattori presi in considerazione per stabilire i diversi ambiti riguardano:

- densità della popolazione residente e distribuzione territoriale per fasce di età;
- attrattività dell'offerta commerciale esistente;
- densità e dinamiche evolutive della distribuzione commerciale al dettaglio con particolare riferimento all'ultimo triennio;
- situazione geografica ed ambientale del territorio.

<sup>35</sup> Pertanto gli ambiti individuati sono: ambito commerciale metropolitano; ambito di addensamento commerciale metropolitano; ambito urbano dei capoluoghi; ambito montano; ambito lacustre; ambito della pianura lombarda.

Il comune di Lodi risulta compreso **nell'ambito urbano dei capoluoghi** che comprende i capoluoghi di provincia ed i comuni contigui principalmente connessi alla rete commerciale del capoluogo, caratterizzati da una struttura commerciale con forte capacità di attrazione a scala provinciale e regionale. Gli indirizzi di sviluppo per quest'ambito sono:

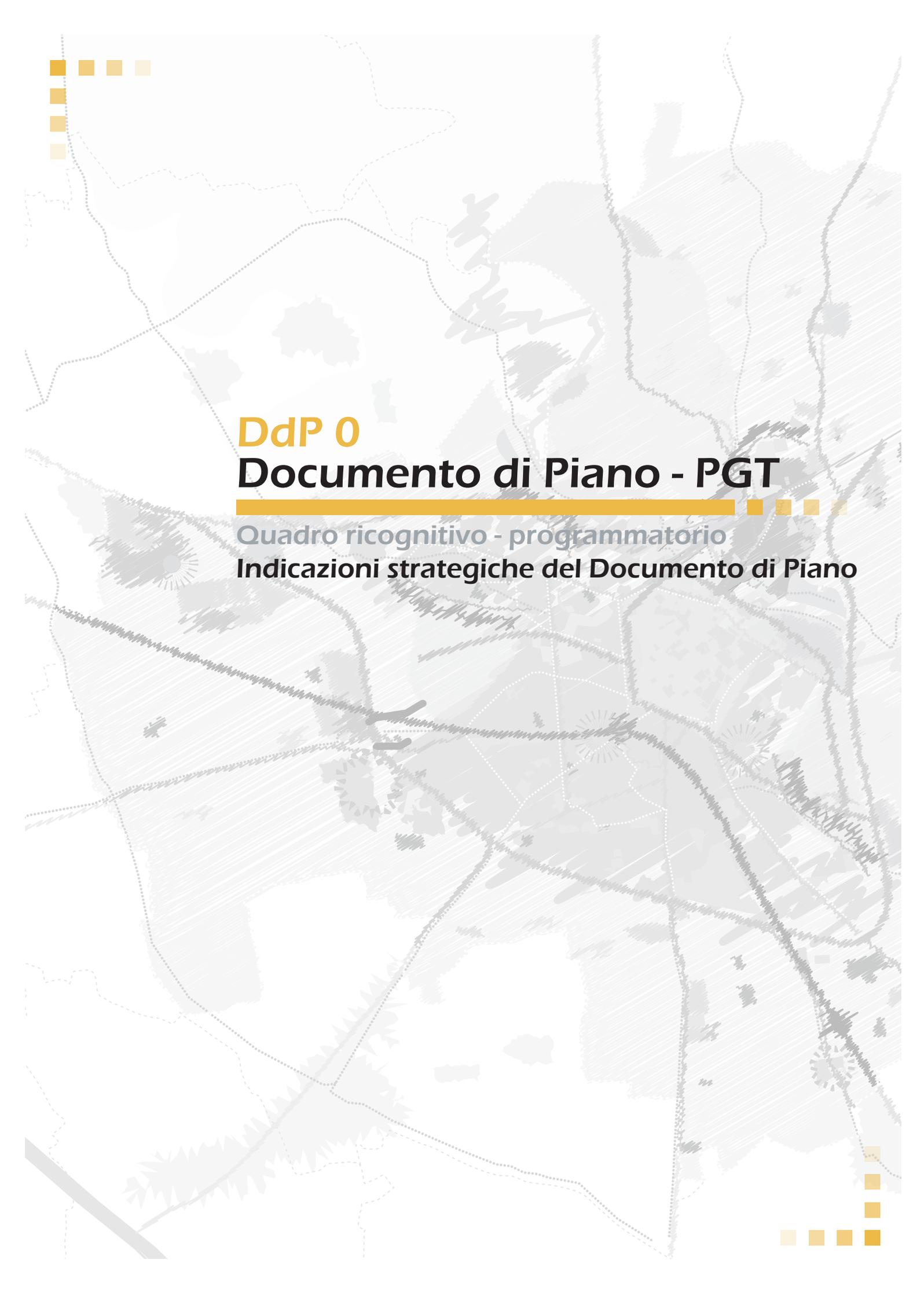
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana e promozione del loro servizio commerciale unitario;
- qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;
- priorità alla riqualificazione di aree urbane produttive dismesse o abbandonate, con particolare riferimento alla grande distribuzione;
- preferenziale localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e controllo degli insediamenti periurbane, in rapporto alle condizioni di accessibilità;
- incentivo alla razionalizzazione e ammodernamento dei poli commerciali della grande distribuzione già esistenti, ove necessario in forme unitarie;
- particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativo, assunti nella loro unitarietà;
- valorizzazione delle attività commerciali storiche di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita;
- forte disincentivo al consumo di aree libere e indirizzo prioritario per la qualificazione di aree produttive dismesse o urbane da riqualificare, con particolare riferimento alla grande distribuzione.

In questo senso il PTSSC è teso a migliorare l'equilibrio tra commercio, territorio, ambiente e sviluppo socio-economico in tutta la regione. Pertanto è dedicata notevole attenzione alle problematiche ambientali e territoriali in un'ottica che tiene conto degli effetti del commercio sia sugli ecosistemi che sulla qualità della vita delle persone, infatti i temi di cui si è tenuto conto riguardano il consumo di suolo libero, l'interruzione di corridoi ecologici, la congestione e il relativo inquinamento atmosferico e acustico indotto dal traffico, il rapporto con il paesaggio, il consumo e il



risparmio energetico e idrico, la produzione dei rifiuti, introducendo soluzioni e tecnologie innovative per mitigare e compensare il più possibile gli impatti generati della grande distribuzione.





**DdP 0**  
**Documento di Piano - PGT**

Quadro ricognitivo - programmatico  
**Indicazioni strategiche del Documento di Piano**



## Capitolo 4. Previsioni del PGT

### 4.1 Orientamenti strategici

I temi affrontati nel PGT interessano diversi ambienti insediativi:

- il *tessuto storico e monumentale*, di antica fondazione, per il quale si confermano, adattandole e integrandole, le previsioni gestionali del piano vigente, e che sono oggetto specifico del Piano delle Regole;
- la *città consolidata*, i quartieri e le frazioni come centri di relazione e di comunità, sui cui concentrare non solo gli interventi di riuso delle aree dismesse/sottoutilizzate, per il potenziamento dell'offerta edilizia (anche di tipo sociale e di servizi), ma anche di ricomposizione qualitativa del tessuto urbano smagliato, delle "fessurazioni" determinate dalla dismissione di attività produttive, con la contestuale ridefinizione morfologica e ambientale delle frange urbane, anche in relazione al sistema delle aree industriali e dei poli produttivi. Temi esplicitati nelle linee generali dal Documento di Piano, poi successivamente approfonditi dal Piano delle Regole;
- il *sistema dei servizi*, ossia l'insieme delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree verdi. Tali temi vengono affrontati e gestiti nel Piano dei Servizi, ma costituiscono parte integrante del Documento di Piano.

Prima di illustrare le azioni specifiche per il sistema infrastrutturale, ambientale e insediativo del PGT, vengono di seguito sintetizzate le strategie e le politiche principali alla base delle scelte di piano.

#### 4.1.1 Politiche abitative

Un tema sempre più attuale e meritevole di attenzione è quello relativo all'edilizia residenziale sociale. Per rispondere alla domanda di abitazione dei ceti meno abbienti e delle giovani coppie che attualmente non trovano adeguate risposte dal mercato, per garantirne una più equa e corretta integrazione sociale e urbana e per limitare i fenomeni di espulsione abitativa verso i centri limitrofi – con i conseguenti fenomeni negativi di mobilità in ingresso e in uscita per la fruizione dei servizi del capoluogo – l'Amministrazione pone come centrale lo sviluppo di una azione decisa a sostegno dell'edilizia economica e popolare (Programma di Mandato

2005-2010, delibera CC n. 81 del 22 aprile 2005).

Le due direzioni individuate sono legate a dare risposta alla domanda di edilizia economico popolare vera e propria (per coloro che non hanno le risorse necessarie per accedere al libero mercato) e all'individuazione di interventi privati di edilizia residenziale a canoni agevolati (utilizzando le differenti modalità previste dalla legislazione regionale), inseriti come quota parte all'interno delle trasformazioni residenziali in aree di nuova realizzazione, allo scopo di favorire un'integrazione sociale ed urbana, garantendo l'indispensabile mix sociale urbano.

A questi fini, per gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, il piano prevede uno specifico meccanismo attuativo. L'indice di utilizzazione territoriale è formato da due componenti:- un indice di base (indicativamente pari a 0,20 mq/mq), per la realizzazione dell'edilizia privata da destinare al libero mercato;- un indice aggiuntivo obbligatorio (indicativamente pari a 0,05 mq/mq) per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, da destinarsi - sulla base di un programma operativo che l'Amministrazione Comunale dovrà formulare - ad entrambe le tipologie di alloggi sociali (edilizia economico popolare ed edilizia convenzionata), da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore. Metà destinato all'edilizia residenziale pubblica (indicativamente pari a 0,025 mq/mq), da realizzarsi su quota parte delle aree di cessione previste. L'altra metà all'edilizia convenzionata (indicativamente pari a 0,025 mq/mq), da realizzarsi all'interno delle aree fondiarie private.

Complessivamente, si stima che il nuovo PGT promuoverà la realizzazione di circa 1100 nuove stanze di Edilizia residenziale sociale (Ers), corrispondenti alla domanda rilevata e fornita dal competente settore comunale, con un meccanismo perequativo ed incentivante che consentirà non solo l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'edilizia pubblica, ma anche la loro realizzazione da parte dei privati all'interno dei comparti di trasformazione previsti dal nuovo piano.

Si tratta di una scommessa coraggiosa, che vedrà nella fase attuativa le sfide gestionali e progettuali più importanti.

#### **4.1.2 Contenimento del consumo di suolo**

Il PGT intende perseguire un orientamento volto a ridurre il consumo di suolo, mantenendosi in misura significativa al di sotto della massima soglia di consumo comunale endogeno consentito dal piano territoriale provinciale, pari a circa 65 ha.

La quasi totalità del suolo che verrà trasformato è rappresentata da previsioni produttive, peraltro da sottoporre ad accordi di programma sovraordinati.

Ciò in conseguenza dell'orientamento strategico, politico e amministrativo prima che tecnico, da una parte di privilegiare le trasformazioni insediative residenziali all'interno e a margine dei tessuti già prevalentemente urbanizzati (aree dismesse ed aree destinate a standard dal PRG vigente), riciclando nella sostanza previsioni insediative del piano vigente ("costruire la città sulla città"), dall'altro di riqualificare e potenziare i tessuti produttivi esistenti e previsti senza ricercare una mera valorizzazione economica e immobiliare dei suoli, ma prestando attenzione alla tutela e salvaguardia del territorio, sottoponendo le decisioni e le precise scelte localizzative ad un successivo processo di copianificazione tra Amministrazione Comunale a Amministrazione Provinciale.

In particolare, la città di Lodi ha vissuto negli ultimi anni un processo di decentramento delle attività produttive, che è proseguito con il trasferimento dell'ex Abb Adda dalla sede di viale Pavia al nuovo stabilimento in zona San Grato dove è prevista la riqualificazione/valorizzazione ed il potenziamento del sistema industriale, con nuove quote di insediamenti per attività artigianali e produttive individuando idonee soluzioni per l'accessibilità e viabilità di tutto il comparto che allo stato presenta indubbe situazioni di criticità e scarsa funzionalità. Il nuovo piano favorirà quindi la concentrazione delle industrie e dei poli artigianali in aree localizzate secondo precisi criteri e servite da adeguate infrastrutture, in modo da riqualificare le aree esistenti e reperire gli spazi di espansione e, al contempo, di liberare i tessuti consolidati dalle zone produttive incongrue. L'ipotesi consente un utilizzo del territorio puntando prioritariamente sul completamento dei comparti che hanno già destinazione per insediamenti produttivi nel PRG vigente.

Non solo: all'interno delle trasformazioni programmate, una quota consistente delle aree trasformate (indicativamente il 50%), sarà rappresentata da aree pubbliche, la cui qualificazione (verde, attrezzature, ecc.), verrà, d'intesa con il Piano dei Servizi, indicata attraverso la predisposizione di specifiche schede prestazionali d'ambito.

#### *Le indicazioni del PTCP*

La regione Lombardia, attraverso il documento "Linee generali di assetto del territorio lombardo" – approvato con DGR 7 aprile 2000, n 6/49509

– ha introdotto la distinzione tra *domanda endogena ed esogena*: con riferimento alla dimensione locale, possono essere definite endogene, ovvero generate all'interno, le domande espresse dalla comunità stessa, ed esogene quelle generate dall'esterno.

Il PTCP esplicita, a seguito di analisi delle dinamiche relative all'andamento della popolazione e al fine di fornire un limite al dimensionamento delle espansioni definite dagli strumenti urbanistici comunali, ossia un limite al consumo di suolo derivante dai fabbisogni locali, la **massima capacità endogena** risultante per ciascun comune.

Per il Comune di Lodi, la massima capacità endogena prevista risulta essere pari a **61,8 ettari**.

#### *Le previsioni del PGT*

Il PGT persegue un orientamento volto a contenere drasticamente il consumo di suolo endogeno.

Il Piano, infatti, per quanto riguarda le previsioni di **natura esogena**, individua gli ambiti per i nuovi *poli funzionali*, caratterizzati dalla previsione di nuove quote di insediamenti con funzioni non residenziali di carattere sovralocale. Si tratta sia di piani e programmi già previsti alla scala sovralocale, già concertati con la Provincia e in fase di definizione, che da nuovi piani (programmati quindi all'interno del PGT), localizzati in aree poste al margine del nucleo urbano, e privi di vincoli di natura sovraordinata, geomorfologica, idrogeologica ed ambientale, che dovranno essere discussi, copianificati e verificati a livello sovraordinato.

Si tratta nel complesso di quattro ambiti: il Polo Universitario (EIRA 1), il Parco Scientifico e tecnologico (EIRA 2), già previsti dal PTCP e in corso di definizione; nonché il parco produttivo di San Grato e il Polo lattiero-caseario, programmati dal PGT, che rappresentano un'opportunità di sviluppo con evidenti ricadute, in termini socio-culturali, economici, infrastrutturali e ambientali di natura sovraordinata.

Per quanto riguarda le previsioni di **natura endogena**, il nuovo piano individua prevalentemente aree già destinate dal PRG previgente a dotazioni pubbliche (servizi e attrezzature non attuate), ad eccezione di limitate porzioni di territori a destinazione agricola, rappresentate, in buona misura dagli ambiti di ridefinizione delle frazioni, come di seguito illustrato.

Il consumo di suolo derivato da previsioni endogene risulta essere inferiore ai **7 ettari**, comprensivi delle cessioni previste per la realizzazione dei

nuovi insediamenti: meno del 10% di quello consentito dal PTCP.

Il nuovo PGT racchiude quindi le previsioni urbane (di natura endogena) tutte nei tessuti esistenti ricompresi all'interno delle tangenziali sud ed est. Mentre localizza una fascia di servizi di natura sovraordinata (di natura esogena), rappresentata dai quattro poli funzionali) all'esterno della tangenziale sud, a questa connessa e integrata.



**Ambito T2:**

da zona agricola a trasformazione ambientale prevalentemente residenziale  
*St consumo endogeno = 8.200 mq*

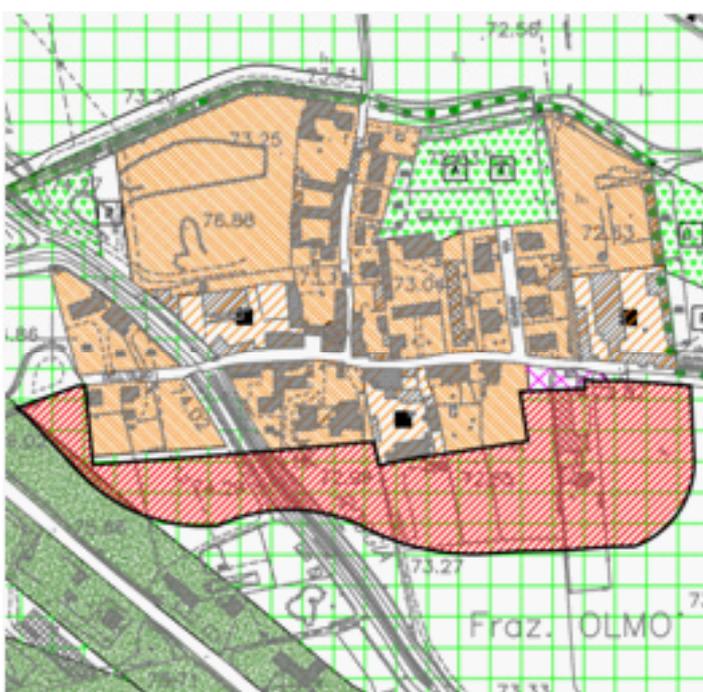


**Frazione Fontana:**

da zona agricola a trasformazione ambientale prevalentemente residenziale  
 St = 18.400 mq  
 da servizi pubblici ad agricolo  
 St = 12.600 mq  
*St consumo endogeno = 5.800 mq*



**Ambito T1:**  
 da zona agricola a trasformazione per attività  
 ecologicamente attrezzate  
*St consumo endogeno = 16.800 mq*



**Frazione Olmo:**  
 da zona agricola a trasformazione ambientale  
 prevalentemente residenziale  
*St consumo endogeno = 25.400 mq*



**Ambito T11:**  
da zona agricola a trasformazione ambientale  
prevalentemente residenziale  
*St consumo endogeno = 10.800 mq*

## 4.2 Progettare per sistemi

Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) di Lodi è articolato nei tre sistemi principali che compongono il territorio: sistema infrastrutturale, sistema ambientale e sistema insediativo.

Sono di seguito descritti i temi e le proposte del Documento di Piano declinati relativamente ai tre sistemi.

### 4.2.1 Sistema infrastrutturale

#### Il sistema della grande mobilità

Il sistema della *grande maglia* della mobilità appare sufficientemente strutturata; la *tangenziale sud* – la SS9, con il completamento del sistema delle intersezioni - e la *tangenziale est* - variante alla SS235 per Orzinuovi - rappresentano un efficace bypass per i traffici di attraversamento e di distribuzione esterno/interno. Gli interventi di riqualificazione e adeguamento sulle radiali previsti renderanno più agevoli le connessioni con il sistema autostradale ed il sistema delle tangenziali, consentendo il completamento della viabilità di connessione tra la città e i territori limitrofi.

Alla scala metropolitana la realizzazione di due rilevanti interventi sulla viabilità di livello superiore (*tangenziale est esterna* di Milano e potenziamento/raddoppio della SS415 Paultese) renderanno il sistema della grande viabilità maggiormente efficiente.



*Le tangenziali  
Immagini delle tangenziali nel loro  
inserimento nel paesaggio agricolo della  
zona di Selvareca (in alto) e gli ingressi  
all'infrastruttura (in basso).*

Alla scala extraurbana si osserva la presenza di diverse strade radiali di accesso all'area urbana, in particolare, per alcune di esse è necessario provvedere ad interventi di riqualificazione al fine di favorire una maggior fluidificazione dei flussi.

Per la SP 115 "Lodi-Lodi Vecchio" si rende necessario l'attuazione di un intervento puntuale di adeguamento e messa in sicurezza, in particolare in corrispondenza dell'intersezione tra la Via del Sandone e le rampe di accesso della tangenziale, nonché la riqualificazione del peduncolo di collegamento in uscita dalla tangenziale diretto verso la SP 115 e lo svincolo a servizio del polo universitario in vista di una sua possibile futura espansione e del conseguente possibile potenziamento della linea ferroviaria con l'introduzione di una nuova stazione. Sempre per la SP 115 si osserva la necessità di un intervento puntuale lungo la strada comunale in entrata al quartiere di San Fereolo (località il Chiosino) interessato da un'area industriale/commerciale, dallo scalo merci ferroviario e da una forte componente residenziale di nuova costruzione lungo la SP115, che regola l'accesso al polo universitario.

La SP107 "Lodi-Ospedaletto Lodigiano" necessita di un intervento di riqualificazione in sede, nel tratto compreso tra l'intersezione con la SS 9 ed il complesso scolastico di "Villa Igea", anche in relazione all'insediamento del nuovo polo "Business Park" (l'opera consiste nell'allargamento dell'attuale sede stradale e nella messa in sicurezza di alcuni punti critici del tracciato, in attraversamento all'agglomerato di Villa Igea).

La SP 23 "Lodi-Borghetto Lodigiano", necessita di adeguamenti per l'intersezione con la SS. 9 "Via Emilia" (località Faustina) con l'introduzione di uno svincolo a livelli sfalsati (progetto in corso).

Relativamente alla storica SS 9 "via Emilia", si ipotizza la riqualificazione del tracciato tra l'intersezione con il sistema delle tangenziali in località San Bernardo e la Fraz. Sesto di San Martino in Strada posta al confine comunale (con la possibile introduzione di due nuovi sistemi rotatori). Sempre per la SS9 risulta necessaria la riqualificazione del manufatto di attraversamento dell'arteria statale in località San Grato con la realizzazione di passerelle ciclo-pedonali per il collegamento con i percorsi naturalistici in sviluppo lungo il canale Muzza, in località Calvenzano e la zona produttiva di San Grato.

