

COMMITTENTE**ATTIVITA' EDILIZIE PAVESI S.r.l.**Via dei Fontanili, n. 1
20141 - Milano**TITOLO****COMUNE DI Lodi****PROPOSTA DI PII RELATIVA ALL'AMBITO EX CONSORZIO AGRARIO DEL
COMUNE DI LODI****PROGETTAZIONE GENERALE E ARCHITETTONICA**

cat. AR

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

Collaboratori:

Arch. Monica Salimbene
Giacomo Delpiano**CONSULENZA VIABILISTICA**

cat. CV

Arch. Vincenzo Curti

Via Giosuè Carducci 38 - 20123 Milano
T. +39 02.7600.5178/02.7602.4557; F.+39 02.7396.0337;
E. studio@vincenzocurti.it**CONSULENZA GEOLOGICA E AMBIENTALE**

cat. CGA

Ing. Massimo Moi

TEA consulting - via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
T. +39 02 21711067; F. +39 02 21596353; E. moi@territorioambiente.com**CONSULENZA VALUTAZIONE AMBIENTALE**

cat. CVA

Arch. Luigino Pirola

Studio Architettura Paesaggio - via Piave, 1 24040 - Bonate Sopra (BG)
T. +39 035.992674;
E. info@studioarchitetturapaesaggio.it**CONSULENZA ACUSTICA**

cat. CA

Arch. Carlo Luigi Gerosa

Via Biancamano 14, 20900 - Monza
T. +39 039 2725024; F. +39 039 9116023; E. carlo.gerosa@studioarchitetturagerosa.it**Revisioni**

N.	Data	Aggiornamento

OGGETTORelazione d'inquadramento
urbanistico e territoriale

Scala

Data

12/05/2020

Fase

U

U: urbanistico
M: municipale
D: definitivo
E: esecutivo

Cat.

AR

N°

1.1

Rev.

-

Sommario

0.0	Premessa.....	2
1.0	Disciplina Urbanistica di riferimento	3
1.1	Inquadramento territoriale	3
1.2	Piano di Governo del Territorio vigente: stralcio della normativa d'ambito	4
1.3	Indicazioni di attuazione contenute all'interno del Rapporto Ambientale della VAS del vigente Piano di Governo del Territorio.....	7
1.4	Strumenti sovracomunali: PTCP della Provincia di Lodi e PTR	8
1.5	Vincoli e condizionamenti	13
1.6	Il sub ambito di attuazione area ex ABB – comparto D1	19
2.0	Relazione illustrativa.....	22
2.1	Stato di fatto.....	22
2.2	Valutazione dei beni culturali (da SIRBeC) presenti nell'area d'intervento	23
2.2.1	La storia del Consorzio agrario di Lodi	23
2.2.2	Gli edifici del Consorzio agrario di Lodi	26
2.2.3	L'inserimento del Consorzio agrario di Lodi nel SIRBeC	33
2.3	Stato di progetto	36
2.3.1	Il nuovo insediamento	36
2.3.2	La ridefinizione del ruolo urbano e il rapporto con le preesistenze	36
3.0	Proposta di Programma Integrato di Intervento ambito Ex Consorzio Agrario	39
3.1	La viabilità	44
3.2	I servizi	44
4.0	Conformità del progetto di PII alla disciplina urbanistica di riferimento	46
4.1	Compatibilità delle destinazioni d'uso previste dal progetto con le indicazioni del vigente PGT.....	46
4.2	Compatibilità del progetto con gli indirizzi e le linee strategiche del vigente PGT	46
4.3	Conformità con parametri ed indici di piano	47
4.4	Carico urbanistico del progetto: confronto tra le ipotesi di progetto, le previsioni di piano e lo stato di fatto.....	48

0.0 Premessa

La presente relazione è redatta con l'obiettivo di spiegare il progetto di rigenerazione urbana per l'ambito D1 - Ex Consorzio Agrario di Lodi, il suo inserimento all'interno del tessuto esistente e i miglioramenti che lo stesso progetto apporta non solo all'interno del lotto ma anche e soprattutto al quartiere in cui si inserisce. Definisce inoltre il quadro di riferimento per l'attuazione e la verifica del Programma integrato d'intervento sottoposto ad assoggettabilità di VAS e successiva adozione e approvazione in Consiglio Comunale.

