



ALLEGATO A

COMUNE DI LODI



**VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale

I Progettisti:
Ing. Giovanni Ligi
Ing. Michela Binda

IL DIRIGENTE :
Ing. Giovanni Ligi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Simone Uggetti

Lodi, giugno 2011



Il Comune di Lodi ha approvato il Piano di Governo del Territorio con Delibere di Consiglio Comunale n. 35 del 14/03/2011, n.36 del 15/03/2011, n.38 del 16/03/2011.

Al momento si è in fase di restituzione degli elaborati secondo le specifiche Regionali per l'implementazione del SIT ai sensi dell'art.13 c.11 della L.R.n.12/05 e s.m.i. pertanto il Piano di Governo del Territorio acquisterà efficacia dopo il collaudo da parte della Regione dei file trasmessi.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.12/05 e s.m.i. vige il regime di salvaguardia tra il Piano Regolatore Vigente ed il Piano di Governo del Territorio approvato.

Dato atto che ai sensi dell'art.58 del D.lgs n.112 del 25/06/2008 è stato redatto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale e che per espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale vi è l'intenzione di alienare gli immobili destinati ad oggi a sede dell'INPS, Asilo Nido, Istituto Superiore e Giudice di Pace per una valorizzazione del compendio immobiliare si sono rese necessarie delle varianti puntuali al PRG vigente ed al PGT approvato.

Considerazioni di tipo urbanistico legate ai contesti urbani adiacenti ed al tessuti consolidati in cui i beni sono inseriti hanno portato a considerare ottimali la trasformazione delle attuali destinazioni a servizi pubblici nelle destinazioni previste dalle varianti che risultano coerenti con i contesti di riferimento e con le tipologie degli immobili oggetto di alienazione.

La procedura di variante dovrà seguire l'iter previsto e disciplinato dall'art.13 della L.R. 12/05 ed inciderà solo sul Piano dei Servizi e sul Piano delle Regole.

Il Documento di Piano che costituisce lo strumento di programmazione del PGT non è interessato dalle varianti puntuali in quanto le stesse non riguardano ambiti strategici né prevedono consumo di suolo pertanto ai sensi dell'art.4 c.2 della L.R. n.12/05 e s.m.i. non si è proceduto con la verifica di assoggettabilità alla VAS; di fatto le stesse sono localizzate all'interno del tessuto consolidato e non alterano gli effetti sull'ambiente rispetto al PGT approvato.

La variante non incide sullo studio idrogeologico e sismico che costituisce parte integrante del PGT in quanto trattasi di aree non a rischio.

Il Piano dei Servizi, con effetti prescrittivi sulle quantità, qualità e fruizione dei servizi con valenza gestionale ed operativa, viene modificato puntualmente, unicamente per i cespiti indicati che in parte troveranno una nuova collocazione.

Il Piano delle Regole, con effetti prescrittivi sulle modalità di intervento nella città consolidata e nelle aree di espansione o soggette a trasformazione, è oggetto di variante in quanto gli immobili a destinazione a servizi hanno avuto una propria destinazione all'interno del tessuto consolidato.

Di seguito vengono descritti per PDS e PDR gli elementi di variante:

Piano dei Servizi - PDS

Sede INPS – scheda 8 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante ha una superficie da Piano dei Servizi pari circa a mq. 5.379 per un Volume edificato di circa 19.600 mc. Per quanto attiene la verifica della dotazione di standard del territorio comunale è necessario effettuare la specifica premessa che l'attuale destinazione insediata negli immobili oggetto di alienazione verrà mantenuta trasferendola in altra sede.

Asilo Nido via Volturmo – scheda 11 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante ha una superficie da Piano dei Servizi pari a circa mq. 1.609 ,per quanto attiene la verifica della dotazione di standard del territorio comunale è necessario effettuare la specifica premessa che l'attuale destinazione insediata negli immobili oggetto di alienazione verrà mantenuta trasferendola in altra sede.

Villa Igea – scheda 12 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante ha una superficie da Piano dei Servizi pari a circa mq. 3.243 che è comprensiva dell'insediamento dell'istituto Superiore a Cascina Iseppina in realtà l'ambito oggetto



della presente variante interessa unicamente la Villa Storica e pertinenze presenti all'interno dell'area .