Infine, lungo la SP25 "Lodi-Boffalora d'Adda", sono programmati alcuni interventi viabilistici, nel tratto tra Lodi e Boffalora d'Adda, in particolare: la realizzazione di un nuovo rilevato arginale in terra, in aderenza al

tracciato della SP 25, a partire dalla rotatoria della C.na Negrina, sulla cui sommità si prevede un percorso ciclo-pedonale; la messa in sicurezza del tracciato della SP 25, nel tratto tra Lodi e C.na Pesalupo; l'adeguamento dell'intersezione a raso tra la SP 25 e la strada locale a servizio dell'impianto produttivo ICR attraverso l'introduzione di un sistema rotatorio; la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale tra Lodi e C.na Pesalupo, già in parte realizzato dal Comune di Lodi (cfr. PdR8 – Rete ciclabile).

### Il sistema della mobilità urbana

Per la *mobilità urbana*, i temi affrontati riguardano le necessità legate al miglioramento delle connessioni tra il centro urbano e i quartieri periferici, nonché verso i servizi. Per rispondere a questi obiettivi risulta necessaria una *maggior gerarchizzazione e chiarezza della rete viabilistica, potenziamento di nodi infrastrutturali critici (es. nodo d'accesso dalla tangenziale all'area ASTEM)*; l'opportunità di progettare e mettere in attuazione un sistema organico di *isole ambientali* (interventi integrati di riqualificazione urbana e di *traffic calming*, nelle quali il transito viene consentito unicamente a velocità contenute) e di valorizzazione/rispetto delle zone a traffico limitato già istituite nel centro storico. Anche la progettazione dei piani attuativi e delle opere pubbliche dovrà essere migliorata, in particolare per quanto riguarda il sistema della *viabilità interna ai nuovi insediamenti* (come ad esempio il nuovo Polo Universitario), e quella alle strade residenziali all'interno dei quartieri, degli assi urbani da riqualificare.

La presenza del fiume comporta problemi di collegamento tra l'Oltradda ed il settore nord-ovest della città, per risolvere i quali si è valutata la possibilità di realizzazione di un *terzo ponte*, secondo diverse alternative, anche al fine di consentire la pedonalizzazione del ponte vecchio, permettendo una connessione diretta, anche ciclabile, tra Oltradda e il centro urbano.

Le alternative valutate riguardano:

- l'*opzione zero*, con il mantenimento del ponte vecchio quale collegamento viabilistico fra Oltradda e la città storica e moderna, migliorandone la connessione pedonale (anche con un intervento che integra il manufatto esistente o che si affianca a questo);
- la conferma della localizzazione prevista dal PRG vigente ("*alternativa stretta*") che colloca il nuovo ponte ad ovest dell'esistente, agganciandolo a sud al sistema della circonvallazione interna come prolungamento ideale



Le tre possibili alternative per la localizzazione del Terzo ponte

delle vie Dalmazia - Defendente da Lodi, e a nord allo snodo tra la SP 25 per Boffalora d'Adda e la SS 235 per Crema; tale alternativa comporta una minore compromissione di suolo libero, cui però si contrappone il maggior carico sulla viabilità esistente, ed in particolare sul sistema viabilistico urbano;

- l'*alternativa*, denominata "intermedia", prevede la localizzazione del ponte più ad ovest rispetto alla previsione del PRG vigente, creando una nuova bretella viabilistica che si innesta lungo viale Milano in corrispondenza del limite est della frazione di Torretta, per agganciarsi anch'essa allo snodo di Oltradda tra la SP e la SS 235. Questa alternativa, pur generando maggior consumo di suolo, presenta alcune importanti potenzialità legate all'alleggerimento del traffico locale e di attraversamento dalla viabilità urbana, consentendo di servire le numerose attività commerciali e produttive presenti lungo viale Milano;

- l'*"alternativa larga"*, si discosta dalla precedente per il tracciato della bretella che si configura come un anello tangenziale nord-ovest, andando ad innestarsi su viale Milano in corrispondenza del limite occidentale della frazione di Torretta, bypassando così la frazione stessa. Questa ipotesi comporta una maggiore compromissione di suolo libero, maggiori costi di realizzazione, nonché un aumento del tempo degli spostamenti tra centro urbano e Oltreadda. Rappresenta tuttavia la soluzione al problema del traffico attraverso la realizzazione di un vero e proprio bypass per gli spostamenti di lunga percorrenza.

Le alternative sintetizzate sono state valutate in fase di elaborazione del PGT – anche a seguito dell'aggiornamento del Piano Urbano della Mobilità 2009 –, al fine di prevedere un eventuale corridoio di salvaguardia del tracciato prescelto. Tuttavia, non appare oggi ipotizzabile la previsione all'interno del nuovo piano di una tangenziale nord esterna e di un terzo

ponte, perlomeno tra i progetti di breve-medio termine.

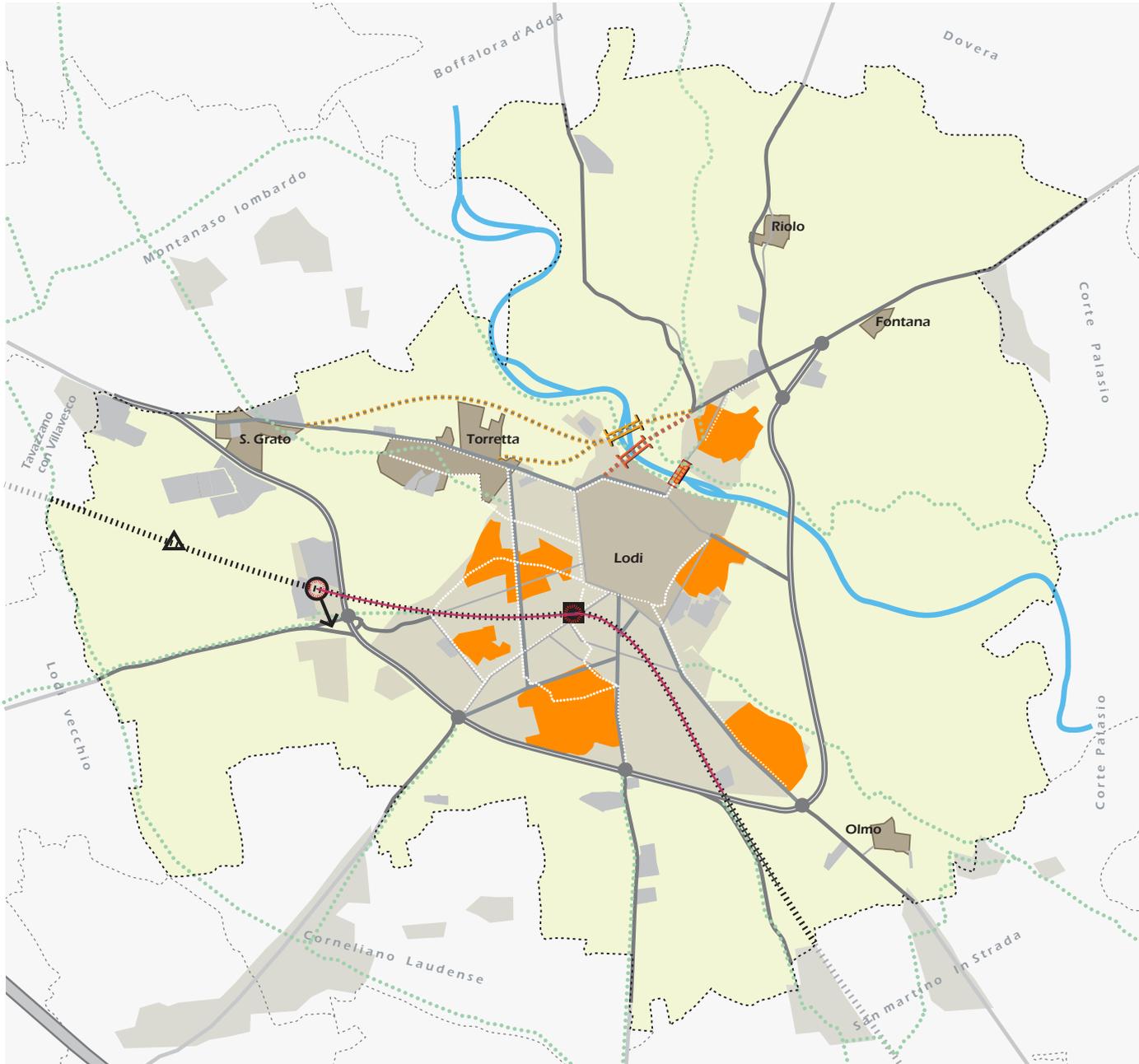
Gli elementi portati a favore di un miglioramento delle infrastrutture esistenti rispetto alla creazione di nuove, sono legati al riconoscimento dei seguenti elementi critici:

- attraversamento di ambiti ad elevata criticità ambientale (Parco Adda Sud, Ambito Territoriale Estrattivo, Ambito a rischio idrogeologico molto elevato);
- incidenza del traffico di attraversamento (rilievi e indagini O/D) nella fascia bioraria del mattino di maggior traffico (7.30-9.30) su valori contenuti;
- probabile richiamo in città di quote di traffico, oggi assorbite dalla tangenziale Est, da parte della tangenziale nord, che creerebbe, unitamente agli assi Sforza-Dalmazia-San Colombano, un percorso interno alla città concorrenziale e più appetibile rispetto alla tangenziale Est;
- un nuovo eventuale tracciato, con funzioni urbane, potrebbe avere l'obiettivo di migliorare il contesto urbano, alleggerendo il traffico transiente lungo gli assi Cavallotti-Defendente; tale opera riguarderebbe però una quota poco consistente di spostamenti, da non giustificare i costi di realizzazione e di impatto.

L'ipotesi di un nuovo sistema potrebbe essere ripresa, sottoponendola a nuove indagini, a seguito di un significativo peggioramento delle condizioni per gli ambiti Cavallotti-Defendente, giustificandone e controbilanciando i costi e gli impatti indotti. Al momento attuale risulta quindi di maggiore interesse pubblico concentrare l'attenzione ad interventi – già attuati o di prossima attuazione – connessi al miglioramento della percorribilità e la messa in sicurezza della SS 235, la riqualificazione dell'asse di viale Milano con l'inserimento di nuove rotatorie/ristrutturazione di alcuni incroci pericolosi, la creazione di percorsi ciclo-pedonali in corrispondenza della via Cavallotti e la loro messa in sicurezza nel tratto di viale Milano. Pertanto viene confermata l'ipotesi 0, rimandando a successivi strumenti di pianificazione sovraordinata le problematiche della realizzazione del nuovo collegamento con i territori dell'Oltradda.

### **Il sistema della sosta**

Il sistema della sosta presenta alcune tematiche aperte, legate: all'efficacia del controllo sulla regolarità della sosta, sia in rapporto al rispetto delle regolamentazioni applicate che dei divieti di sosta esistenti; alla necessità



- rete ferroviaria
- utilizzo a fini urbani del sistema ferroviario regionale
- ipotesi 1: in superficie
- ipotesi 2: interrimento della linea
- nuova fermata urbana "Università"
- nuovo scalo merci San Grato
- sistema autostradale
- viabilità extraurbana
- tangenziale
- interscambio gomma-ferro (mobilità pubblica, mobilità dolce e mobilità su gomma)

- viabilità principale
- viabilità locale
- mobilità dolce sovracomunale
- mobilità dolce comunale
- isole ambientali
- riqualificazione del Ponte Vecchio

Terzo ponte sull'Adda: ipotesi alternative  
 tali tracciati non costituiscono previsioni urbanistiche del PGT, ma danno atto di valutazioni effettuate in sede di elaborazione del Piano

- alternativa stretta (previsione PRG)
- alternative intermedia e larga

di protezione delle zone residenziali a corona del Centro storico dalla sosta parassitaria dei non residenti; alla necessità di rispondere alla forte domanda di posti auto nei pressi della stazione ferroviaria e dell'Ospedale. Viste queste carenze, è ritenuto opportuno considerare anche le localizzazioni esterne alla cerchia del centro storico, al fine di creare nuovi parcheggi, che ne consentano l'alleggerimento dal carico viabilistico.

### **Il sistema della mobilità dolce**

Il sistema della mobilità dolce si presenta già ricco grazie ad un sistema di mobilità ciclabile di scala comunale e sovracomunale, rappresenta un investimento volto a migliorare le connessioni tra i servizi e il verde esistenti. La promozione della mobilità ciclo-pedonale prevede la realizzazione di piste ciclabili in affiancamento alle strade sottoposte a interventi di riqualificazione. Inoltre, si prevede la realizzazione nel centro urbano di una viabilità protetta, collegata alle piste provenienti dalla periferia e alle aree di parcheggio in prossimità del centro storico; nonché la creazione/completamento dei percorsi di connessione sovracomunale e la messa in sicurezza delle piste esistenti, dei marciapiedi e degli attraversamenti pedonali.

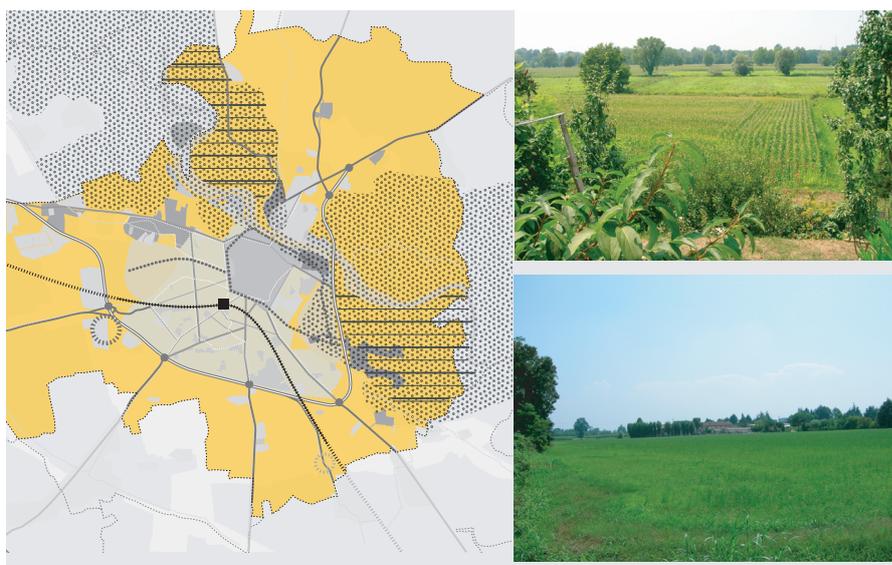
### **La rete ferroviaria e nuove stazioni/fermate**

Il sistema su ferro, grazie al Passante ferroviario milanese e l'entrata in esercizio della nuova linea ad alta capacità/velocità, inserisce la città nello scenario del Sistema ferroviario regionale dando maggior centralità alla Stazione ferroviaria. Su questo tema, la revisione del PTCP propone la realizzazione di un'area Interscambio ferro – gomma pubblica e privata (anche ciclabile) prevedendo l'ampliamento dell'attuale terminal bus del comune con la realizzazione di un sottopasso ferroviario, una proposta che è parte di un progetto più ampio che comprende l'intero sviluppo della mobilità ed interscambiabilità del capoluogo lodigiano.

Riconoscendo le opportunità che comporteranno i cambiamenti al sistema ferroviario prima citati e legandoli alle previsioni dei nuovi poli funzionali, si è ipotizzato la creazione, all'interno del territorio comunale, di una nuova fermata urbana, posta a nord, in corrispondenza del nuovo Polo universitario e del polo produttivo di San Grato (anche in un'ottica di interscambio gomma-ferro, sia ciclabile che automobilistico).

La realizzazione della fermata consentirebbe la messa in esercizio, a orari

cadenzati, esclusivamente di alcuni treni a servizio del nuovo Polo Universitario, risolvendo il problema dell'accessibilità alle strutture scolastiche, senza rallentare e ostacolare gli spostamenti di lunga percorrenza. La fermata consentirà quindi il raggiungimento a piedi delle aree universitarie e tramite forme di mobilità dolce il parco tecnologico; al fine di rispettare la necessaria prossimità alle strutture la localizzazione idonea risulta essere in zona Polledra. Le previsioni porteranno così ad avere una nuova stazione/fermata nel comune di Lodi; ciò potrebbe consentire - in uno scenario di lungo periodo - l'utilizzo a fini urbani del sistema ferroviario regionale nel tratto compreso nel tessuto urbano della città di Lodi. La nuova ferrovia urbana porterebbe un notevole vantaggio degli spostamenti urbani e della riduzione del traffico su gomma, ulteriormente riducibile tramite la realizzazione di un nodo di interscambio ferro/gomma (anche per la mobilità dolce) in grado di intercettare ulteriori utenti, limitando il traffico



*Le aree agricole  
Immagini delle aree agricole, localizzate,  
in senso orario, nei pressi della roggia  
Sandone (in alto) e Cascina Comella (in  
basso).*

automobilistico verso la stazione. Si ricorda inoltre che per l'ambito di potenziale centralità degli insediamenti produttivi di San Grato si ritiene opportuno, anche a fronte di un eventuale ampliamento e al fine di risolvere le criticità presenti, lo spostamento dello scalo merci dalla attuale zona residenziale di via S. Fereolo, realizzandovi le infrastrutture necessarie legate al raccordo ferroviario e risolvendo in questo modo i problemi di impatto che lo scalo ha sui tessuti residenziali esistenti.

In questa fase di elaborazione del Documento di Piano è stata posta attenzione anche al tema, affrontato dal "Progetto Efeso", dell'interramento della linea ferroviaria all'interno del tratto urbano della città. A seguito delle preliminari interlocuzioni con gli Enti interessati per le valutazioni

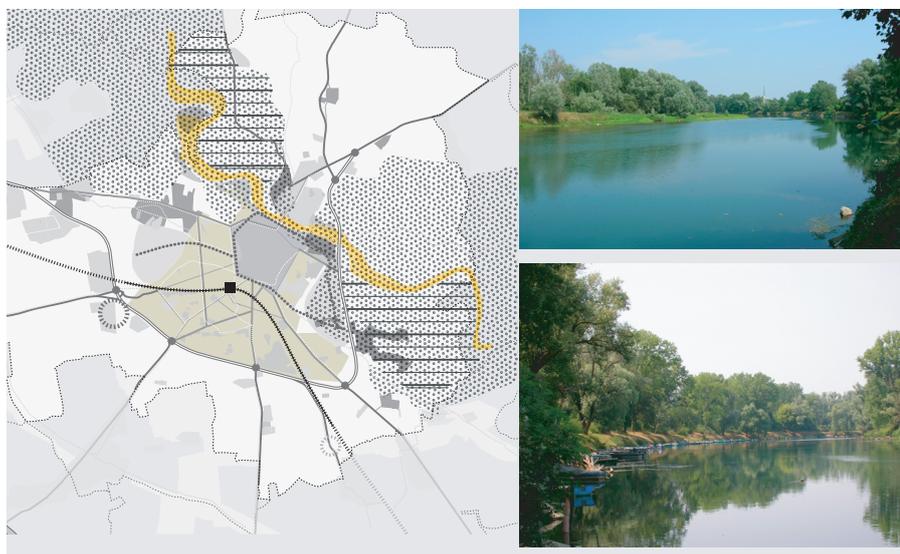
<sup>39</sup> "Il verde di Lodi sono il passeggio e l'Isola Carolina. Il verde di Lodi sono l'Adda e le sue sponde. Il verde di Lodi sono i suoi territori agricoli. Ciascuna di queste affermazioni penso sia vera", cit. arch. Giampiero Spinelli

tecnico-economiche dell'intervento, la suddetta ipotesi, pur contenendo elementi positivi, non si ritiene possa trovare concreta definizione nel presente documento.

E' pertanto necessario prevedere una successiva definitiva valutazione che, alla luce di un puntuale studio, ne attesti la fattibilità tecnica congiuntamente all'analisi economica per la verifica della sostenibilità dell'intervento. Strettamente connesso al tema delle nuove stazioni vi è inoltre quello della verifica e approfondimento del sistema integrato delle auto-stazioni di interscambio con la linea ferroviaria, che ipotizza il raddoppio della stazione delle autolinee provinciali, attualmente attestata nell'area dell'ex linificio, con la costruzione di un secondo polo di attestamento sul margine settentrionale del tracciato ferroviario, nell'area destinata all'ex scalo merci.

Come evidenziato nei capitoli precedenti, attualmente il servizio pubblico all'interno della città di Lodi è garantito dal trasporto pubblico su gomma, con cinque linee principali (Olmo-S.Grato; Chiosino-Campo di Marte; Albarola-Ospedale-Albarola; Stazione RFI-Polo universitario; navetta parcheggio Ospedalecentro). Mentre, il servizio di trasporto interurbano (di competenza della Provincia di Lodi, della Provincia di Pavia e della Provincia di Cremona), è svolto attualmente da tre vettori principali.

Al fine di meglio coerenza la struttura del servizio su gomma pubblico urbano ed extraurbano, grazie ai nuovi poli di intercambio previsti nel lungo periodo, è possibile, da un lato, ampliare il Terminal attualmente esistente (per esempio recuperando gli spazi necessari dalla riqualificazione dell'area del Consorzio Agrario, come evidenziato anche dal recente PUM), dall'altro crearne di nuovi (per esempio in corrispondenza della



*Un fiume da vivere*

*Immagini del fiume Adda nei suoi elementi naturalistici (in alto) e nelle sponde attrezzate per l'approdo di piccole imbarcazioni ed il tempo libero (in basso, zona Cascina Adda).*

fermata universitaria).

#### 4.2.2 Sistema ambientale

##### La rete ecologica

Il lodigiano non presenta livelli di urbanizzazione elevati rispetto ad altri contesti regionali e si struttura come una maglia di centri abitati medio – piccoli, appoggiata ad un territorio pianeggiante destinato per lo più allo sfruttamento agricolo. Il permanere di una cintura agricola strettamente interconnessa al più ampio sistema degli spazi aperti, agricoli e naturali, è stato possibile grazie alle caratteristiche del sito sul quale si è sviluppata la città - come la presenza del fiume e i dislivelli della scarpata morfologica - nonché dalle stesse modalità dello sviluppo urbano - compattezza e compostezza dei tessuti edificati, distinzione/identità tra città e campagna sufficientemente chiara.

Nonostante ciò appare necessario il recupero di un sistema di connessione fra il sistema del verde urbano e il sistema degli spazi agricoli e naturali, attraverso una serie di interventi di miglioramento e implementazione delle aree esistenti e la definizione di percorsi verdi in grado di legare la grande quantità di aree che, seppure spesso prive di attrezzature, risultano essere distribuite in modo equilibrato all'interno del tessuto urbano<sup>39</sup>.

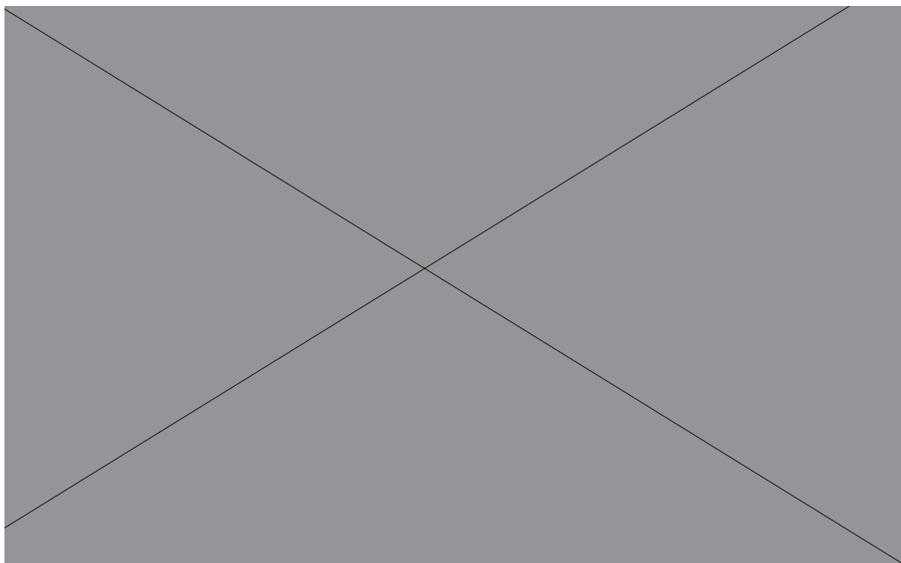
Il progetto della rete ecologica del nuovo PGT recepisce, integrando e rafforzando, la rete ecologica individuata dal PTCP.

Definisce pertanto un sistema verde, costituito dalla messa in rete di aree verdi di carattere urbano e locale (parchi, giardini, aree verdi, filari e viali alberati), attraverso connessioni esistenti e previste all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione (cfr. tavola DdP4.3 Rete Ecologica, VAS15-16 e PdS4). Le cessioni derivanti dagli ambiti di trasformazione previsti dal piano consentono di integrare e rafforzare il sistema ecologico-ambientale, nonché quello del sistema ciclabile-pedonale, costituito dai percorsi e valorizzato dalla previsione delle isole ambientali.

I sistemi ambientali che strutturano il territorio di Lodi sono schematizzabili in tre grandi paesaggi – un fiume da vivere, il paesaggio dell'acqua e del verde, il paesaggio della cintura verde - che sono stati affrontati all'interno del PGT come approfondimenti/progetti territoriali specifici e che qui trovano una prima descrizione dei temi e dei contenuti.

##### Il “fiume da vivere”

L'Adda e le sue aree spondali - la Riviera del Belgiardino, la Riviera dell'Iso-



*Il paesaggio dell'acqua e del verde  
Immagini delle aree agricole fluviali  
localizzate nella zona di Isolabella e  
Mozzanica.*

labella, la Riviera del Revellino - con le relative attrezzature sportive ricreative rappresentano un patrimonio fondamentale per il comune. Emerge però la necessità di un progetto specifico per il rilancio dell'Oltradda ed in generale del lungo fiume che, insieme al Parco del Belgiardino, a nord-ovest, e all'area della Valgrassa, a sud-est, dovrà essere riqualificato con un progetto che trasformi i bordi urbani, in particolare l'oltre fiume in sponda sinistra, in un "quartiere giardino" in grado di configurarsi come una cintura che abbraccia la città e ne accompagna l'ingresso e l'uscita. La riviera del Belgiardino costituisce una delle strutture di maggior richiamo sia per la fruizione delle sponde fluviali, grazie al centro ricreativo attrezzato, che per le escursioni – a piedi, in bicicletta, a cavallo – grazie alla presenza del Bosco del Belgiardino.

La riviera dell'Isolabella si sviluppa in direzione est per due chilometri dal termine del lungofiume urbano, rappresentando un interessante sistema di aree verdi lineari e areali, di cui fanno parte, da est verso ovest, l'area verde in prossimità dell'abitato, la passeggiata lungofiume e i percorsi d'argine e agricoli dell'area valliva; inoltre la previsione della realizzazione del parco dell'Isolabella ne amplierà ulteriormente le potenzialità ecologiche e fruibili. La riviera del Revellino risulta caratterizzata dalla presenza dell'attrezzatura sportiva dei Canottieri Adda ed è interessato dal passaggio del percorso paesaggistico che ha inizio nell'area Canottieri, ma che risulta limitato nelle opportunità di fruizione per la mancanza di connessione con i percorsi dell'area valliva. Per la valorizzazione e la fruizione di tale patrimonio naturalistico-ambientale, risultano prioritari alcuni interventi, come la messa in sicurezza delle aree rivierasche e dei quartieri esposti al rischio di esondazione attraverso opere di difesa spon-

dale, l'abbassamento della briglia a valle del ponte urbano, interventi sul sistema fognario, nonché interventi di regimazione dell'alveo del fiume. Tra le opere necessarie assume priorità la realizzazione dell'argine in corrispondenza dell'area ex Sicc e della SP 25 per Boffalora.

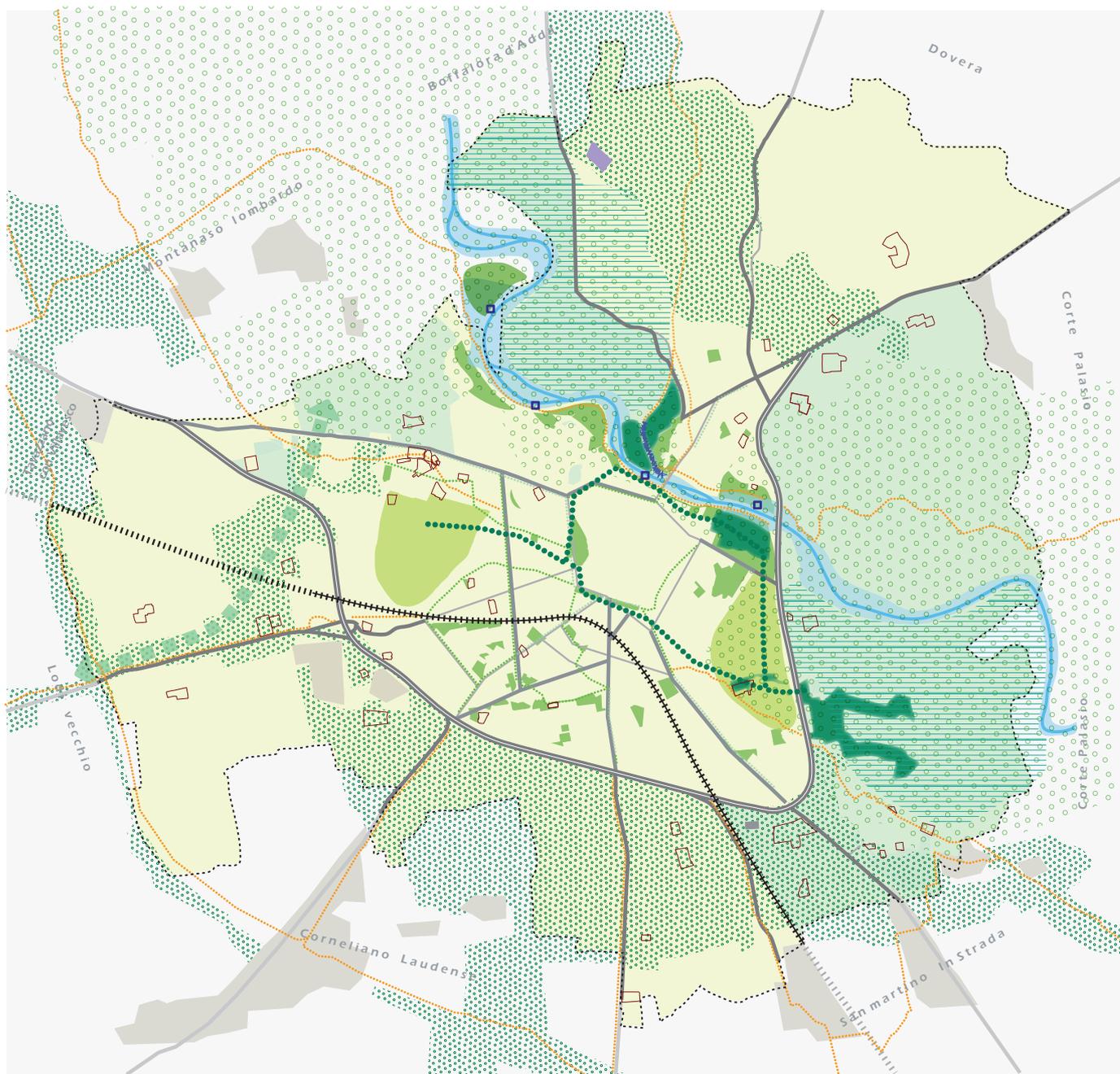
Le tematiche sopra esposte sono state oggetto di approfondimento nel "Concorso nazionale di idee per la riqualificazione dell'area Oltre Adda", vinto da Cesare Macchi Cassia, incentrato sulla valorizzazione del verde agricolo e urbano esistente attraverso il ridisegno di una rete di servizi, aree attrezzate e percorsi ciclo-pedonali, in grado di rendere le aree lungo fiume fruibili a cittadini e non.

L'inserimento urbano e ambientale delle opere di difesa idraulica in corrispondenza dell'area ex Sicc sono state ulteriormente approfondite per conto del comune di Lodi dalla Società ETATEC (progetto strutturale) e dall'arch. Macchi Cassia (inserimento paesaggistico), andando a costituire riferimento per l'individuazione di nuove aree di forestazione e per la definizione del sistema dei percorsi di fruizione delle aree spondali.

### **Il paesaggio dell'acqua e del verde**

Gli ambiti agricolo-fluviali costituiti dalla Valgrassa - Boschi del Costino e dalla Colonia fluviale costituiscono parte integrante della realizzazione del progetto delle "Foresta di città", inclusa fra le 11 grandi foreste di pianura della Lombardia. Il progetto, che vede il collegamento e l'integrazione tra le diverse riserve ambientali della fascia periurbana e l'area urbanizzata, si trova già in fase di avanzata realizzazione e prevede la costituzione di nuclei forestali di ampiezze e caratteristiche diversificate, composti da essenze autoctone che permetteranno di ricostituire un ecosistema molto simile alle Foreste di pianura originarie. Attualmente sono stati inaugurati i primi 10 ettari dell'area della foresta Valgrassa – Sant'Antonio – Coldana, che a lavori ultimati si estenderà su di una superficie di 55 ettari, cui si aggiungeranno quelli del nucleo boscato del Costino.

L'ambito dei boschi del Costino, localizzato a sud-est della città, presenta attualmente un buon grado di fruizione grazie ai percorsi e alle attrezzature esistenti. La mancata connessione dei percorsi che si sviluppano lungo il percorso d'argine verso la Valgrassa - a loro volta legati al lungofiume urbano, all'area dell'Isolabella e alla spalla agricola di Selvagreca -con quelli localizzati lungo l'asse ciclabile della Vecchia Strada Cremonese a sud, limita notevolmente la possibilità di una fruizione unitaria dell'area, a scapito anche delle notevoli potenzialità esistenti. La realizzazione di un col-



- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Ambiti agricoli fluviali</li> <li> Fiume</li> <li> Ambiti fluviali</li> <li> Inserimento urbano e ambientale delle opere di difesa idraulica</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Insediamenti rurali di rilevanza paesistica</li> <li> Ambiti ad alta idoneità all'uso produttivo agricolo</li> <li> Ambiti di interesse paesistico-ambientale</li> <li> Parco Adda Sud</li> <li> Aree di protezione dei valori ambientali terzo livello della rete dei valori ambientali del PTC</li> <li> Foreste di pianura</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Parchi urbani Pulignano, Selvagrega</li> <li> Verde attrezzato - urbano e sportivo</li> <li> Connessioni verdi</li> <li> Varchi e connessioni delle aree di protezione dei valori ambientali terzo livello della rete dei valori ambientali del PTC</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Rete ferroviaria</li> <li> Tangenziale</li> <li> Viabilità principale</li> <li><b>Mobilità dolce esistente e prevista</b></li> <li> Sovralocale</li> <li> Locale</li> <li> Attracchi</li> </ul> |
|---|--|--|---|

legamento tra i due ambiti è previsto dal protocollo di intesa tra Provincia e Comune di Lodi, e si configura come uno degli interventi principali per la valorizzazione fruitiva del sistema, consentendo il coinvolgimento di un territorio ampio – quello della fascia valliva della Valgrassa – attraverso la creazione di nuovi spazi ed attrezzature per il tempo libero, nonché di un articolato sistema di percorsi. La Colonia fluviale, pur presentando notevoli elementi di interesse, soffre attualmente della presenza della strada Rivoltana, che lo separa dagli ambiti agricoli, e dalla mancanza di percorsi lungo la fascia spondale; questo ultimo elemento troverà una soluzione grazie alle opere di difesa spondale, prima esposte, che permetteranno una più ampia fruizione dell'ambito.

Inoltre, partecipa alla definizione del sistema paesistico di Lodi anche il reticolo idrico minore, per ulteriori dettagli sulla composizione e caratteristiche del sistema idrico minore si rimanda allo strumento del PUGSS.

### Il paesaggio della cintura verde

Le “spalle agricole” del sistema urbano sono costituite dai due grandi parchi urbani del *Pulignano*, area attrezzata e oasi urbana, e della *Selvagreca* che si caratterizzano come i cuori verdi del sistema ambientale e paesaggistico, di mediazione fra il verde urbano dei giardini e dei viali alberati e i sistemi ambientali agricolo – paesaggistici.

L'ambito agricolo del Pulignano, anche se privo di attrezzature che ne consentano la fruizione, risulta connesso – visivamente e come possibili percorrenze – con i tessuti urbani consolidati della zona ovest di Lodi e con quelli della zona a sud del tracciato ferroviario.

Si prevede la realizzazione di un grande parco urbano in connessione con altri ambiti verdi urbani ed extraurbani, oltre che rispondere al miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche della città. In questo senso il Pulignano rappresenta una risorsa fondamentale per la città in termini di spazi verdi e di fruizione.

Il PGT ha sottoposto alla discussione cinque differenti alternative, che sono state vagliate dall'amministrazione comunale, per l'acquisizione delle aree del Pulignano al fine di consentirne la fruizione collettiva:

- la prima ipotesi, *compensativa*, prevede l'utilizzo di un modesto indice di Utilizzazione territoriale, esteso su tutta l'area del parco e la concentrazione dei diritti edificatori all'esterno del parco, all'interno o a chiusura dei margini della città consolidata, anche attraverso la predisposizione di

\*Al fine di una trattazione più dettagliata degli elementi del paesaggio agrario, degli insediamenti rurali di interesse storico e dei complessi rurali, sono previsti ulteriori studi ed approfondimenti che saranno affidati ad uno specifico Studio settoriale in grado di articolare e meglio dettagliare queste tematiche.



**St: 547.225 mq**

**Ipotesi di assegnazione degli indici:**

**Ut: 0,033 mq/mq**  
Slp 5.472 mq

Concentrazione delle volumetrie all'esterno del parco

*Ipotesi 1 - compensativa*



**Ipotesi di esproprio:**

**prezzo 25 €/mq**

**valore di esproprio dell'area:**  
**13.680.625 €**

*Ipotesi 2 - esproprio totale*



**St: 547.225 mq**

**Ipotesi di esproprio:**

**Sup. da espropriare pari al 10% dell'area**

**prezzo 25€/mq**

**Superficie esproprio:**  
**54.722 mq**

**valore di esproprio:**  
**1.368.062 €**

*Ipotesi 3 - esproprio parziale*

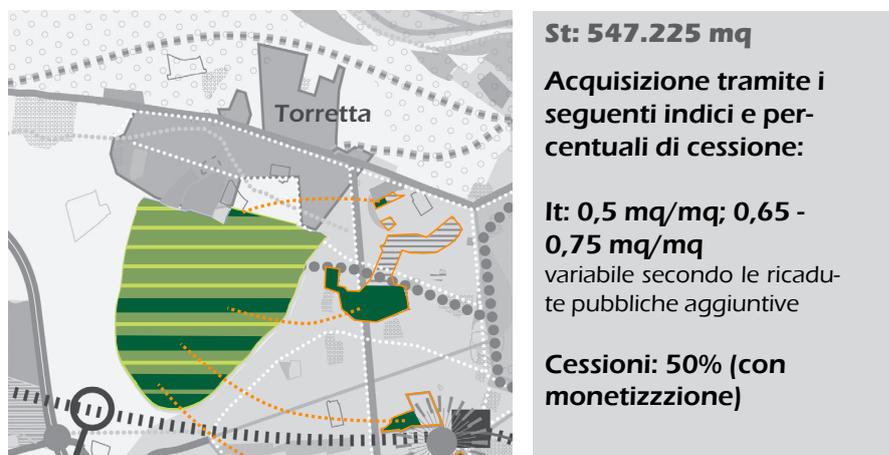


**St: 547.225 mq**

**Normativa da parco agricolo**

Convenzione con i proprietari finalizzata alla fruizione del parco

*Ipotesi 4 - convenzionamento dei percorsi*



*Ipotesi 5 - standard aggiuntivo*

appositi programmi negoziati di trasformazione urbana;

- la seconda ipotesi, *espropriativa*, prevede l'esproprio dell'intera area del parco;
- la terza ipotesi, di *esproprio parziale*, ipotizza l'esproprio di una superficie pari al 10% dell'area del parco, corrispondente ai percorsi di attraversamento e alle relative aree di ingresso e di uscita;
- la quarta ipotesi prevede il *convenzionamento*, con costi da definirsi, con i proprietari delle aree del parco dei soli percorsi (fruizione lineare), per consentire l'attraversamento del parco.
- la quinta ipotesi prevede l'acquisizione delle aree del Parco del Pulignano attraverso le cessioni derivanti dagli *standard aggiuntivi* richiesti alle aree di trasformazione ed ai PII.

La scelta per l'acquisizione comunale di quest'ambito, oltre alle tradizionali procedure di esproprio, prevede la procedura compensativa - ritenuta dall'Amministrazione Comunale la più efficace tra le cinque alternative presentate e discusse - assegnando all'intero ambito un Indice di Utilizzazione di circa 0,033 mq/mq. È prevista la duplice possibilità di trasferire la capacità edificatoria così determinata sia sugli ambiti T, P e D (i cui caratteri principali sono definiti dal presente documento) sia in un ambito direttamente confinate con il Pulignano compatibilmente con le indicazioni del PdS. Saranno attivate procedure negoziali con l'Amministrazione al fine di garantire l'acquisizione di quest'ambito.

L'ambito di *Selvagrega*, nella porzione compresa tra la tangenziale e l'edificato est, è interessato da una fruizione di tipo estensiva lungo la Strada Vecchia Cremonese ed i percorsi minori di connessione alle cascate. Il

tema delle connessioni degli ambiti verdi urbani ed extraurbani, oltre a rispondere al miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche della città, rappresenta una risorsa fondamentale per la realizzazione di un sistema continuo di aree e spazi verdi, puntuali e lineari, in grado di garantire una significativa continuità nella fruizione del verde e dello spazio aperto urbano e di consolidare le connessioni già esistenti con l'ambiente agricolo e fluviale.

Per quanto riguarda più in generale il *sistema delle cascine* che caratterizzano il territorio extra urbano, il nuovo piano offre (per quelle che hanno dismesso l'originaria funzione agricola), la possibilità di un loro recupero e riuso, subordinando in ogni caso gli interventi a misura di compensazione ambientale e paesaggistica, nonché di verifica del sistema di accessibilità, che garantiscano il corretto ed equilibrato inserimento dei recuperi all'interno dei territori agricoli (secondo quanto riportato in PdR1 - Titolo V - Territorio rurale e paesistico ambientale)\*.

Al fine di valorizzare gli elementi significativi dei tre principali "grandi paesaggi" prima citati, il PGT individua per gli ambiti di trasformazione un ruolo rilevante, in quanto concorrono al rafforzamento della rete ecologica locale esistente (per tale ragione vengono individuati i corridoi prioritari, successivamente normati dal Piano delle Regole).

Come abbiamo visto lo stesso PTCP individua la rete ecologia sovralocale, assegnando un valore strategico anche ai Poli funzionali (Università e Parco Scientifico Tecnologico). In quest'ottica il PGT di Lodi evidenzia la necessità che la definizione di questi progetti strategici tenga conto del potenziamento delle connessioni ambientali esistenti, anche in un'ottica di costruzione di nuovi percorsi verdi nella parte sud del territorio comunale. Gli indirizzi per gli ambiti dell'Università e del Parco Scientifico e Tecnologico sono finalizzati alla massimizzazione della dotazione di aree verdi attrezzate, al fine di migliorare e implementare i collegamenti verdi esterni alla tangenziale sud, la messa a sistema delle aree di protezione dei valori ambientali anche finalizzata alla connessione tra gli ambiti dei poli funzionali.