Per quanto attiene la verifica della dotazione di standard del territorio comunale è necessario evidenziare che l'immobile è attualmente non in uso e necessita un intervento di ristrutturazione che comporterebbe un notevole impegno economico..

Sede del Giudice di Pace – scheda 13 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante ha una superficie da Piano dei Servizi pari a circa mq. 859 ,per quanto attiene la verifica della dotazione di standard del territorio comunale è necessario effettuare la specifica premessa che l'attuale destinazione insediata negli immobili oggetto di alienazione verrà mantenuta trasferendola in altra sede.

La dotazione complessiva di aree per servizi alla residenza rilevata dal PGT approvato è di mq. 1.769.687 che rapportata alla popolazione insediata al 31 dicembre 2010 equivale ad un'offerta di 39,86 mq/ab e di 34,63 mq/ab per la capacità insediativi prevista dal PGT, pertanto ben al di sopra della dotazione minima di 18 mq/ab prevista dalla L.R. 12/05 nonché della precedente previsione di 26,5 mq/ab della L.R. 51/75. I valori riportati tengono conto unicamente dei servizi comunali e sovracomunali relativi all'Istruzione Pubblica Superiore ed alla Sanità escludendo le Università, i Servizi di Stato che se si aggiungessero renderebbero il valore della dotazione complessiva di servizi rispetto alla popolazione residente ancora maggiore .Stante la situazione individuata dalle Varianti, se come da indicazioni dell'Amministrazione Comunale i Servizi Pubblici individuati vengono ricollocati in aree attualmente non computate a servizi non si avrebbe alcuna variazione rispetto allo standard calcolato nel Piano dei Servizi, in caso contrario la riduzione percentuale causata dall'eliminazione della destinazione a servizi di queste aree rapportata al valore complessivo risulta essere comunque irrilevante.

Per quanto riguarda il regime dei suoli previsto dalle varianti e quindi nel Piano delle Regole si è considerato di prevedere la possibilità di un intervento volto al miglioramento ed alla riqualificazione nonché all'omogeneità con i caratteri insediativi del tessuto circostante.

Piano delle Regole - PDS

Sede INPS– scheda 8 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante è inserito in un contesto con tessuti residenziali ma anche per la vicinanza alla stazione ferroviaria ed al centro direzionale della BPL terziario pertanto in considerazione della tipologia dell'edificio è stata assegnata la destinazione a tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive.

Considerazioni relative alla variazione delle previsioni di PRG : per similitudine al vicino centro direzionale della BPL si è assegnato l'azzoneamento di zona di completamento B3 .

Asilo Nido via Volturmo– scheda 11 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante prevede la trasformazione da Servizio Pubblico all'interno del tessuto storico a residenziale con possibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica .

La valorizzazione è coerente con le previsioni di PRG.

Villa Igea– scheda 12 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante , se pur inserito nell'ambito dei servizi pubblici, è attualmente in disuso e la sua riqualificazione prevede un intervento di recupero e restauro ingente. Pertanto la sua valorizzazione in termini di insediamento rurale di rilevanza paesistica e relativa pertinenza consente di mantenerne il pregio architettonico e valorizzare il cespite .

La valorizzazione è coerente con le previsioni di PRG.

Sede del Giudice di Pace– scheda 13 – Piano delle Alienazioni Comunali

L'immobile oggetto di variante prevede la trasformazione da Servizi di Stato a Tessuto



Residenziale con una norma speciale di possibilità di attuazione di un Piano di Recupero per indirizzare verso una trasformazione di elevata qualità urbana ed edilizia stante l'ubicazione e la dimensione del lotto .

Considerazioni relative alla variazione delle previsioni di PRG : trattasi di un'area a standard a cui viene assegnato per compatibilità con i tessuti circostanti l'azzoneamento di zona di completamento B con la possibilità di attivare un Piano di Recupero .