### 4.2.3 Sistema insediativo

#### Qualche dato di riferimento

La città per più di trent'anni ha perso popolazione (44.422 residenti nel 1971, 43.282 al 1981, 40.805 nel 2001), con una tendenza relativamente recente di recupero di residenti (43.591 residenti al 31.12.2008 e 43.919 a fine ottobre 2009).

Le famiglie, al contrario, sono in progressivo aumento (15.758 nel 1981, 17.069 nel 2001), fenomeno dovuto, in particolar modo, al definitivo passaggio dalla cultura patriarcale, con la figura dell'uomo capo-famiglia e della donna casalinga, ad una cultura eterogenea e complessa, caratterizzata da una riduzione della dimensione dei nuclei familiari e da un forte aumento dei nuclei composti da una sola persona. A ciò si aggiunge l'aumento delle separazioni e dei divorzi, con il conseguente aumento delle nuove tipologie di famiglie. Si registra inoltre un progressivo aumento del numero di stanze e alloggi, con un costante aumento della dimensione dell'alloggio, che risulta mediamente di quasi quattro stanze.

Questi cambiamenti hanno ovviamente interessato l'assetto urbanistico della città, che dopo avere conosciuto interventi di crescita esterni ai tessuti urbanizzati, si sta avviando verso processi di completamento, trasformazione e rifunzionalizzazione dei tessuti consolidati.

In questo quadro, se rapportato e dimensionato all'attuale situazione e domanda di mercato, nonché sui trend di sviluppo demografico, il nuovo piano potrebbe non aggiungere nuove previsioni insediative. In realtà, le previsioni urbanistiche risultano finalizzate al raggiungimento di tre grandi obiettivi: **realizzazione della città pubblica** (attraverso le previsioni del Piano dei Servizi coordinate con le previsioni per gli ambiti di trasformazione previste dal Documento di Piano), **soddisfacimento della domanda di ERS** (consentita dalle nuove previsioni insediative nelle quali è previsto un indice aggiuntivo obbligatorio per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica), **riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica** (attraverso le indicazioni e prescrizioni previste dal Piano delle Regole).

Non saranno pertanto necessari consistenti interventi di adeguamento dell'offerta abitativa, piuttosto **azioni di riassetto urbanistico** della città,

<i>Trend di crescita</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>	<i>(2009)</i>
Popolazione	43.282	42.250	40.805	(43.919)
Famiglie	15.758	16.100	17.069	
Stanze	59.784	66.944	69.444	
Alloggi	16.257	17.433	18.133	

\* Dati censimento

riutilizzando preferibilmente aree urbanizzate all'interno della città. Non occorre una radicale revisione del tessuto urbano, **quanto un miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali, un recupero degli ambiti degradati** ed una **valorizzazione dei contenuti storici**, al fine di costruire una città caratterizzata da un'efficiente organizzazione e distribuzione delle funzioni.

### Città consolidata, storica e moderna da riqualificare

#### *La città storica*

E' rappresentata dal tessuto storico e monumentale, di antica fondazione, per il quale valgono, nella sostanza le previsioni gestionali del piano vigente, oggetto specifico della normativa del Piano delle Regole. Il PdR riprende in buona misura l'assetto normativo pre-vigente che ha sostanzialmente ben funzionato. Si semplificano tuttavia le procedure, eliminando sia la specificazione dei gruppi funzionali, che diventano quelli previsti per la città consolidata e non di matrice storica, sia le sub-aree funzionali, liberalizzando (compatibilmente con la salvaguardia delle funzioni residenziali e abitate), l'integrazione fra i diversi usi nelle differenti zone del centro storico.

Non vengono inoltre confermati i piani particolareggiati di iniziativa pubblica previsti dal Prg, in parte già realizzati attraverso progetti di opere pubbliche (riqualificazione dei viali).

Il PdR articola il sistema storico in due tessuti differenti: il centro storico e il tessuto di interesse tipologico della Frazione di Torretta.

La disciplina del Tessuto Centro storico risulta sostanzialmente finalizzata alla tutela e alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi aperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del tessuto storico stesso, con particolare riguardo ai fabbisogni residenziali e all'adeguamento di infra-

strutture e attrezzature di interesse della popolazione residente.

Il tessuto di interesse tipologico della Frazione di Torretta riguarda l'ambito del vecchio nucleo rurale della Frazione Torretta, del quale si intende conservare le caratteristiche tradizionali nonché la tipologia edilizia, caratterizzata fra l'altro dalla presenza di alcune costruzioni di rilevante interesse.

Il PdR individua infine gli edifici di interesse storico-architettonico, gli edifici di particolare pregio architettonico e gli edifici di architettura minore, definendo per ciascuna famiglia la relativa disciplina.

#### *La città moderna*

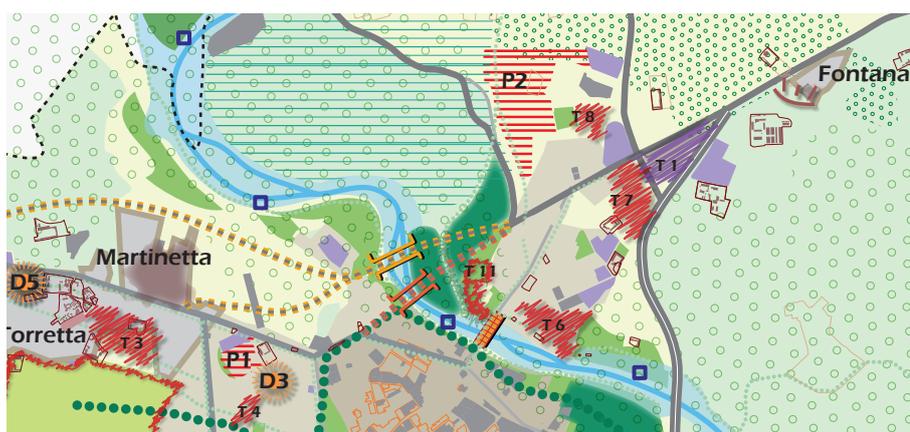
E' rappresentata dal patrimonio edilizio esistente di recente formazione, caratterizzato dalla presenza di tessuti urbani totalmente o parzialmente edificati con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana. Tuttavia vi sono episodi di discontinuità e presenza di aree vuote che dovranno essere disciplinate dal Piano delle Regole, attraverso indirizzi e azioni finalizzate alla riqualificazione e al completamento. La zonizzazione funzionale verrà superata attraverso la disciplina per tessuti: l'identificazione dei tessuti urbani consente di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che la logica di occupazione del suolo. Ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti. Si tratta pertanto di individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e discipline urbanistico-edilizie specifiche volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato anche come incentivo ad una generale operazione di manutenzione della città.

Per ognuno dei tessuti individuati, sono indicate le quantità insediabili ammesse nel caso di interventi edilizi, gli usi ammessi, gli indici urbanistico – ecologici e le altezze da rispettare, oltre a particolari indicazioni richieste da alcuni usi specifici. All'interno di questi tessuti, salvo indicazioni puntuali, sono di norma consentiti tutti gli interventi edilizi previa verifica dell'opportunità di demolizione ricostruzione, per una razionale ristrutturazione urbanistica.

#### *Progetto Oltradda*

L'attenzione si sposta sulla ricomposizione qualitativa e sulla riqualificazione dei tessuti urbani a nord del fiume Adda ed in generale del lungo fiume, in

grado di consentirne una ricucitura ed una definizione organica dei nuovi margini urbani. In particolare, i tessuti dell'Oltradda si caratterizzano per la presenza di alcune "fessurazioni" determinate dalla dismissione di attività produttive, unitamente alla necessità di ridefinizione morfologica e ambientale delle frange urbane, da attuarsi anche tramite la riduzione dell'attuale previsione di PRG della capacità insediativa del PEEP Oltreadda (area SUB C4). Il processo di ricomposizione deve partire da articolati progetti di spazi pubblici e dalla definizione di progetti di trasformazione orientati alla ricerca della qualità, sia nell'individuazione delle attività da insediare, sia nella scelta di elementi di connessione e interrelazione con i contesti esistenti. Un primo passo in questa direzione potrebbe derivare dalla riqualificazione del Ponte Vecchio, potenziandone i collegamenti della mobilità dolce al fine di meglio connettere i tessuti storici del centro cittadino ed i tessuti riqualificati dell'Oltradda.



*Progetto Oltreadda:  
riqualificazione dei tessuti, riqualificazione  
dei bordi urbani, pedonalizzazione del  
Ponte Vecchio*

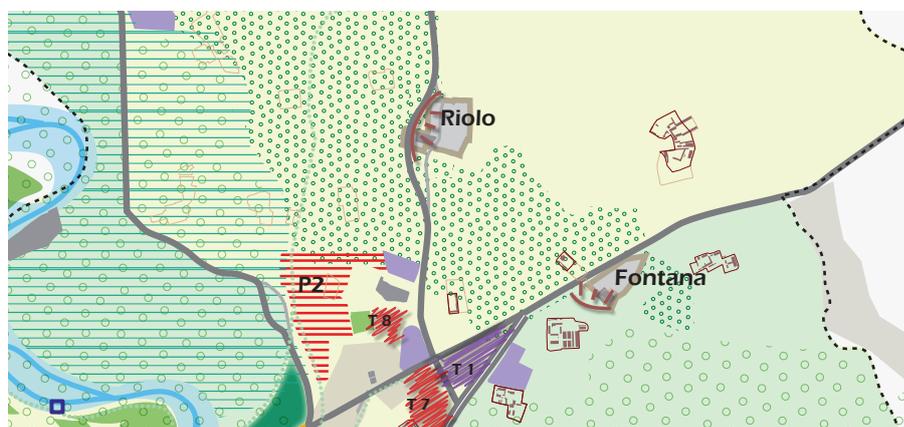
### *Progetto Frazioni*

Un tema rilevante riguarda inoltre la riqualificazione delle frazioni (Olmo, Riolo, Fontana), già contenuto nelle intenzioni del "Programma di mandato 2005-2010", per quanto concerne la scelta della discontinuità territoriale tra Lodi ed i Comuni confinanti, pur garantendo adeguate relazioni con il territorio esterno. Pertanto si riconosce la necessità di valorizzazione delle frazioni tramite uno sviluppo edilizio focalizzato sul recupero funzionale dell'esistente. In questo quadro, le azioni da compiersi saranno finalizzate al miglioramento della qualità degli insediamenti, in particolare potenziando il sistema dei servizi e della viabilità, al fine di valorizzare le frazioni come realtà policentriche, adeguandone i luoghi di aggregazione, gli spazi sociali e le aree verdi in modo da garantire una soddisfacente qualità della vita per tutte le fasce della popolazione residente. L'ammmodernamento delle infrastrutture, l'efficienza nei servizi, la cura dell'arredo

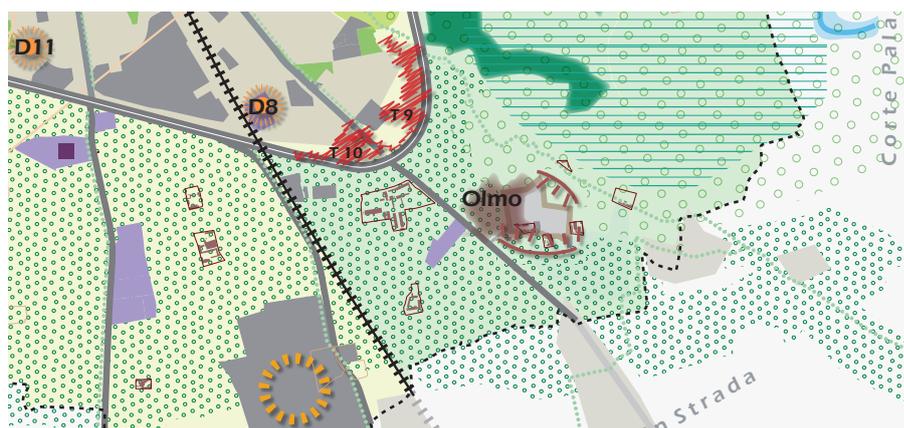
e la piena fruibilità del verde pubblico garantiscono la dimensione “a misura d’uomo” della città di Lodi. Per le frazioni è necessario implementare “progetti speciali” e, in particolare, riqualificare la viabilità a servizio dei residenti e intensificare il collegamento con il centro urbano attraverso il potenziamento del trasporto pubblico. La frazione di Riolo è interessata dalla nuova variante sul tratto urbano dell’ex SS 472 Bergamina, che ha lo scopo di allontanare il traffico dalla zona abitata e dall’area della scuola elementare. Si pone conseguentemente il problema di riqualificare le aree intercluse tra la vecchia e la nuova viabilità. Le frazioni di Olmo e Fontana presentano situazioni critiche di accesso e di circolazione interna che nell’ambito dei “progetti speciali” sopra indicati debbono trovare adeguata soluzione.

*Riuso delle cascine*

Il patrimonio storico e insediativo costituito dalle cascine dismesse e non più funzionali all’attività agricola rappresenta un tema interessante per le possibilità di riuso sia a fini residenziali, che per l’inserimento di servizi ed altre attività compatibili, nonché per la possibilità di operare interventi



*Frazioni di Riolo e Fontana*



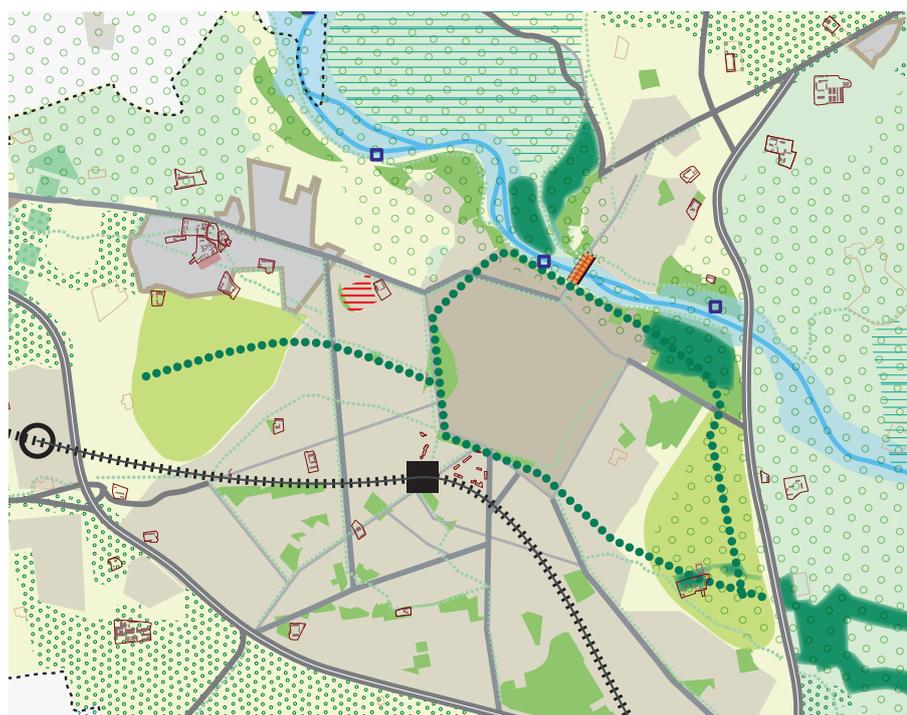
*Frazione Olmo*

di salvaguardia e valorizzazione dei manufatti di interesse tipologico-architettonico esistenti, favorendo il mantenimento del presidio territoriale anche non strettamente collegato all'agricoltura. I progetti di recupero e rifunzionalizzazione delle cascine dovranno essere finalizzati alla manutenzione del territorio e del paesaggio, inoltre dovranno essere corredata dalle necessarie valutazioni paesaggistiche degli interventi. Attraverso la valutazione di impatto si intende valorizzare la conservazione e la riqualificazione del tipo e dei caratteri distributivi in quanto testimonianza di un modello insediativo di notevole rango architettonico, storicamente diffuso nel territorio agricolo lombardo, e di una

relazione tra architettura e paesaggio. Oltre all'impianto delle cascine i criteri di valutazione dell'impatto tutelano anche il sistema della rete irrigua in quanto, influenzando sulla struttura vegetazionale agricola, concorrono alla creazione di coni ottici e percorsi di fruizione paesistico-ambientale”.

### *Fasce agricole*

La fascia agricola posta a ridosso della tangenziale di Lodi è interessata da una proliferazione di edifici, ancorché destinati all'agricoltura, che stanno travalicando il limite posto dal tracciato infrastrutturale, riconosciuto dal PTCP e dai documenti adottati negli ultimi anni come una barriera fisica e funzionale da non superare. Circondare il “più possibile il consumo di suolo e difendere le aree agricole [poste] al di fuori dei margini urbani



*Le connessioni verdi all'interno del comune, le spalle agricole e gli ambiti della foresta di pianura*

attuali”, prevedendo uno sviluppo edilizio che punti sul recupero funzionale dell’esistente, costituisce uno dei temi rilevanti degli ultimi anni per il territorio del lodigiano non solo per il territorio urbanizzato, ma anche per le aree agricole di margine, che maggiormente rischiano una compressione dei loro valori paesaggistici ed ambientali.

Di seguito si riportano le diverse tipologie di tessuti individuati dal Piano delle Regole:

*Sistema storico:*

Centro storico

Tessuto di interesse tipologico della Frazione di Torretta

Edifici di interesse storico architettonico

Edifici di interesse tipologico architettonico

*Ambiti urbani consolidati:*

Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità

Tessuto semi-aperto a medio-alta densità

Tessuto urbano ad impianto unitario (PEEP)

Tessuto per attività terziarie, commerciali, ricettive

Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano

Tessuto per attività produttive

Tessuto polifunzionale dell’ex Lanificio

Attività produttive a Rischio di Incidente Rilevante

Ambiti di ridefnizione delle frazioni

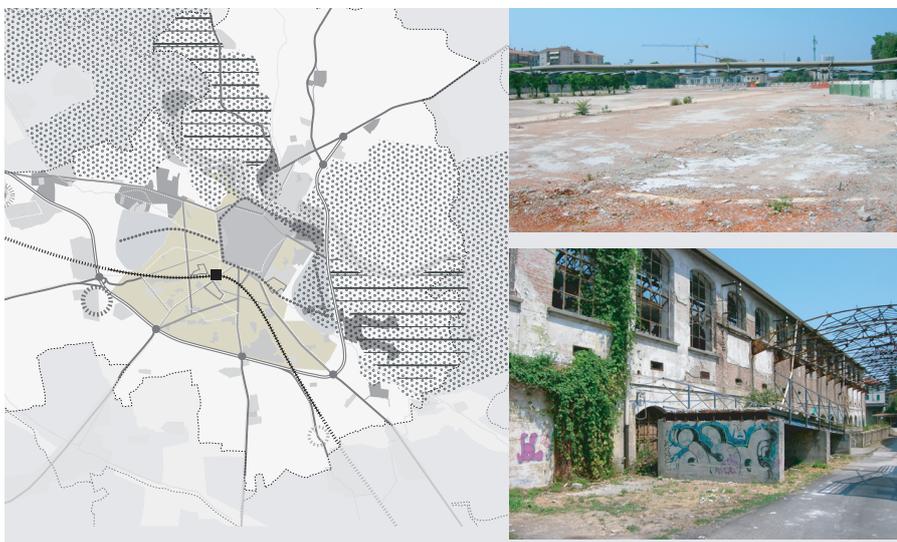
*Territorio rurale*

Territorio rurale

Ambiti di interesse paesistico ambientale

Insedimenti rurali di rilevanza paesistica

Ambiti rurali di interesse storico artistico



*Le aree da riqualificare/trasformare  
Aree ed edifici dismessi o sottoutilizzati  
della ex Linificio posti a sud della stazione  
ferroviaria.*

**Città da trasformare** (cfr. per una trattazione specifica e più articolata:  
*DdP1 - Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione*)

*Togliere valore cogente alle previsioni di piano*

La grande innovazione introdotta dalla LR 12/2005, ma ormai da molte leggi regionali, è la separazione della conformazione del territorio, dei suoi caratteri, delle sue vocazioni e delle sue invarianti, che sta nel caso lombardo nel Documento di piano, dalla conformazione della proprietà, che, sempre nel caso lombardo, è propria della fase dei piani attuativi e dei programmi negoziati e non, come succede in altre realtà regionali, in un'organica fase di raccordo fra le previsioni del piano e le sue attuazioni (rappresentata dallo strumento del "piano operativo").

Ciò consente in ogni caso di togliere valore giuridico alle previsioni del piano, spezzando il vero nodo gordiano di un'efficace riforma del piano urbanistico, tornando a rendere credibile il "metodo della pianificazione", e liberando le previsioni generali (le trasformazioni programmate dal piano, le cosiddette "certezze ipotetiche"), dal carattere di prescrittività conformativa dei suoli e delle proprietà, che sono invece più propriamente ed efficacemente disciplinati nella fase attuativa delle previsioni generali programmate dal piano. In un momento quindi più ravvicinato sia agli attori reali delle trasformazioni che alla conoscenza dei caratteri puntuali e specifici del territorio per il quale è programmata la trasformazione.

Le previsioni del piano conformano quindi il territorio, separando corret-

tamente e coerentemente la fase strutturale e strategica delle previsioni, in capo al Documento di piano (individuato quale atto di indirizzo delle azioni e delle politiche urbanistiche della collettività locale), dalla fase attuativa e operativa delle previsioni, demandata agli strumenti del Piano delle regole e del Piano dei servizi per quanto attiene alle trasformazioni ordinarie e quotidiane che interessano la città consolidata; nonché alla pianificazione attuativa/programmazione negoziata le trasformazioni intensive di radicale riconversione e riuso urbano.

Per quanto riguarda il Documento di Piano, nella fase tra adozione e approvazione del nuovo PGT, si dovranno tenere in considerazione le previsioni dei due strumenti (le norme prescrittive del PRG e le previsioni indicative, non conformative del DdP). A seguito dell'approvazione del piano, si applicheranno le previsioni del DdP.

Per quanto riguarda il Piano delle Regole, nella fase tra adozione e approvazione del nuovo PGT, varranno le più tradizionali misure di salvaguardia, applicando la norma maggiormente restrittiva fra PRG e PdR. A seguito dell'approvazione del piano, si applicheranno le prescrizioni definite dal PdR.

#### *Perequazione e compensazione urbanistica*

Il nuovo piano di Lodi attribuisce diritti edificatori alle aree trasformate dal piano, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde ed attrezzature.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso il meccanismo attuativo della *perequazione urbanistica*, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal PRG previgente), l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per

tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni. L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi. Si tratta di indici bassi rispetto alle tradizionali intensità insediative, sia perché attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, sia per garantire la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle tre risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria). Nell'attuale fase di vita, di crescita e di sviluppo urbano, la città da trasformare è nella maggior parte dei casi rappresentata da aree dismesse, sottoutilizzate e/o da rifunzionalizzare, nonché dalle aree derivanti da previsioni del PRG non attuate (sia a servizi che edificabili): anche nel caso lodense ci si deve necessariamente confrontare con l'attuale condizione urbana.

La perequazione assume nel piano di Lodi una duplice caratterizzazione: *perequazione locale* e perequazione a distanza (o perequazione compensativa):

- la perequazione locale: il regime perequativo per la città da trasformare, gli ambiti sui quali sono orientati i più significativi interventi di trasformazione urbanistica, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione;
- la *perequazione ad arcipelago* (perequazione compensativa), con aree sia di decollo che di atterraggio dei diritti edificatori, finalizzata all'acquisizione di aree da destinare e servizi (Parco del Pulignano). Le aree a servizi possono infatti essere acquisite con una duplice modalità: attraverso le tradizionali modalità espropriative, riconoscendo in questo caso alle proprietà il valore economico dei diritti edificatori programmati dal piano; in alternativa, con la cessione gratuita al Comune da parte delle proprietà delle aree e il contestuale riconoscimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio, da trasferire in ambiti di trasformazione programmati dal piano e/o all'interno della città consolidata da riqualificare, nei tessuti individuati dal Piano delle regole.

Gli indici di edificabilità perequativi e compensativi attribuiti ai differenti ambiti di trasformazione (indice di base), sono riferiti agli interventi ordinari, in attuazione coerente delle indicazioni strategiche del DdP, da implementarsi attraverso l'intera gamma dei piani attuativi comunali, co-

stituiti, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

#### *Disciplina di incentivazione*

Oltre alla perequazione e alla compensazione previste con le tecniche di perequazione sopradescritte, il PGT prevede una specifica disciplina d'incentivazione, come consentito dall'art. 11 della legge regionale, in misura non superiore al 15% della SIp ammessa in ogni ambito, finalizzata a promuovere gli interventi che propongano edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18, della legge regionale.

Per quanto riguarda gli interventi che propongono edilizia bioclimatica, sono previsti incentivi edificatori nelle nuove aree di trasformazione individuate dal PGT; per quanto riguarda gli incentivi relativi agli interventi finalizzati a garantire le migliori prestazioni energetiche possibili vengono già definiti dal Regolamento Edilizio Comunale;

La disciplina di incentivazione si affianca quindi a quella perequativa e compensativa, utilizzando in maniera articolata e integrata le differenti possibilità attuative offerte dalla legge regionale. La disciplina di incentivazione prevista dal DdP è presa in considerazione e opportunamente ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio-ambientale delle previsioni insediative, anche attraverso l'individuazione di un set specifico di indicatori Di conseguenza, la sua attivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

#### *Criteri di negoziazione*

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale attivando procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Programmi Integrati di Intervento (PII) e/o di equivalenti piani e programmi complessi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni proposte.

A mero titolo esemplificativo, le ricadute pubbliche richieste ai fini di superare la disciplina ordinaria del piano (con particolare riferimento ad indici e funzioni previste), possono così essere sintetizzate:

- l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali, funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con particolare riferimento alle previsioni del Piano dei servizi;
- la realizzazione di significativi standard qualitativi, anche con la realizzazione di attrezzature e servizi costruiti, sempre in rapporto agli obiettivi ed ai contenuti del Piano dei servizi;
- la realizzazione di rilevanti interventi di housing sociale, in misura superiore a quello già programmato dal Documento di piano;
- la proposta di funzioni e/o servizi rari, in grado di elevare il rango dimensionale e funzionale della città, nonché aumentare il ruolo attrattore.

Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio-ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Documento di Piano, nonché, se necessario, alle previsioni del Piano dei servizi.

#### *Diritti edificatori*

Ai sensi della legge regionale (art. 11 comma 4), i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione dal Documento di piano sono commerciabili. Il Comune di Lodi istituirà per questo obiettivo un apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori, calibrato, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che verranno definite da un apposito Regolamento comunale e/o da uno specifico atto amministrativo comunale. Ciò al fine di rendere fattibili, funzionali e operative le scelte perequative e compensative del piano.

#### *Ambiti per i nuovi insediamenti e la riqualificazione*

Gli ambiti per i nuovi insediamenti e la riqualificazione si articolano in tre grandi famiglie: gli ambiti di trasformazione pregressi confermati dal DdP, gli ambiti di trasformazione pregressi, previsti dal PRG vigente, ridefiniti dal DdP e gli ambiti di trasformazione previsti dal DdP.

*Gli ambiti di trasformazione pregressi confermati dal DdP (previsti da piani e programmi non ancora perfezionati)*

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento (PII) che individua 10 ambiti (di cui due già in corso di attuazione) rappresentati prevalentemente da aree dismesse e/o sottoutilizzate inserite all'interno dei tessuti già urbanizzati.

Uno dei principali criteri che intende perseguire il Documento di Inquadramento (DI 2008, approvato con Delibera Comunale n°27, del 23 aprile 2008) e dalla sua prima integrazione (agosto 2009) riguardava, in prima battuta, il recupero e la rifunzionalizzazione di diversi complessi ex industriali (o di prossima dismissione), strategici per la loro collocazione in aree centrali, diventando a tutti gli effetti nuove importanti risorse territoriali. A questi si aggiungeva la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di valorizzare alcune aree di proprietà pubblica, sia dal punto di vista patrimoniale che di incremento delle dotazioni di standard (in particolare nell'aumento delle quote di edilizia sociale) e infrastrutture.

In particolare, gli ambiti individuati sono i seguenti:

- D1\_ex ABB ed ex Consorzio Agrario (EIR A7 – Il sistema intermodale del Capoluogo)\_Nodo intermodale – PII
- D2\_Ex CETEM
- D3\_Spina Verde
- D4\_Fornace Sandone (l'accesso all'Università)
- D5\_San Gualtiero (la rigenerazione urbana)
- D6\_Via Marchi
- D7\_Selvagreca
- D8\_Porta Sud – Deposito Star (la porzione di area a nord, Exportclean, è in corso di attuazione)
- D9\_Ex Secondina (già in corso di attuazione)
- D10\_Via Lodi Vecchio (già in corso di attuazione)
- D11\_Albarola

Per tali ambiti, e in generale per tutti gli ambiti su cui è stata protocollata e istruita una proposta preliminare di PII (della quale la Giunta Comunale ha preso atto), varranno le regole urbanistiche ed ambientali del Docu-

mento di Inquadramento dei PII. Nel caso in cui il PII non venisse approvato entro 12 mesi dall'adozione del PGT, varranno i parametri proposti nel DdP.

*Gli ambiti di trasformazione pregressi, previsti dal PRG, ridefiniti dal DdP*

Si tratta di due ambiti previsti dal PRG e non ancora attuati e più precisamente:

- P1\_Marzagalli, per la quale si confermano le quantità edilizie del PRG, con una revisione dell'articolazione di aree a standard e fondiarie per il miglioramento della qualità paesaggistica e di inserimento nel contesto urbano ed il miglioramento della qualità insediativa dell'edilizia pubblica (P.E.E.P.), mediante la diversa localizzazione delle aree destinate all'edilizia pubblica che si affacciano sul sistema paesistico ambientale rappresentato dalla spina verde;
- P2\_Oltreadda (Peep), per il quale si riducono la capacità edificatoria e le dimensioni del comparto, al fine di garantire una riqualificazione del comparto, una ridefinizione del margine urbano e una migliore compatibilità con i tessuti circostanti.

*Gli ambiti di trasformazione previsti dal DdP*

Si tratta di undici ambiti, rappresentati prevalentemente dalle aree destinate dal PRG vigente a dotazioni pubbliche non attuate e articolati a loro volta in:

Trasformazioni per attività ecologicamente attrezzate:

- T1\_sede STAR/LINE: ambito agricolo situato a Oltreadda intercluso tra assi infrastrutturali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ricollocazione della sede della società di trasporto pubblico, ridefinendo uno spazio ora privo di identità;

Trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali:

- T2\_Torretta: ambito situato a San Grato limitrofo, in parte al territorio urbanizzato, caratterizzato da tessuti a impianto unitario, e in parte ad ambiti agricoli. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del bordo edificato e all'ampliamento delle attrezzature scolastiche;

- T3\_Torretta: ambito urbano intercluso nel tessuto edificato e adiacente al Parco del Pulignano. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante e in particolare al Parco;
- T4\_Spina Verde: ambito urbano intercluso nel tessuto edificato e adiacente all'area della Spina Verde. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante;
- T5\_via Zalli: ambito urbano intercluso nel tessuto edificato limitrofo al tracciato ferroviario. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, tenendo conto del tessuto urbanizzato esistente e della presenza delle infrastrutture tecnologiche ed energetiche (elettrodotti);
- T6\_Oltreadda: ambito urbano intercluso nel tessuto edificato del quartiere Oltreadda e limitrofo alla sponda fluviale. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante e in particolare alla vicinanza del fiume e alla presenza di aree verdi;
- T7\_Oltreadda: ambito urbano intercluso nel tessuto edificato del quartiere Oltreadda. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante;
- T8\_Oltreadda: ambito urbano localizzato al margine settentrionale dell'edificato del quartiere Oltreadda. Gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuto esistente, alla ridefinizione del margine urbano, nonché al riaggiustamento della viabilità esistente;
- T9\_Porta Sud: ambito localizzato al margine meridionale dell'edificato limitrofo al tracciato della tangenziale. La proposta di PII, presentata in data 11/08/2009, prevede interventi progettuali finalizzati al completamento del tessuto esistente e alla ridefinizione del margine urbano (Porta Sud);
- T10\_Porta Sud Pubblico: ambito localizzato al margine meridionale dell'edificato limitrofo al tracciato della tangenziale. Gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuto esistente e alla ridefinizione del margine urbano (Porta Sud), destinando il comparto a funzioni prevalentemente terziarie e/o di uso pubblico;
- T11\_Ex SICC: ambito localizzato nel quartiere Oltreadda limitrofo alla sponda fluviale e occupato da edifici industriali dismessi. La proposta di

PII, presentata in data 13/10/2009, prevede interventi progettuali finalizzati al completamento del tessuto esistente e alla ridefinizione del margine urbano.

#### *Trasformazioni compensative:*

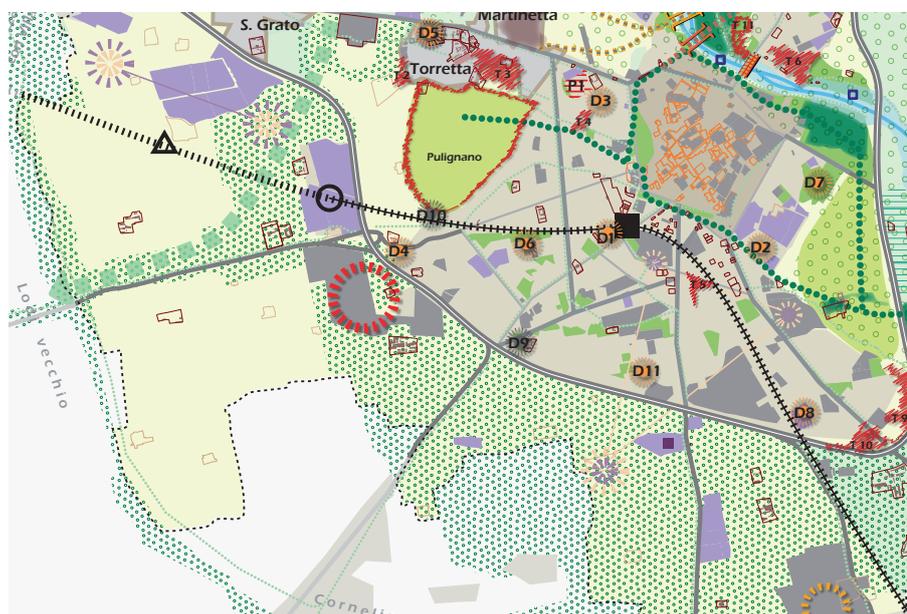
- Pulignano: al fine di consentire l'acquisizione comunale di quest'ambito, oltre alle tradizionali procedure di esproprio, si prevede una procedura compensativa, assegnando all'intero ambito un Indice di Utilizzazione di 0,033 mq/mq.

#### *Nuovi poli funzionali*

Il Piano individua gli ambiti per i nuovi poli funzionali, caratterizzati dalla previsione di nuove quote di insediamenti a carattere sovra locale. Si tratta sia di piani e programmi già previsti alla scala sovra locale, già concertati con la Provincia e in fase di definizione, che da nuovi piani (programmati quindi all'interno del PGT), localizzati in aree poste al margine del nucleo urbano, e privi di vincoli di natura sovraordinata, geomorfologica, idrogeologica ed ambientale.

Si tratta nel complesso di quattro ambiti: il Polo Universitario (EIRA 1), il Parco Scientifico e tecnologico (EIRA 2), previsti dal PTCP; nonché il parco produttivo di San Grato e il Polo lattiero-caseario, programmati dal PGT, che rappresentano un'opportunità di sviluppo con evidenti ricadute, in termini socio-culturali, economici, infrastrutturali e ambientali.

I primi due poli necessitano di un inserimento armonioso ed equilibrato



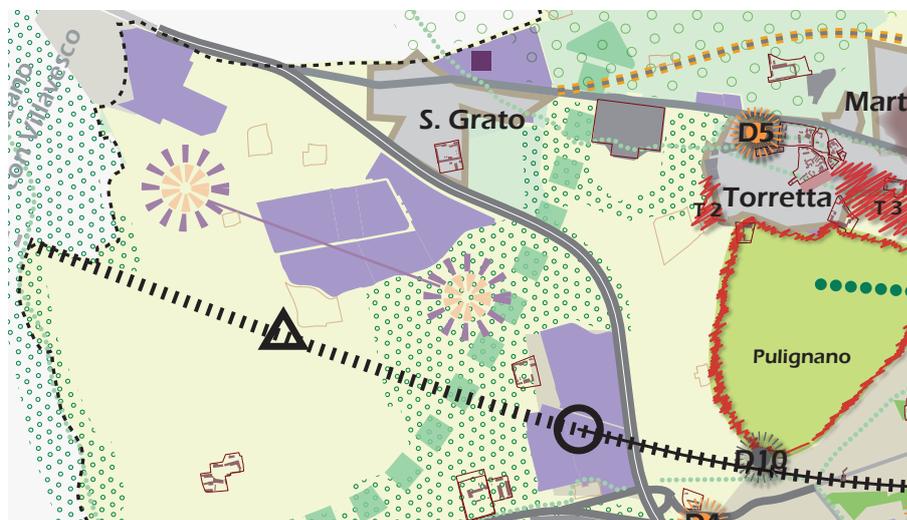
*Gli ambiti dei poli funzionali*

*Business Park*

*Polo Universitario*

*Parco lattiero caseario*

*Parco produttivo San Grato*



*L'ambito produttivo in frazione San Grato*

nel contesto territoriale, ambientale e paesaggistico, oltre che un'adeguata attenzione al sistema infrastrutturale e di mobilità, che dovrà risultare efficacemente verificato se non riorganizzato in funzione delle esigenze dei nuovi insediamenti. Per il conseguimento di questi obiettivi, il PGT prefigura (anche in rapporto alle politiche di mobilità declinate all'interno del nuovo Ptcp), una riorganizzazione della rete ferroviaria esistente, tale da assumere caratteri urbani e che prevede, come già ricordato in precedenza nella descrizione del sistema infrastrutturale, la realizzazione di fermate/stazioni a servizio dell'Università e della zona produttiva di San Grato. L'inserimento paesaggistico di questi nuovi Poli deve garantire la valorizzazione degli elementi significativi del paesaggio di inserimento, concorrendo anche al rafforzamento della rete ecologica locale esistente. In particolar modo, nei nuovi poli si favorisce la massimizzazione della dotazione di aree verdi, al fine di concorrere al potenziamento delle connessioni ambientali nella parte sud della città (oltre la tangenziale sud) implementando la messa a sistema delle aree di protezione dei valori ambientali.

Per quanto riguarda il *Parco Produttivo di San Grato*, la zona si presta ad essere la naturale e fisiologica crescita del comparto produttivo esistente e potrà ospitare, lungo la linea ferroviaria il nuovo scalo merci della città, nonché il campo - pozzi SAL (Società Acqua Lodigiana).

Il *Polo Lattiero Caseario* è invece mirato alla riorganizzazione/ razionalizzazione ma anche al potenziamento dell'Istituto sperimentale lattiero caseario (Ente pubblico posto sotto la vigilanza del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali). L'intervento programmato ha la finalità di creare un polo di aggregazione in Lodi di differenti strutture del CRA (Centro di Ricerca per l'innovazione dei sistemi agricoli e agroalimen-

tari). Il potenziamento e la riorganizzazione delle attività dell'Istituto risulta subordinato dal PGT alla realizzazione di uno specifico Accordo di Programma: gli interventi progettuali, che dovranno come detto essere approfonditi, articolati e puntualmente definiti all'interno dell'AdP, comporteranno il riuso e la riorganizzazione funzionale delle due aree urbane attualmente occupate dall'Istituto (via Lombardo e viale Piacenza), prestando particolare attenzione ai caratteri testimoniali e tipologici dei manufatti esistenti, in armonia con il tessuto urbanizzato esistente. Le ipotesi di rilocalizzazione del nuovo Centro di aggregazione delle attività riguardano invece due ambiti localizzati in differenti parti della città: la Cascina Baroncina e le aree del Parco Tecnologico Padano - Polo Universitario (con la creazione in questo modo di uno specifico e interessante cluster scientifico, tecnologico e di ricerca). I nuovi poli funzionali dovranno essere correttamente inseriti nel contesto di riferimento, oltre che verificati puntualmente nel loro dimensionamento, al fine di perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio, con particolare attenzione agli impatti infrastrutturali e paesaggistico – ambientali delle previsioni e di sostenibilità; dovrà in particolare essere attentamente valutato nei suoi aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso un'accurata valutazione ambientale strategica.

I Poli individuati consentono un parziale decentramento delle attività produttive (in particolare con il Parco Produttivo di San Grato) favorendo la concentrazione delle industrie e dei poli artigianali in aree localizzate secondo precisi criteri e servite da adeguate infrastrutture, in modo da liberare i tessuti consolidati dalle aree produttive incongrue. Per questi contesti risulta di notevole rilevanza, ai fini della previsione di qualsiasi strumento urbanistico attuativo per nuove aree produttive, l'applicazione dei principi della Aree Produttive Ambientalmente Attrezzate (APEA), finalizzati alla corretta dotazione infrastrutturale per garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. In particolare, a causa dell'importante valore assegnato all'ambiente e paesaggio dal presente PGT, i nuovi poli dovranno minimizzare l'impatto negativo sul territorio.

### **Offerta insediativa del Piano di Governo del Territorio.**

Le previsioni insediative prevalentemente residenziali private programmate dal nuovo PGT possono essere suddivise in tre grandi famiglie:

a) gli *ambiti di trasformazione pregresse* (le previsioni del PRG e confermati/modificati dal DdP e le trasformazioni negoziate di cui al Documento di

<sup>40</sup> Il PRG vigente prevedeva una capacità insediativa derivata dalle nuove previsioni di circa 4.100 abitanti.

Inquadramento approvato dal Comune di Lodi nel mese di Aprile 2008 integrate con le proposte di PII già formulate e relative ad aree che, pur non elencate tra quelle esplicitamente previste dal DI possono generare risorse per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale e strategico per l'Amministrazione Comunale);

b) gli *ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano* (le nuove previsioni vere e proprie);

c) gli *ambiti di completamento/riqualificazione previsti dal Piano delle regole* (relativi prevalentemente alla riqualificazione funzionale e morfologica del sistema dei servizi e al completamento dei tessuti delle frazioni).

Per gli ambiti di trasformazione progressi vengono confermate le regole quantitative e funzionali previste dal DI, nonché le eventuali modifiche e/o integrazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse opportune per il miglioramento delle ricadute pubbliche e la qualità del disegno urbano complessivo della città.

Per gli ambiti di trasformazione programmati dal nuovo piano è invece prevista l'applicazione di meccanismi perequativi (perequazione locale e perequazione ad arcipelago), compensativi ed incentivanti (come previsto dalla LR 12/2005), con indici medio – bassi, al fine di garantire la rigenerazione ambientale ed ecologica dei comparti di trasformazione, unitamente alla realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali su parte consistente (indicativamente il 50%) delle superfici trasformate.

Gli *ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Inquadramento* dei Programmi Integrati di Intervento (PII), rappresentano la maggior parte delle previsioni quantitative del nuovo piano: si tratta infatti di dieci ambiti (di cui due già in corso di attuazione), per circa 2.800 nuove stanze (circa 800 nuovi alloggi, stimando 3,5 stanze per alloggio), rappresentate prevalentemente da aree dismesse e/o sottoutilizzate inserite all'interno dei tessuti già urbanizzati.

Gli *ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano*, sono rappresentati da undici ambiti (rappresentati prevalentemente dalle aree destinate dal PRG vigente a dotazioni pubbliche non attuate), per circa 2.100 nuove stanze (circa 600 nuovi alloggi).