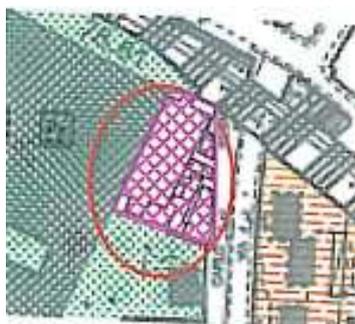
Scheda 8 – Piano delle Alienazioni Comunali

PRG VIGENTE



centro civico culturale - servizi pubblici

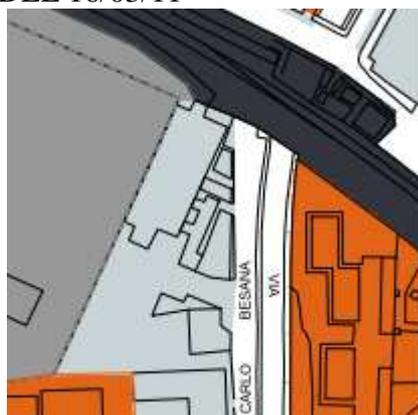
PRG VARIANTE



zona di completamento (B3)

PGT - PIANO DELLE REGOLE

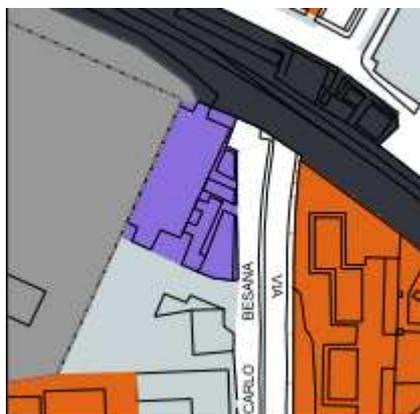
Stralcio PDR - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico



Stralcio PDR – VARIANTE



GF non ammessi:
GF I (b,c) (se di nuova realizzazione)
GF II a
GF IV
GF VI



Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive

PGT - PIANO DEI SERVIZI

Stralcio PDS – STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



Servizi di Stato

Stralcio PDS - VARIANTE





Scheda 11 – Piano delle Alienazioni Comunali

PGT - PIANO DELLE REGOLE

Stralcio PDR - STATO - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



GF non ammessi:
GF I (b,c) (se di nuova realizzazione) GF IV
GF III e (se di nuova realizzazione) GF VI



Modalità ristrutturative
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Stralcio PDR – VARIANTE



GF non ammessi:
GF I (b,c) (se di nuova realizzazione) GF IV
GF III e (se di nuova realizzazione) GF VI



Modalità ristrutturative
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica



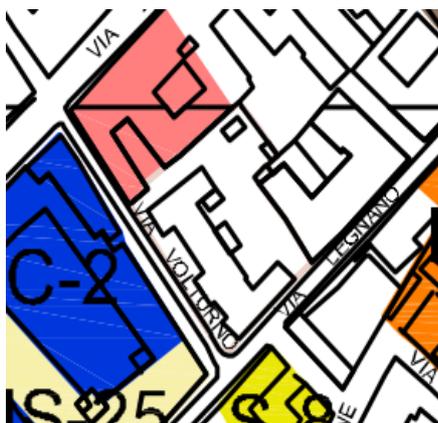
PGT - PIANO DEI SERVIZI

Stralcio PDS - STATO - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



AS Attrezzature pubbliche

Stralcio PDS - VARIANTE

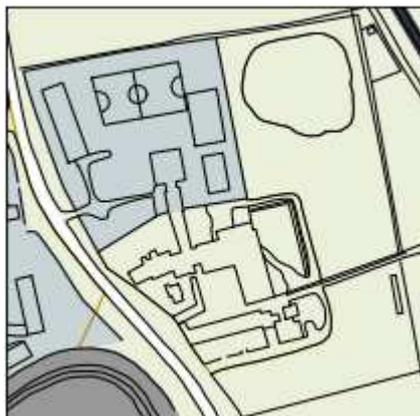




Scheda 12 – Piano delle Alienazioni Comunali

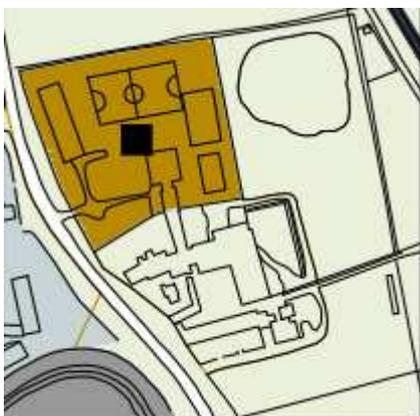
PGT - PIANO DELLE REGOLE

Stralcio PDR - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



Are a servizi pubblici e/o ad uso pubblico

Stralcio PDR – VARIANTE



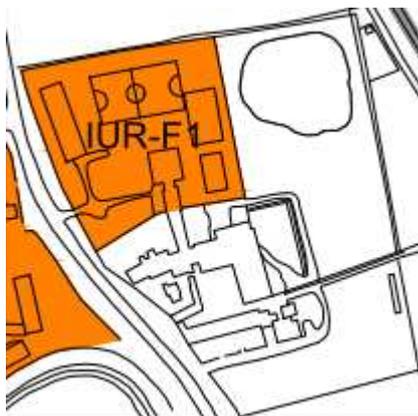
GF non ammessi:
GF I (b,c)
GF III e
GF IV
GF VI

Insedamenti rurali di rilevanza paesistica e relativa pertinenza



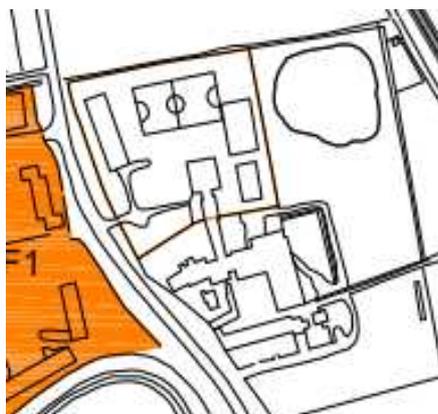
PGT - PIANO DEI SERVIZI

Stralcio PDS - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



IUR Istituti superiori

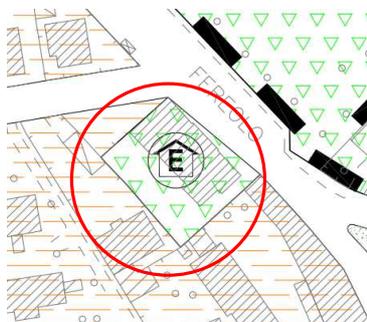
Stralcio PDS - VARIANTE





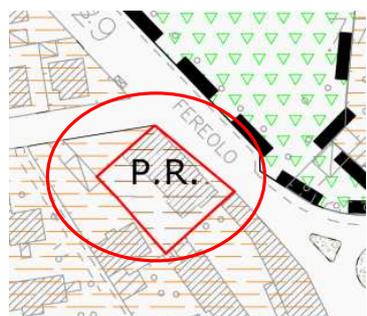
Scheda 13 – Piano delle Alienazioni Comunali

PRG VIGENTE



scuole elementari

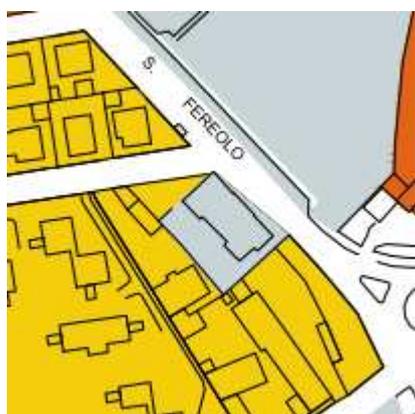
PRG VARIANTE



zona di completamento (B)

PGT - PIANO DELLE REGOLE

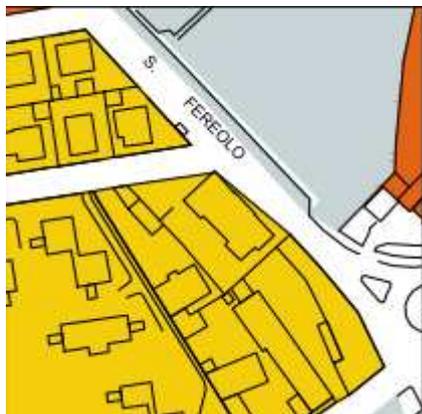
Stralcio PDR - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



Are e a servizi pubblici e/o ad uso pubblico



Stralcio PDR – VARIANTE



GF non ammessi:
GF I (b,c) (se di nuova realizzazione)
GF III e
GF IV
GF VI



Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità

PGT - PIANO DEI SERVIZI

Stralcio PDS - STATO APPROVATO CON D.C.C N.35 DEL 14/03/11, N.36 DEL 15/03/11, N.38 DEL 16/03/11



ST Servizi di Stato

Stralcio PDS - VARIANTE