Gli *ambiti di completamento previsti dal Piano delle regole* sono rappresentati dagli interventi di completamento previsti per la riqualificazione delle frazioni che il Documento di piano affida al Piano delle regole: si tratta complessivamente di circa 400 stanze (circa 100 nuovi alloggi).

Il Documento di piano mette quindi in campo un'offerta residenziale di circa 2.500 nuove stanze (circa 700 nuovi alloggi), comprese le previsioni affidate al Piano delle regole.

Le previsioni pubbliche relative *all'edilizia residenziale sociale* (circa 1100 nuove stanze, da ritenersi aggiuntive alle previsioni private), rappresentano un obiettivo importante ed ambizioso, che l'Amministrazione comunale si propone di ottenere - con i meccanismi incentivanti e premiali prima ricordati -, dalle trasformazioni insediative programmate.

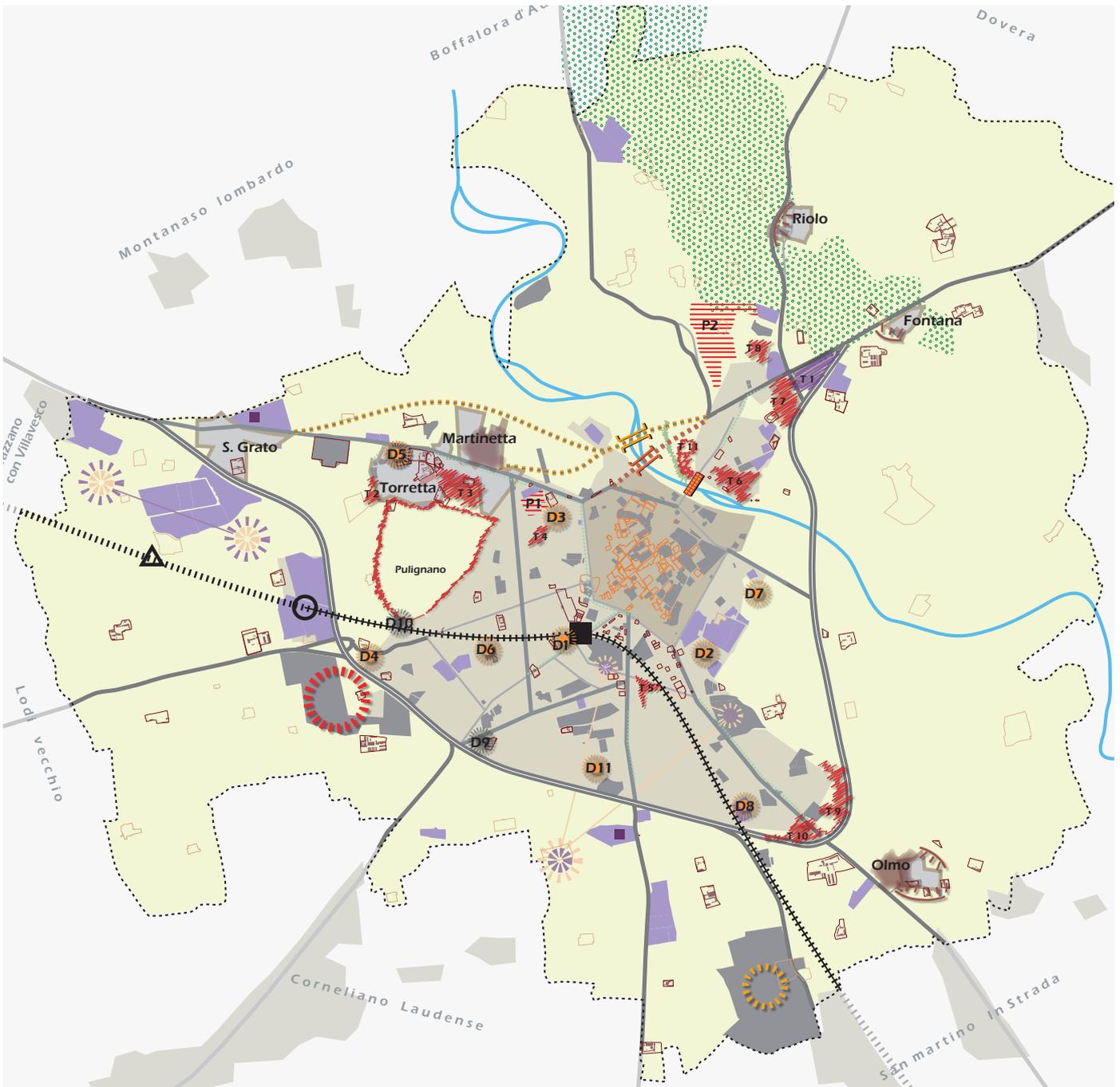
Alle nuove previsioni del PGT vanno infine aggiunte le *previsioni del PRG vigente che il nuovo piano conferma e/o ridefinisce* (quantitativamente e qualitativamente), per circa 1.400 nuove stanze (circa 400 nuovi alloggi).

Complessivamente, quindi, si tratta di un'offerta insediativa pari a:

- **2.500 stanze** programmate dal **Documento di Piano e dal Piano delle regole**<sup>40</sup>;
- **2.800 stanze** ereditate dal **Documento di Inquadramento** dei PII;
- **1.400 stanze** ereditate dal **pregresso di PRG**.

Delle **6.700 stanze** totali, come detto, **1.100 stanze**, saranno di Edilizia residenziale sociale, dando quindi una risposta significativa ad un fabbisogno sociale emergente.

Il PGT articola e meglio definisce gli ambiti di trasformazione appartenenti alle tre famiglie prima descritte all'interno del DdP1 (Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione), in cui vengono fornite indicazioni più specifiche nei riguardi della perequazione e compensazione urbanistica, della disciplina di incentivazione, dei criteri di negoziazione, dei diritti edificatori e dei criteri di impatto paesistico.



**CITTA' STORICA DA SALVAGUARDARE**

- Tessuto storico del capoluogo
- Tessuto storico minore
- Manufatti di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004
- Manufatti di interesse tipologico-architettonico edifici di particolare pregio architettonico; insediamenti rurali di rilevanza paesistica; ambiti delle costruzioni rurali di interesse storico-artistico

**CITTA' CONSOLIDATA DA RIQUALIFICARE**

- Prevalentemente residenziale**
- Tessuto di manutenzione qualitativa
- Tessuto delle frazioni
- Bordi urbani da completare/riqualificare
- Potenziali e possibili ambiti di futura trasformazione funzionale/insediativa
- Prevalentemente per attività**
- Impianto a rischio di incidente rilevante

**AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI E LA RIQUALIFICAZIONE**

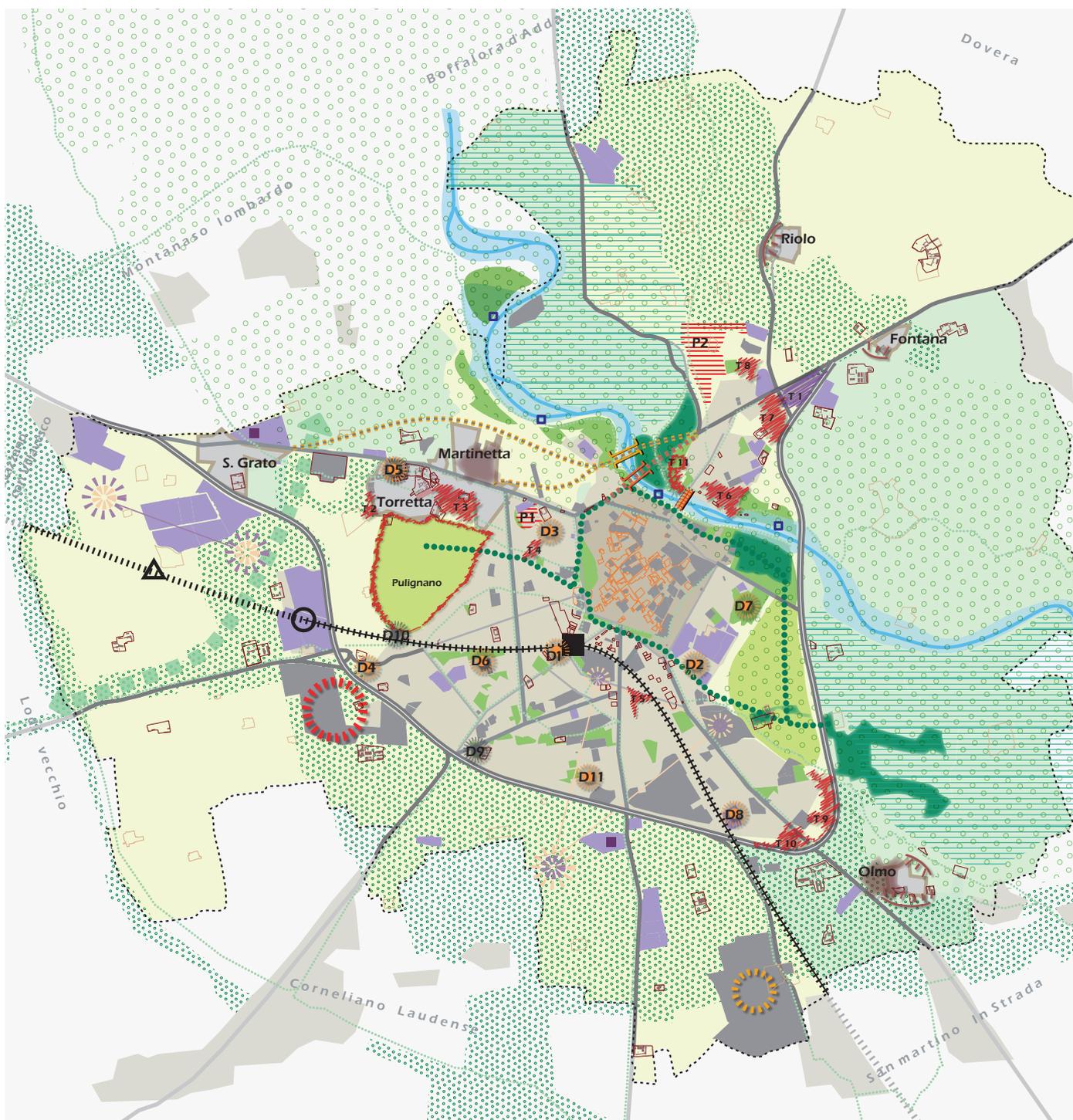
- Prevalentemente residenziale**
- Ambiti pregressi delle trasformazioni negoziate** previsti da piani e programmi non ancora perfezionati
  - D1. ex ABB: ex Consorzio Agrario
  - D2. Ex CETEM
  - D3. Spina Verde
  - D4. Fornace Sandone
  - D5. San Gualtiero
  - D6. Via Marchi
  - D7. Selvagreca
  - D8. Porta Sud (Deposito Star)
  - D11. Albarola
- D9. ex Secondina (in corso di attuazione)
- D10. Via Lodi Vecchio (in corso di attuazione)
- Ambiti pregressi del PRG e confermati/modificati dal DdP**
  - F1. Marzagalli
  - F2. Oltreadda
- Trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali previste dal DdP**
  - T2. Torretta
  - T3. Torretta
  - T4. Spina verde
  - T5. Via Zalli
  - T6. Oltreadda
  - T7. Oltreadda
  - T8. Oltreadda
  - T9. Porta sud
  - T10. Porta sud pubblico
  - T11. Ex SICC
- Trasformazioni per attività ecologicamente attrezzate previste dal DdP**
- T1. Sede STAR/LINE

**Poli funzionali**

- Business Park** (EIRA3 Parco scientifico tecnologico)\*
- Università** (EIRA1 Polo universitario)\*

**Trasformazioni compensative**

- Pulignano
- Nuovi poli funzionali**
- Parco produttivo San Grato**
- Parco lattiero caseario**



## sistema infrastrutturale

-  Rete ferroviaria e relativa stazione esistente
-  Utilizzo a fini urbani del SFR e relative nuove fermate
  -  Nuova fermata urbana "Università" (EIRA7 II Sistema intermodale del Capoluogo)\*
-  Nuovo scalo merci San Grato
-  Sistema autostradale
-  Tangenziale
-  Viabilità extraurbana
-  Viabilità primaria
-  Viabilità locale
-  Mobilità dolce esistente e prevista
-  Riqualificazione del Ponte Vecchio
  - Terzo ponte sull'Adda: ipotesi alternative  
tali tracciati non costituiscono previsioni urbanistiche del PGT, ma danno atto di valutazioni effettuate in sede di elaborazione del Piano
    -  Alternativa stretta (previsione PRG)
    -  Alternativa intermedia e larga
-  Attracchi

## sistema agricolo, paesaggistico e ambientale

-  Ambiti fluviali
-  Ambiti agricoli fluviali di interesse paesistico
-  Ambiti ad alta idoneità all'uso produttivo agricolo
-  Ambiti di interesse paesistico-ambientale
-  Insediamenti rurali
  -  Parco Adda Sud
  -  Aree di protezione dei valori ambientali  
terzo livello della rete dei valori ambientali del PTCF
-  Foreste di pianura
-  Inserimento urbano e ambientale delle opere di difesa idraulica
-  Connessioni verdi
  -  Varchi e connessioni delle aree di protezione dei valori ambientali  
terzo livello della rete dei valori ambientali del PTCF

\*Aree per la localizzazione di funzioni di interesse sovralocale e per la realizzazione di progetti di rilevanza sovracomunale (Livello prescrittivo 3).  
(fonte: PTCF, adottato con DCP n. 8 del 6 Aprile 2009)

## DOTAZIONI TERRITORIALI

-  Attrezzature pubbliche
-  Verde attrezzato
-  Parchi urbani  
Pulignano, Selvagrega

## sistema insediativo

### CITTA' STORICA DA SALVAGUARDARE

-  Tessuto storico del capoluogo
-  Tessuto storico minore
-  Manufatti di interesse storico-architettonico  
vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004
-  Manufatti di interesse tipologico-architettonico  
edifici di particolare pregio architettonico; insediamenti rurali di rilevanza paesistica; ambiti delle costruzioni rurali di interesse storico-artistico

### CITTA' CONSOLIDATA DA RIQUALIFICARE

- Prevalentemente residenziale
  -  Tessuto di manutenzione qualitativa
  -  Tessuto delle frazioni
  -  Bordi urbani da completare/riqualificare
-  Potenziali e possibili ambiti di futura trasformazione funzionale/insediativa
- Prevalentemente per attività
  -  Impianto a rischio di incidente rilevante

## AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI E LA RIQUALIFICAZIONE

### Prevalentemente residenziale

-  **D** **Ambiti progressi delle trasformazioni negoziate**  
previsti da piani e programmi non ancora perfezionati
  - D1. ex ABB: ex Consorzio Agrario
  - D2. Ex CETEM
  - D3. Spina Verde
  - D4. Fornace Sandone
  - D5. San Gualtiero
  - D6. Via Marchi
  - D7. Selvagrega
  - D8. Porta Sud (Deposito Star)
  - D11. Albarola
-  **D**
  - D9. ex Secondina (in corso di attuazione)
  - D10. Via Lodi Vecchio (in corso di attuazione)

### Ambiti progressi del PRG e confermati/modificati dal DdP

- P1. Marzagalli
- P2. Oltreadda

### Trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali previsti dal DdP

- T2. Torretta
- T3. Torretta
- T4. Spina verde
- T5. Via Zalli
- T6. Oltreadda
- T7. Oltreadda
- T8. Oltreadda
- T9. Porta sud
- T10. Porta sud pubblico
- T11. Ex SICC

### Trasformazioni per attività ecologicamente attrezzate previsti dal DdP

- T1. Sede STAR/LINE

### Poli funzionali

-  **Business Park**  
(EIRA3 Parco scientifico tecnologico)\*
-  **Università**  
(EIRA1 Polo universitario)\*

### Nuovi poli funzionali

-  **Parco produttivo San Grato**
-  **Parco lattiero caseario**

### Trasformazioni compensative

-  **Pulignano**



### 4.3 Politiche per il sistema commerciale

In questa parte del documento si individuano le politiche (Cfr. Tavola DdP4.4) da attivare per il settore della distribuzione commerciale (l.r. 12 del 2005, art. 8, comma 2, lettera c) coerentemente con gli obiettivi a valenza strategica individuati dal DdP<sup>41</sup>.

Facendo riferimento al Programma di mandato 2005-2010, le politiche riportate intendono sviluppare sia il rapporto di apertura con le dinamiche a scala sovralocale sia le azioni di governo in grado di consentire uno sviluppo basato su criteri di qualità e incremento della vita della città, nei suoi diversi aspetti - accesso ai servizi, tutela dell'ambiente, opportunità di lavoro e offerta culturale – e secondo una prospettiva di crescita diffusa, equilibrata e omogenea. In generale – anche in riferimento alle politiche sovralocali (PTCP e PTSSC) e di sviluppo urbano che il presente documento individua – si intende valorizzare le risorse presenti per una migliore qualità della città.

Come abbiamo visto dai paragrafi precedenti la città di Lodi si colloca all'interno dell'ambito urbano dei capoluoghi" così come definito dal PTSSC (cfr. 3.2.5 "Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008"), che definisce alcuni indirizzi strategici per i comuni appartenenti all'ambito. In generale si può affermare che il presente DdP persegue gli obiettivi regionali individuati per tale ambito; tra cui incentivare interventi di riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali esistenti. Sempre in coerenza con le indicazioni regionali, si intende scoraggiare, o meglio azzerare, l'inserimento di nuove grandi strutture di vendita, comunque già presenti nei comuni limitrofi. L'inserimento delle medie strutture andrà valutato – nelle aree di trasformazione previste dal nuovo piano – sulla base delle esigenze funzionali espresse dalle singole zone, anche attraverso forme di intesa con il commercio locale e le sue rappresentanze.

Dall'analisi sulle attività commerciali (cfr. 2.3.4 Il sistema commerciale) si è potuto osservare come le principali GSV e MSV siano localizzate esternamente al comune e lungo i principali assi di penetrazione, generando un valore elevato per l'indice di penetrazione delle medie e grandi strutture commerciali e pertanto nuocendo al modello commerciale tradizionale di vicinato. A questo proposito è necessario intervenire con azioni su vari fronti al fine di contribuire alla crescita sociale ed economica del contesto cittadino. Tra gli obiettivi da sviluppare per il potenziamento del sistema commerciale comunale, il principale risulta sicuramente l'attenuazione della tendenza verso ulteriori occasioni di pendolarismo dei consumatori

<sup>41</sup> In particolare, si identificano le principali linee guida per lo sviluppo e riorganizzazione del settore commerciale, nonché le principali politiche di settore nelle varie componenti tipologiche, in gran parte desunte dal documento redatto dall'Unione del Commercio, del Turismo e dei servizi della Provincia di Lodi, "Lodi: città dello scambio" e dal documento redatto da TradeLAB, "Programma Di Intervento Del Distretto Urbano Del Commercio Di Lodi", Gennaio 2009. Tali indicazioni sono in coerenza con il Piano dei Servizi che individua le tipologie di servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, anche in riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (art. 9, comma 7, LR 12 del 2005).

verso i comuni limitrofi e le grandi strutture di vendita, al fine di un maggior riequilibrio territoriale.

Le strategie che si intendono mettere in campo sono finalizzate ad una opportuna localizzazione dell'offerta dei diversi moderni format per meglio rispondere ai fabbisogni delle famiglie lodigiane oltre che l'indicazione di azioni finalizzate al rafforzamento del sistema degli esercizi di vicinato, per valorizzare la funzione di "centro commerciale naturale", già di fatto presente nel centro storico.

Anche in relazione al Programma di mandato 2005-2010, le principali azioni risultano finalizzate alla protezione, valorizzazione ed incentivazione del commercio di vicinato, in particolare:

- contenimento delle previsioni di nuovi insediamenti commerciali di medie e grandi dimensioni;
- l'incentivazione del commercio di vicinato, soprattutto legato all'alimentare;
- promozione di riqualificazione dell'arredo urbano a supporto dell'attività commerciale, anche con la creazione di percorsi commerciali e/o promozione del centro storico come "supermercato all'aperto", alternativo alle strutture di vendita extraurbane.

Pertanto accanto all'obiettivo di contenimento dell'espansione commerciale si intende risolvere anche specifici problemi urbanistici in rapporto ai tessuti di riferimento, attraverso l'analisi delle ricadute e degli impatti generati, non solo sulle funzioni insediate, ma anche in relazione al sistema infrastrutturale e dell'accessibilità.

Per quanto riguarda il commercio di vicinato ed in particolare il "centro commerciale naturale" del centro storico, la strategia perseguita è quella della tutela e valorizzazione, soprattutto osservando la configurazione delle attività commerciali all'interno della città. In particolar modo, è necessario favorire lo sviluppo delle assialità e delle densificazioni presenti, anche nell'ottica di valorizzazione della rete distributiva di vicinato, in un quadro di sinergie con altri sistemi economico-sociali e urbanistici. Dalle analisi precedenti emerge con forza il ruolo del centro storico quale catalizzatore dei punti vendita commerciali di piccole dimensioni presenti nel comune.

Pertanto si intende mantenere e possibilmente potenziare – anche tramite politiche ed incentivi ad hoc - la localizzazione di queste attività all'interno del cuore cittadino, che consentono una maggiore vivibilità del centro da

parte dei cittadini. In coerenza con le indicazioni da PdR, si incentiva nel centro storico - anche attraverso la proposizione di piani di recupero - il riutilizzo dei piani terra per funzioni diverse rispetto a quelle residenziali.

Accanto a queste indicazioni strategiche, si intende favorire per la rete del commercio di vicinato nel centro storico l'istituzione di nuove aree a parcheggio a breve e medio termine. Ad integrazione del trasporto privato su gomma, e per incentivare l'utilizzo delle aree a parcheggio esterne al centro storico, si intende individuare nuovi percorsi per i mezzi pubblici (bus-navetta) capaci di garantire una connessione tra le aree a parcheggio esterne ed il centro città. Oltre al potenziamento delle connessioni con il centro, è sicuramente da favorire la valenza turistica del centro, anche tramite azioni di sostegno del patrimonio dei negozi storici presenti nella città, in quanto monumenti della rete commerciale esistente e patrimonio dell'identità urbana (così come da indicazioni regionali). Accanto all'attivazione di procedure per il riconoscimento dei locali e negozi storici cittadini, si intende favorire procedure di identificazione del mercato storico di Lodi, in quanto significativa testimonianza dell'identità territoriale che l'attività del commercio ambulante comporta.

Anche in relazione con le indicazioni contenute nel PdR, è necessario attivare processi di qualificazione dei fronti commerciali – coinvolgendo gli operatori del settore -, capaci di coordinare gli interventi sugli arredi urbani delle vie commerciali al fine di un miglioramento dell'immagine di insieme del sistema commerciale esistente (tende, insegne, illuminazione, dehors, fiorire ecc.). Sempre in relazione al PdR, risulta importante mantenere e salvaguardare la ricchezza delle destinazioni d'uso ponendo alcuni limiti relativamente ad attività poco qualificanti almeno al piano terra. Inoltre, al fine di ampliare l'articolazione dell'offerta sarebbe necessario favorire negozi e attività d'artigianato di servizio di qualità per migliorare e completare l'offerta commerciale.

In parallelo a queste azioni, si intende potenziare la promozione e la comunicazione di eventi che interessano ed animano la vita della città, anche tramite la creazione di nuove attività finalizzate al coinvolgimento di associazioni ed organizzazioni attive nella vita cittadina. Accanto alla predisposizione di queste nuove attività, si ipotizza la possibilità di ampliare le politiche dei tempi e degli orari nel settore commerciale al fine di far fronte con maggior flessibilità alle esigenze degli utenti in seguito al coordinamento con le associazioni di categoria e le analisi di settore.

Recentemente la città di Lodi è risultata vincitrice del bando regionale per il "Distretto urbano del commercio", che viene definito quale "ambito in-

fra-comunale, comunale o sovra-comunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali, integrandosi fra loro, valorizzano le risorse del territorio per aumentarne l'attrattività e la competitività commerciale". In particolare, il percorso di promozione e valorizzazione del commercio - soprattutto di vicinato - avviene sotto la supervisione di una cabina di regia costituita da Regione, Comuni, Camere di Commercio, Associazioni di Categoria e Privati.

In questo quadro, la vision per il Distretto Urbano del Commercio di Lodi poggia sui seguenti obiettivi strategici: l'accessibilità e la mobilità del Distretto (in gran parte coincidente con il perimetro del centro storico), la qualità degli spazi pubblici e la loro fruibilità, una politica di comunicazione integrata e di marketing, l'adozione di attività promozionali e di eventi, il miglioramento del livello di sicurezza e la costruzione di un sistema di governance dei processi.

Su questa linea sono state attivate altre iniziative quali il progetto "Città del Commercio" - strettamente connesso al Piano Strategico della provincia di Lodi - finalizzato alla valorizzazione dei centri urbani quali distretti del commercio attraverso un innovativo modello di management del centro storico. L'iniziativa intende sviluppare una rete integrata di servizi finalizzata alla valorizzazione dei centri urbani e delle loro economie locali, con riguardo alle attività commerciali, artigianali, turistiche e culturali. Tale progetto segna l'avvio del "Centro Commerciale Naturale" della città di Lodi che rappresenta il volano per la sua progressiva estensione a tutto il territorio provinciale.

Come è emerso dall'analisi sulla geografia del settore, si riconosce quale struttura commerciale del comune quella prevalentemente basata su alcuni assi del centro storico che il DdP intende rafforzare.

Pertanto la valorizzazione del sistema commerciale è da inquadrarsi in un insieme di interventi finalizzati anche al coinvolgimento di altri elementi e attività come più sopra riportato. In particolare è necessario inquadrare le possibili azioni in relazione alle tematiche della residenza, dell'accessibilità e della sosta, favorendo la localizzazione di attività artigianali e terziarie, valorizzando la presenza di emergenze architettoniche e ambientali, l'assetto urbanistico, e ponendo dovuta attenzione al sistema commerciale come sistema, appunto, anziché come insieme disarticolato di punti di vendita, così come inteso anche dalle recenti analisi ed indicazioni per il Distretto del Commercio.

Si intende anche incentivare comportamenti finalizzati a combattere i fe-



nomeni di desertificazione commerciale, fattore in grado di compromettere i livelli di vivibilità e qualità urbana della città.

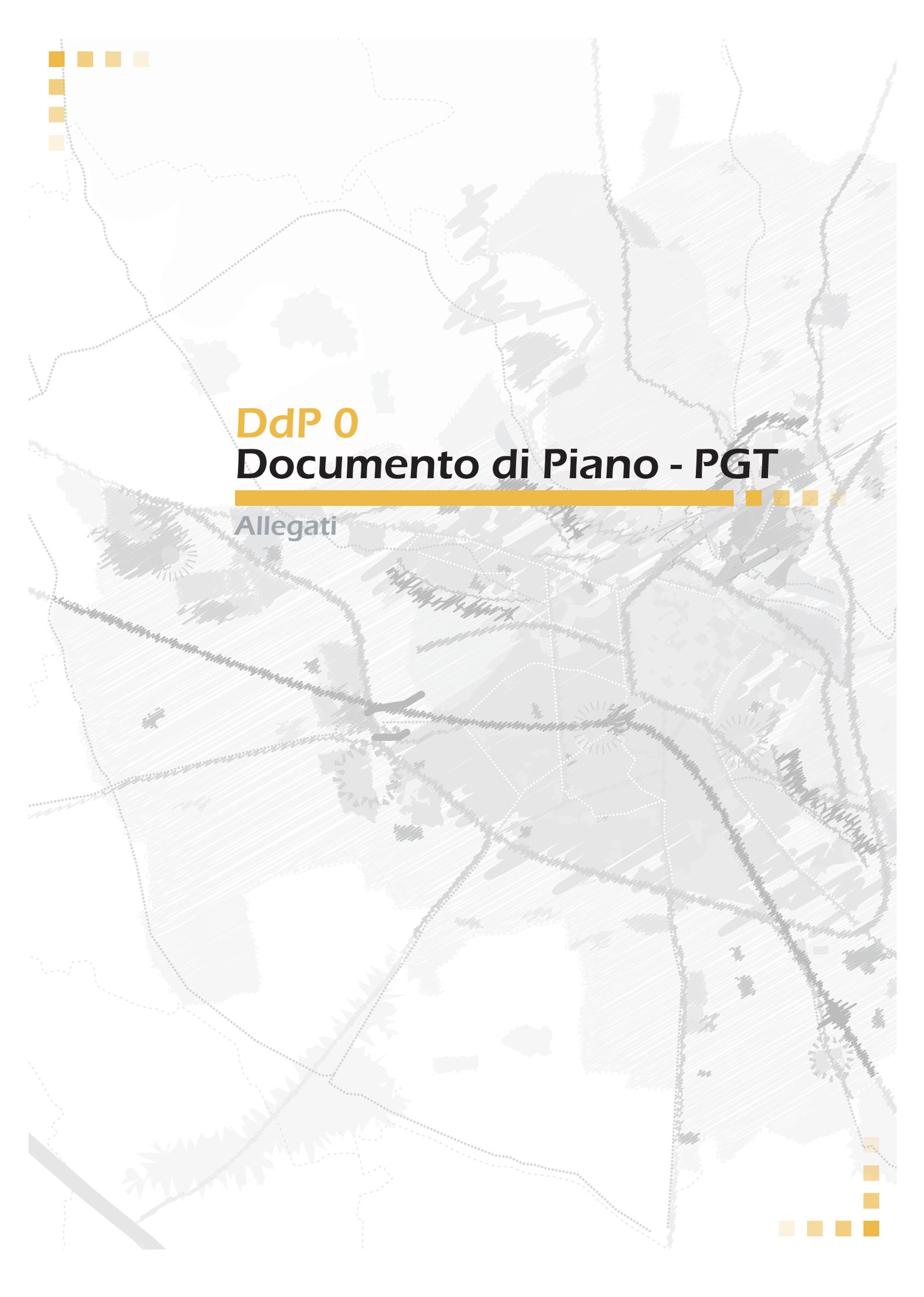
Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, per quest'ultimi vengono individuate le politiche commerciali – coerenti con le indicazioni generali sopra esplicitate - all'interno del documento “Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione” allegato al presente.

Nello specifico il PdR identifica i tessuti della città (sia per quanto riguarda il tessuto storico che la città consolidata) entro cui è possibile insediare le diverse attività commerciali, a seconda della tipologia commerciale e della loro dimensione. Per questi insediamenti il Piano delle regole disciplina le funzioni in atto, introducendo parametri insediativi ed ecologici che valorizzino e potenzino le dotazioni infrastrutturali ed ambientali esistenti.

Ai fini di conservare e valorizzare le caratteristiche di centro commerciale naturale del Centro storico della città, il PdR individua alcuni assi commerciali, nei quali non è consentita la modifica della destinazione commerciale ad eccezione del passaggio da commercio di vicinato a servizi e attività di natura pubblica.

Le normative ed i regolamenti di settore andranno poi a specificare le modalità attuative e di intervento sul settore commerciale specifico.





**DdP 0**  
**Documento di Piano - PGT**

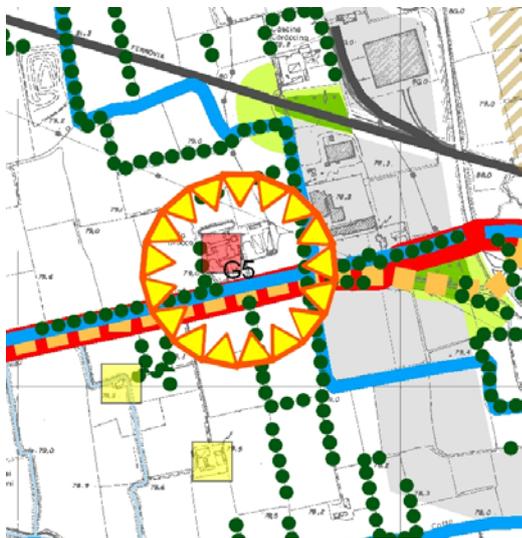
Allegati



# G5

## Salvaguardia della Villa Bracca lungo la greenway Lodi – Lodi Vecchio

a. PTC\_P\_Schede relative ad ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela



### Enti coinvolti

- Provincia di Lodi
- Amministrazione comunale di Lodi, Lodi Vecchio e le Amministrazioni comunali facenti parte dell'Ambito di Pianificazione Concertata

### Obiettivi progettuali

- Salvaguardia della Villa Bracca, bene storico architettonico localizzato in ambito extra-urbano vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04. Lo strumento urbanistico del Comune di Lodi dovrà prestare attenzione al contesto ambientale in cui questo elemento si colloca ed alle potenziali connessioni dello stesso con la rete dei valori ecologico-ambientali. In particolare si predisporranno opportune aree di salvaguardia, finalizzate alla "creazione/conservazione di coni visuali", per tutti quei beni che per localizzazione, consistenza e significato storico si configurano come elementi paesistici rilevanti.
- Protezione delle bellezze naturali che sono oggetto di tutela conservativa.
- Salvaguardia, per il mantenimento della continuità ecologica della rete dei valori ambientali lungo il sistema delle greenways intorno a Lodi che rappresenta un ambito idoneo all'attivazione delle procedure per il riconoscimento di P.L.I.S.
- Per la tutela dell'ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati all'utilizzo di pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone.
- Ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale.
- Tutela del corso delle Rogge Molina, Bertonica e Rigoletta in quanto aste di valore storico, di supporto all'attività agricola e della rete dell'assetto idraulico agrario che rappresentano gli elementi cui le azioni comunali devono prioritariamente riferirsi per la definizione di una rete ecologico-ambientale di livello comunale.
- Incentivazione della fruizione paesistica ed ambientale attraverso la pista ciclabile di interesse sovracomunale in sede propria Lodi – Lodi Vecchio. Questo percorso, che riveste un ruolo strategico per la connessione che garantisce tra i sistemi ambientali posti agli estremi ovest ed est della provincia, è da assumere come primo riferimento per la predisposizione di progetti di valorizzazione comunale o intercomunale ove vanno promosse azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica.
- Valorizzazione della rete stradale storica relativa al tracciato S.P. 115 Lodi – Lodi Vecchio in quanto patrimonio della memoria collettiva.

### Descrizione dei temi progettuali

- Villa Bracca: Bene storico architettonico localizzato in ambito extra-urbano vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04, individuati anche dal Piano Paesistico Regionale.
- Ambiti vincolati come bellezze naturali ai sensi del D.Lgs 42/04 già L. 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali".
- Presenza della rete dei valori ambientali costituita da aree che presentano significativi valori paesistico-ambientali, nonché da altre che hanno solo potenzialmente tale caratteristica. Queste aree interessano una porzione del territorio provinciale individuata dal corso della rogge Roggia Molina, Bertonica e Rigoletta. Si tratta, perciò, di ambiti lineari che, poiché svolgono un fondamentale ruolo di connessione tra le differenti aree verdi provinciali, sono caratterizzati da livelli di salvaguardia e di progettualità elevati per la tutela del patrimonio naturale residuo e l'incremento dello stesso laddove mancante.
- Presenza di un ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali.
- Presenza di aste della rete dell'assetto idraulico agrario che configura un'area a forte caratterizzazione morfologica, di aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico e di aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola: Roggia Molina, Roggia Bertonica e Roggia Rigoletta.
- Nell'area è presente un tratto dei percorsi di fruizione paesistica ed ambientale: pista ciclabile di interesse sovracomunale in sede propria Lodi – Lodi Vecchio.
- Presenza di un tratto della rete stradale storica che, con le sue strutture e i suoi arredi, rappresenta un patrimonio e una memoria collettiva: S.P. 115 Lodi – Lodi Vecchio.

# G6

Salvaguardia del manufatto storico del ponte sull'Adda punto dal quale si ha una visuale del nucleo urbano di antica formazione di Lodi, considerata una bellezza naturale

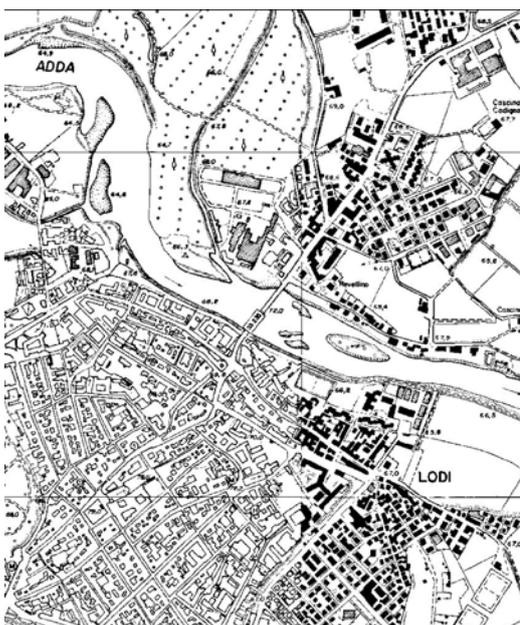


## Enti coinvolti

- Provincia di Lodi
- Amministrazione comunale di Lodi e le Amministrazioni comunali facenti parte dell'Ambito di Pianificazione Concertata
- Ente Parco Adda Sud
- Ente Autorità di Bacino del Po

## Obiettivi progettuali

- Incentivazione della fruizione paesistica ed ambientale attraverso dall'urbanizzato di Lodi alla località Tre Cascine. Questo percorso è da assumere come primo riferimento per la predisposizione di progetti di valorizzazione comunale o intercomunale ove vanno promosse azioni di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica.
- Salvaguardia del ponte di interesse storico sul fiume Adda per il quale sono da evitare situazioni di mancata manutenzione e abbandono conseguente; il Comune di Lodi, in sede di revisione del P.R.G., procederà alla verifica dello stato di conservazione degli elementi individuati dal P.T.C.P., prevedendo conseguentemente le azioni necessarie al mantenimento e alla valorizzazione dello stesso.
- Salvaguardia del nucleo storico di Lodi per il quale sono da prevedere analisi di dettaglio finalizzate alla individuazione delle caratteristiche tipologiche ed alla individuazione di modalità di intervento adeguate a tutelare e conservare i valori rilevanti del sistema insediato consentendo eventuali interventi di trasformazione e di sostituzione funzionale specie se collegati ad interventi di riqualificazione urbanistica e ad interventi di ridefinizione dell'assetto funzionale.
- Tutela del territorio del Parco Adda Sud e della sua funzione di corridoio ambientale sovrasistemico della Rete dei valori ambientali.
- Tutela della presenza del corso del fiume Adda vincolato ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs 42/04. In queste aree non sono consentite alterazioni morfologiche, movimenti di terra e irregimentazioni che ne alterino la libera divagazione. Non è inoltre consentita l'eliminazione o il degrado della vegetazione ripariale; nei casi in cui la stessa risulti compromessa sono da favorire gli interventi di manutenzione e di recupero ambientale che prevedano anche la sostituzione dei seminativi con boschi o colture arboree.
- Protezione delle bellezze naturali che sono oggetto di tutela conservativa.
- Tutela dell'ambito fluviale del Fiume Adda: P.A.I..
- Salvaguardia di aree individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, definite come "aree a rischio idrogeologico molto elevato" dove sono consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.
- Per la tutela delle aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi il Comune di Lodi è tenuto, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, a predisporre uno studio geologico concernente il trattamento delle acque reflue urbane.
- Mantenimento della continuità del corridoio ambientale sovrasistemico di importanza regionale relativo al primo livello della rete dei valori ambientali individuato dal corso o dalla fascia del Fiume Adda.
- Tutela degli elementi geomorfologici rilevanti attraverso la promozione della conservazione dello stato di naturalità dei luoghi, salvaguardandone la presenza, attivando politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado.
- Per la tutela dell'ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati all'utilizzo di pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale.
- Tutela del corso delle rogge presenti. Il corso delle rogge rappresenta l'elemento cui le azioni comunali devono prioritariamente riferirsi per la definizione di una rete ecologico-ambientale di livello comunale.



## Descrizione dei temi progettuali

- Presenza di un ponte di interesse storico: ponte sul fiume Adda quale opera d'arte territoriale facente parte integrante del sistema infrastrutturale, che, in quanto conservante valore storico-tradizionale, risulta elemento isolato e caratteristico di una viabilità di collegamento e di comunicazione nella maggioranza dei casi scomparsa.
- Ambito compreso in un'area di elevato pregio faunistico e vegetazionale individuato

- nel PTC del Parco Regionale dell'Adda Sud (L.R. 20.08.1994, n.22).
- Presenza di un corso d'acqua naturale vincolato ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs 42/04: del fiume Adda.
  - Ambiti vincolati come bellezze naturali ai sensi del D.Lgs 42/04 già L. 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali".
  - È localizzato un ambito fluviale dei corpi idrici principali (fiume Adda) con le relative aree di pertinenza idraulica: ambiti definiti "B" e "B" di progetto nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con deliberazione n. 18/01 del Comitato Istituzionale, approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001.
  - Presenza di aree individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po e definite come "aree a rischio idrogeologico molto elevato": denominazione Lodi – Adda.
  - Presenza di aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi.
  - Presenza del corridoio ambientale sovrasistemico relativo ad un elemento del primo livello della rete ecologica provinciale rappresentato dalla fascia di valore ecologico, nella quale scorre il fiume Adda, la quale coincide con i limiti istituzionali del Parco dell'Adda Sud in cui sono comprese aree di elevata naturalità individuate a vario titolo (riserve naturali, SIC, SIN, ecc.) che rappresentano nodi e stepping stones fondamentali per il funzionamento della rete.
  - Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti. Nell'area in oggetto e nel territorio limitrofo si trovano orli di terrazzo.
  - Presenza di un ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali.
  - Presenza di un tratto dei percorsi di fruizione paesistica ed ambientale: dall'urbanizzato di Lodi alla località Tre Cascine.
  - Presenza di una parte di nucleo storico di antica formazione: centro storico di Lodi identificato assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'Istituto Geografico Militare, in scala 1:25.000, secondo le indicazioni di cui agli artt. 19 e 20 delle normative (Individuazione e tutela dei centri e nuclei storici, Riconoscimento e tutela della viabilità storica) delle Norme di attuazione del PTPR nonché le indicazioni contenute nei punti 1.1 e 2 della Parte II (Strutture insediative e valori storico culturali del paesaggio) degli Indirizzi di Tutela dello stesso P.T.P.R..

## Repertorio dei beni storico-architettonici (PTCP)

N° scheda SIRBEC	Nome del Bene	Tipologia	Rilevanza
1	Scuola media statale Cazzulani	architettura sociale	locale
1	Edificio p.zza della Vittoria 11	architettura civile/residenziale	sovralocale
1	Casa Mazza	architettura civile/residenziale	sovralocale
2	Cattedrale di S. Maria Assunta	architettura religiosa	sovralocale
2	Casa Fugazza	architettura civile/residenziale	sovralocale
2	Chiesa di S. Antonio	architettura religiosa	sovralocale
3	Chiesa di San Filippo	architettura religiosa	sovralocale
4	Chiesa di S. Agnese	architettura religiosa	sovralocale
4	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
5	Chiesa dei Santi Bassiano e Fereolo	architettura religiosa	locale
5	Casa Oliva	architettura civile/residenziale	locale
5	Casa Biancardi	architettura civile/residenziale	sovralocale
6	Oratorio di San Giacomo	architettura religiosa	locale
6	Collegio Maria Cosway	architettura sociale	sovralocale
6	Edificio c.so Roma 25/27	architettura civile/residenziale	sovralocale
6	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
7	Oratorio Madonna di Lourdea	architettura religiosa	locale
7	Palazzo San Filippo	architettura religiosa	sovralocale
7	Casa Presazzi	architettura civile/residenziale	sovralocale
8	Cappella	architettura religiosa	locale
8	Casa Arosio	architettura civile/residenziale	sovralocale
8	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
9	Albergo ristorante "Caccia"	architettura civile	sovralocale
9	Palazzo	architettura civile/residenziale	sovralocale
10	Edificio c.so Vittorio Emanuele II	architettura civile	sovralocale
10	Edificio via Gabba	architettura civile/residenziale	sovralocale
10	Villa Braila	architettura civile/residenziale	sovralocale
11	Edificio c.so Vittorio Emanuele II	architettura civile	locale
11	Chiesa S. Maria Incononata	architettura religiosa	sovralocale
12	Edificio c.so Vittorio Emanuele II	architettura civile	locale
12	Edificio c.so Umberto I 28	architettura civile/residenziale	sovralocale
12	Scuola musicale Gaffurio	architettura sociale	sovralocale
13	Edificio P.za Castello ang. C.so Vitt. E	architettura civile	locale
13	Edificio via Strepponi 14/16	architettura civile/residenziale	locale
13	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
14	Edificio P.za Castello ang. C.so Vitt. E	architettura civile	locale

14	Chiesa S. Maria del Sole	architettura religiosa	sovralocale
14	Banco San Paolo IML	architettura sociale	sovralocale
15	ex acquedotto	architettura produttiva	locale
15	Chiesa S. Maria Maddalena	architettura religiosa	sovralocale
16	Ustituto tecnico commerciale/geom. Bassi	architettura sociale	sovralocale
16	Casa Baroni	architettura civile/residenziale	locale
16	Casa Sala	architettura civile/residenziale	sovralocale
16	Convento S Cristoforo	architettura religiosa	sovralocale
17	Castello	architettura fortificata	sovralocale
17	Chiesa s. Angelo	architettura religiosa	sovralocale
17	Casa in c.so Mazzini 62/63	architettura civile/residenziale	locale
17	Casa Bussoli	architettura civile/residenziale	locale
18	Edificio di Corso Vittorio Emanuele	architettura civile	locale
18	Casa in c.so Mazzini 4 A/B	architettura civile/residenziale	locale
18	Villa p.zza Crema 12	architettura civile/residenziale	locale
18	Chiesa S. Maria Nascente	architettura religiosa	sovralocale
19	Casa	architettura civile	locale
19	Chiesa di San Gualtiero	architettura religiosa	sovralocale
19	Casa in c.so Mazzini 13/15/17	architettura civile/residenziale	locale
19	Edificio c.so Roma 31/33	architettura civile/residenziale	locale
20	Casa	architettura civile	locale
20	Casa in viale Rimembranze 51	architettura civile/residenziale	locale
20	Edificio in c.so Roma 53/57/59/61	architettura civile/residenziale	locale
20	Autorimessa Fiat	architettura produttiva	sovralocale
21	Villa	architettura civile/residenziale	locale
21	Casa in vicolo Olivari 2	architettura civile/residenziale	locale
21	Casa Cattaneo	architettura civile/residenziale	sovralocale
21	Casa Vizzi	architettura civile/residenziale	sovralocale
22	Stazione ferroviaria	architettura sociale	locale
22	Casa dei mutilati ed invalidi di guerra	architettura civile/residenziale	locale
22	Cimitero Maggiore	architettura sociale	sovralocale
23	Edificio di v. Garibaldi ang. C.so Roma	architettura civile	sovralocale
23	Palazzo v. Solferino	architettura civile/residenziale	sovralocale
23	Casa in via XX Settembre 32/34	architettura civile/residenziale	locale
23	Banca Popolare di Lodi	architettura sociale	sovralocale
24	Casa Subinaghi	architettura civile	sovralocale
24	Casa in via XX Settembre 26/28/30	architettura civile/residenziale	locale
24	Edificio via Gaffurio 2/4	architettura civile/residenziale	locale
24	Casa v. Solferino 65/67	architettura civile/residenziale	sovralocale
25	Edificio di Corso Roma 28-30-32	architettura civile	sovralocale
25	Palazzo Ghisi	architettura civile/residenziale	sovralocale
25	Edificio via Gaffurio 6/8/12	architettura civile/residenziale	locale
25	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
26	Casa	architettura civile	sovralocale
26	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
26	Casa in via XX Settembre 18	architettura civile/residenziale	sovralocale
26	Edificio v. S. Francesco 22	architettura civile/residenziale	sovralocale
27	Casa	architettura civile	sovralocale

27	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
27	Casa in via XX Settembre 12	architettura civile/residenziale	locale
27	Casa dell'Accoglienza Don L. Savarò	architettura civile/residenziale	locale
28	Palazzo	architettura civile	sovralocale
28	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
28	Casa in via XX Settembre 8	architettura civile/residenziale	locale
28	Edificio via Cavour 53	architettura civile/residenziale	sovralocale
29	Casa	architettura civile	locale
29	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
29	Casa in via XX Settembre 6	architettura civile/residenziale	sovralocale
29	Edificio in via XX Settembre 55/57	architettura civile/residenziale	sovralocale
30	Garage Barnabone	architettura produttiva	locale
30	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
30	Casa in via XX Settembre 4	architettura civile/residenziale	sovralocale
30	Edificio di via Fissiraga 12	architettura civile/residenziale	sovralocale
31	Palazzo Villani	architettura civile	sovralocale
31	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
31	Casa in via XX Settembre 2	architettura civile/residenziale	sovralocale
31	Cascina Pesalupo	architettura spontanea/rurale minore	locale
32	Casa	architettura civile	sovralocale
32	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
32	Casa in via XX Settembre 50	architettura civile/residenziale	locale
32	Edificio in via XX Settembre 42	architettura civile/residenziale	locale
33	Casa	architettura civile	sovralocale
33	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
33	Casa in via XX Settembre 52	architettura civile/residenziale	sovralocale
33	Cascina Portadore Basso	architettura spontanea/rurale minore	locale
34	Casa	architettura civile	locale
34	Casa in c.so Roma 81	architettura civile/residenziale	locale
34	Cascina Nuova	architettura spontanea/rurale minore	locale
34	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
35	Casa	architettura civile	sovralocale
35	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
35	Casa in via P.Gorini 18	architettura civile/residenziale	locale
35	Cascina Sabbia	architettura spontanea/rurale minore	locale
36	Palazzetto	architettura civile	locale
36	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
36	Casa in via P.Gorini 22	architettura civile/residenziale	locale
36	Cascina Spolevera	architettura spontanea/rurale minore	locale
36	Casa	architettura civile	sovralocale
37	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
37	Casa in via P.Gorini 28	architettura civile/residenziale	locale
37	Cascina Incantonatella	architettura spontanea/rurale minore	locale
38	Casa Cabrini	architettura civile	sovralocale
38	Casa via Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
38	Cascina Erbagno	architettura spontanea/rurale-minore	locale
38	Tribunale	architettura civile/residenziale	locale
39	Palazzo Barni	architettura civile	sovralocale

39	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
39	Mura	architettura fortificata	sovralocale
40	Casa	architettura civile	sovralocale
40	Cascina Codignola	architettura spontanea/rurale-minore	locale
40	Istituto Magistrale Statale Maffeo Vegio	architettura sociale	locale
40	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
41	Casa	architettura civile	locale
41	Casa v. Magenta	architettura civile/residenziale	sovralocale
41	Casa in c.so Mazzini 47	architettura sociale	locale
42	Casa	architettura civile	locale
42	Palazzo Mozzanica	architettura civile/residenziale	sovralocale
42	Palazzo Cadamosto	architettura sociale	sovralocale
42	Segheria Leoncina	architettura produttiva	sovralocale
43	Palazzo Tarenzi	architettura civile	locale
43	Cascina Pulignano	architettura produttiva	sovralocale
43	Palazzo Modignani	architettura civile/residenziale	sovralocale
43	Palazzo in via Legnano 10	architettura civile/residenziale	sovralocale
44	Casa	architettura civile	sovralocale
44	Cascina Maggia	architettura spontanea/rurale-minore	locale
44	Palazzo in via Legnano 18	architettura civile/residenziale	locale
44	Cascina Borgognona	architettura produttiva	sovralocale
45	Casa	architettura civile	sovralocale
45	Cascina Concoreggia	architettura produttiva	sovralocale
45	Cascina Facchinetta	architettura spontanea/rurale-minore	locale
45	Palazzo in via Legnano 19	architettura civile/residenziale	locale
46	Istituto Santa Savina	architettura sociale	sovralocale
46	Cascina Comella	architettura produttiva	sovralocale
46	Cascina Andreetta	architettura spontanea/rurale-minore	locale
46	Palazzo in via Legnano 21	architettura civile/residenziale	locale
47	Casa	architettura civile	sovralocale
47	Cascina La Folla	architettura produttiva	sovralocale
47	Cascina Colombarola	architettura spontanea/rurale-minore	locale
47	Palazzo Ghisi già Sommariva	architettura civile/residenziale	sovralocale
48	Casa	architettura civile	locale
48	Cascina Fanzago	architettura produttiva	sovralocale
48	Cascina Malgerone	architettura spontanea/rurale-minore	locale
48	Palazzo in c.so Roma 102/104	architettura civile/residenziale	sovralocale
49	Casa	architettura civile	locale
49	Cascina Gissara	architettura produttiva	sovralocale
49	Edificio c.so XX Settembre	architettura civile/residenziale	locale
49	Palazzo in c.so Roma 110	architettura civile/residenziale	locale
50	Casa Boselli	architettura civile	locale
50	Edificio v. Cavour	architettura civile/residenziale	locale
50	Palazzo in c.so Roma 112/114/116	architettura civile/residenziale	locale
50	Cascina Zūmala	architettura produttiva	sovralocale
51	Casa parrocchiale	architettura religiosa	sovralocale
51	Cascina Calca	architettura produttiva	sovralocale
51	Edificio v. Cavour	architettura civile/residenziale	sovralocale

51	Palazzo in c.so Roma 120/122	architettura civile/residenziale	sovralocale
52	Casa	architettura civile	sovralocale
52	San Gualtiero vecchio	architettura sociale	sovralocale
52	Edificio v. Cavour	architettura sociale	sovralocale
52	Palazzo in c.so Roma 124/126	architettura civile/residenziale	sovralocale
53	Casa	architettura civile	locale
53	Cascina Tovaiera	architettura produttiva	sovralocale
53	Teatro alle Vigne	architettura sociale	sovralocale
53	Palazzo in c.so Roma 129	architettura civile/residenziale	sovralocale
54	Casa	architettura civile	locale
54	Cascina Calvenzano	architettura produttiva	sovralocale
54	Palazzo Raimondi	architettura civile/residenziale	sovralocale
54	Palazzo in via S.Martino 9	architettura civile/residenziale	locale
55	Casa	architettura civile	locale
55	Edificio via Cavour 47/49	architettura civile/residenziale	locale
55	Casa in via S.Martino 66/68/70/72/74	architettura civile/residenziale	locale
55	Cascina Dosso	architettura produttiva	sovralocale
56	Casa	architettura civile	locale
56	Cascina Vigna Alta	architettura produttiva	sovralocale
56	Edificio via Cavour 58	architettura civile/residenziale	sovralocale
56	Casa in via S.Martino 8/10/12/14/16	architettura civile/residenziale	locale
57	Casa	architettura civile	locale
57	Chiesa di S.Maria della Pace	architettura religiosa	sovralocale
57	Cascina Torretta	architettura produttiva	sovralocale
58	Villa	architettura civile	locale
58	Edificio c.so Umberto I 56	architettura civile/residenziale	locale
58	Osteria dei Portici	architettura spontanea/rurale minore	sovralocale
59	Casa	architettura civile	locale
59	Edificio c.so Umberto I 62	architettura civile/residenziale	locale
59	Mulino Torretta	architettura produttiva	sovralocale
60	Casa	architettura civile	locale
60	Casa a corte via Sommariva	architettura produttiva	sovralocale
60	Chiesa di S.Giacomo Maggiore	architettura religiosa	sovralocale
61	Casa	architettura civile	locale
61	Cascina Valvassora	architettura produttiva	sovralocale
61	Chiesa di San Rocco	architettura religiosa	sovralocale
62	Casa	architettura civile	locale
62	Cascina Candi	architettura produttiva	sovralocale
62	Edificio via Gaffurio 9/11	architettura civile/residenziale	locale
63	Istituto sperimentale lattiero caseario	architettura sociale	locale
63	Edificio piazza Barzaghi 25	architettura civile/residenziale	locale
64	Villino Pomini	architettura civile	locale
64	Edificio via Borgo Adda 24	architettura civile/residenziale	locale
65	Casa popolare	architettura civile	locale
65	Scuola Elementare Barzaghi	architettura sociale	locale
65	Cascina Biaghera	architettura produttiva	sovralocale
66	Villa Igea	architettura civile	sovralocale
66	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale

66	Edificio via Fissiraga 7	architettura civile/residenziale	sovralocale
67	Villa Bracca	architettura civile	sovralocale
67	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
67	Edificio via Fissiraga 9	architettura civile/residenziale	sovralocale
68	Casa	architettura civile	sovralocale
68	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
68	Palazzo del Broletto	architettura civile/amministrativa	sovralocale
69	Casa	architettura civile	sovralocale
69	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
69	Liceo Classico P.Verri	architettura sociale	sovralocale
70	Casa	architettura civile	sovralocale
70	Edificio c.so Umberto I 18/20	architettura civile/amministrativa	sovralocale
70	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
71	Casa	architettura civile	sovralocale
71	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
72	Casa	architettura civile	sovralocale
72	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
72	Chiesa di S.Francesco	architettura religiosa	sovralocale
73	Casa	architettura civile	sovralocale
73	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
73	Edificio c.so Umberto I 22/26	architettura civile/residenziale	sovralocale
74	Casa	architettura civile	sovralocale
74	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
74	Edificio piazza Mercato 5/9	architettura civile/amministrativa	sovralocale
75	Casa	architettura civile	sovralocale
75	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
76	Casa	architettura civile	sovralocale
76	Casa Joli	architettura civile/residenziale	sovralocale
77	Casa	architettura civile	sovralocale
77	Casa c.so Adda	architettura civile/residenziale	sovralocale
77	Collegio San Francesco	architettura sociale	sovralocale
78	Casa	architettura civile	sovralocale
78	Casa v. Adda	architettura civile/residenziale	sovralocale
78	Edificio piazza dell'Ospedale 4	architettura civile/residenziale	sovralocale
79	Casa	architettura civile	sovralocale
79	Casa in c.so Adda	architettura civile/residenziale	sovralocale
79	Edificio piazza dell'Ospedale 2	architettura civile/residenziale	sovralocale
80	Casa	architettura civile	sovralocale
80	Edificio di via Fissiraga 8	architettura civile/residenziale	sovralocale
80	Porta d'Adda	architettura militare	sovralocale
81	Casa	architettura civile	sovralocale
81	Edificio via Gaffurio 46	architettura civile/residenziale	locale
81	Scuole professionali	architettura sociale	sovralocale
82	Casa	architettura civile	sovralocale
82	Edificio via Gaffurio 48	architettura civile/residenziale	sovralocale
82	Scuola S. F. Cabrini	architettura sociale	sovralocale
83	Casa	architettura civile	sovralocale
83	Edificio piazza della Vittoria 1/4	architettura civile/residenziale	sovralocale

83	Sculo Elementare De Amicis	architettura sociale	sovralocale
84	Casa	architettura civile	sovralocale
84	Edificio piazza della Vittoria 5	architettura civile/residenziale	sovralocale
84	Scuola Materna Colombani	architettura sociale	sovralocale
85	Casa	architettura civile	sovralocale
85	Edificio piazza della Vittoria 6	architettura civile/residenziale	sovralocale
85	Ponte	architettura sociale	locale
86	Casa	architettura civile	sovralocale
86	Edificio piazza della Vittoria 7	architettura civile/residenziale	sovralocale
86	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
87	Casa	architettura civile	sovralocale
87	Casa c.so Archinti	architettura civile/residenziale	sovralocale
87	Edificio piazza della Vittoria 10	architettura civile/residenziale	sovralocale
88	Casa	architettura civile	sovralocale
88	Ospedale Fissiraga	architettura sociale	sovralocale
88	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
89	Casa	architettura civile	sovralocale
89	Archivio Storico Comunale	architettura sociale	sovralocale
89	Caserma S. Domenico	architettura militare	sovralocale
90	Casa	architettura civile	sovralocale
90	Poligono	architettura militare	sovralocale
90	Edificio via Gaffurio 40/42	architettura civile/residenziale	locale
91	Casa	architettura civile	locale
91	Consorzio Agricolo Lodigiano	architettura produttiva	sovralocale
91	Edificio via Cavour 44	architettura civile/residenziale	sovralocale
92	Palazzo Vistarini	architettura civile	sovralocale
92	Edificio c.so XX Settembre 49	architettura civile/residenziale	sovralocale
92	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
93	Casa-mulino-silos	architettura civile e produttiva	locale
93	Cinema Marzani	architettura sociale	locale
94	Linificio	architettura produttiva	locale
94	Casa c.so Adda 2	architettura civile	locale
94	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
95	Cascina Muzzetta	architettura spontanea/rurale-minore	locale
95	Edificio c.so Roma 19	architettura civile/residenziale	sovralocale
96	Cascina Quaina	architettura spontanea/rurale-minore	locale
96	Edificio v. Volturmo 15/17	architettura civile/residenziale	sovralocale
96	Caserma Chiarle	architettura civile/residenziale	sovralocale
97	Cascina Pasquala	architettura spontanea/rurale-minore	locale
97	Edificio v. Padre Granata 19	architettura spontanea/rurale-minore	locale
97	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
98	Cascina Polledra	architettura spontanea/rurale-minore	locale
98	Cascina Rodina	architettura spontanea/rurale	locale
98	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
99	Cascina Boccalera	architettura spontanea/rurale-minore	locale
99	Canottieri Adda	architettura sociale	locale
99	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
100	Cascina Zaffarona	architettura spontanea/rurale-minore	locale

100	Taxis	architettura civile/residenziale	sovralocale
100	Cimitero di Riolo	architettura religiosa	locale
101	Cascina Callista Anelli	architettura spontanea/rurale-minore	locale
101	Edificio c.so Roma 23	architettura civile/residenziale	sovralocale
101	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
102	Banca Europea	architettura sociale	sovralocale
102	Cascina Pratello	architettura civile/residenziale	sovralocale
103	Cascina Riolo	architettura spontanea/rurale	locale
103	Cappella Madonna del Boia	architettura religiosa	sovralocale
104	Edificio via Gaffurio 44	architettura civile/residenziale	locale
104	Villa	architettura civile/residenziale	locale
105	Casa v. Piazza	architettura civile/residenziale	sovralocale
105	Edificio via Cavour 9/11	architettura civile/residenziale	sovralocale
106	Edificio via Borgo Adda 36/38	architettura civile/residenziale	locale
106	Casa	architettura civile/residenziale	locale
107	Edificio c.so Adda 4	architettura civile/residenziale	locale
107	Casa Bianchi	architettura civile/residenziale	sovralocale
108	Cascina Negrina	architettura spontanea/rurale	locale
108	ex Ospedale S. Defendente	architettura civile/residenziale	sovralocale
109	Casa	architettura civile/residenziale	sovralocale
110	Ex asilo Garibaldi	architettura sociale	sovralocale
110	Cascina Portadore Alto I	architettura spontanea/rurale	locale
111	Casa v. Vistarini	architettura civile/residenziale	sovralocale
111	Cascina Portadore Alto II	architettura spontanea/rurale	locale
112	Cascina Crocetta	architettura spontanea/rurale	locale
112	Porta Regale	architettura militare	sovralocale
112	Baluardo S. Vincenzo	architettura militare	sovralocale
112	Tratti di Mura	architettura militare	sovralocale
113	Santuario di S.Maria della Fontana	architettura religiosa	sovralocale
114	Molino Contarico	architettura spontanea/rurale	locale
115	Cascina Trecascine I	architettura spontanea/rurale	locale
115	Chostro dei Canonici	architettura religiosa	sovralocale
116	Cascina Trecascine II	architettura spontanea/rurale	locale
116	Palazzo Vescovile	architettura religiosa	sovralocale
118	Cascina Vigadore I	architettura spontanea/rurale	locale
119	Cascina Vigadore II	architettura spontanea/rurale	locale
120	Cascina Vigadore III	architettura spontanea/rurale	locale
121	Cascina Pizzafuma	architettura spontanea/rurale	locale
122	Cascina Torre dei Dardanoni	architettura spontanea/rurale	locale
123	Cascina Bottedo I	architettura spontanea/rurale	locale
124	Cascina Bottedo II	architettura spontanea/rurale	locale
125	Cascina Bottedo III	architettura spontanea/rurale	locale
126	Cascina Bracca	architettura spontanea/rurale	locale
127	Cascina Gambarina	architettura spontanea/rurale	locale
128	Cascina Marescalca	architettura spontanea/rurale	locale
129	Cascina Ca' de Mairani	architettura spontanea/rurale	locale
130	Cascina Baroncina	architettura spontanea/rurale	locale
131	Cascina Sandone Inferiore	architettura spontanea/rurale	locale

---

132	Cascina Sandone Superiore	architettura spontanea/rurale	locale
133	Cascina Cesarina	architettura spontanea/rurale	locale
134	Cascina Prevostura	architettura spontanea/rurale	locale
135	Cascina Sant'Eugenia	architettura spontanea/rurale	locale
136	Cascina Boccona	architettura spontanea/rurale	locale
137	Cascina Castello dei Rioldi	architettura spontanea/rurale	locale
138	Cascina Carazzina	architettura spontanea/rurale	locale
139	Cascina Favalla	architettura spontanea/rurale	locale
140	Cascina Faustina	architettura spontanea/rurale	locale
141	Cascina Vailetta	architettura spontanea/rurale	locale
142	Cascina Casoni	architettura spontanea/rurale	locale
143	Cascina Igea	architettura spontanea/rurale	locale
144	Cascina Pademo	architettura spontanea/rurale	locale
145	Cascina Quaresimina	architettura spontanea/rurale	locale
146	Cascina Passerina	architettura spontanea/rurale	locale