Nei capitoli che seguono verrà proposta una sintetica ricostruzione della disciplina urbanistica di riferimento, verranno date informazioni relative alla proposta di PII e infine verranno analizzati, sotto vari aspetti, i livelli di conformità della proposta di PII al quadro urbanistico di riferimento e all'assetto territoriale complessivo.

1.0 Disciplina Urbanistica di riferimento

Di seguito una ricostruzione sintetica del quadro urbanistico e vincolistico che interessa l'ambito di intervento.

1.1 Inquadramento territoriale

L'ambito di intervento oggetto di proposta di Programma Integrato di Intervento si colloca all'interno del comparto dell'Ex Consorzio Agrario del Comune di Lodi, un'area attualmente dismessa e localizzata tra le vie Gandini, Visconti, Anelli Abate e la stazione ferroviaria.

> *Ortofoto dell'area di intervento*



> *Viste dell'area di intervento*

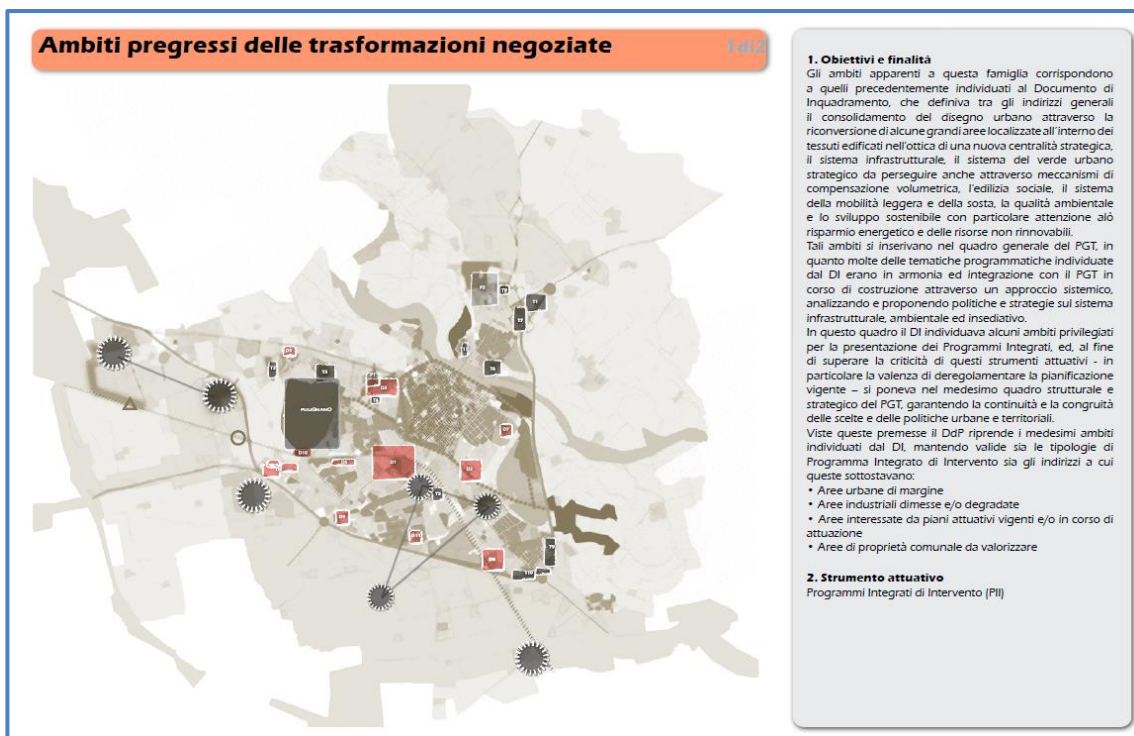


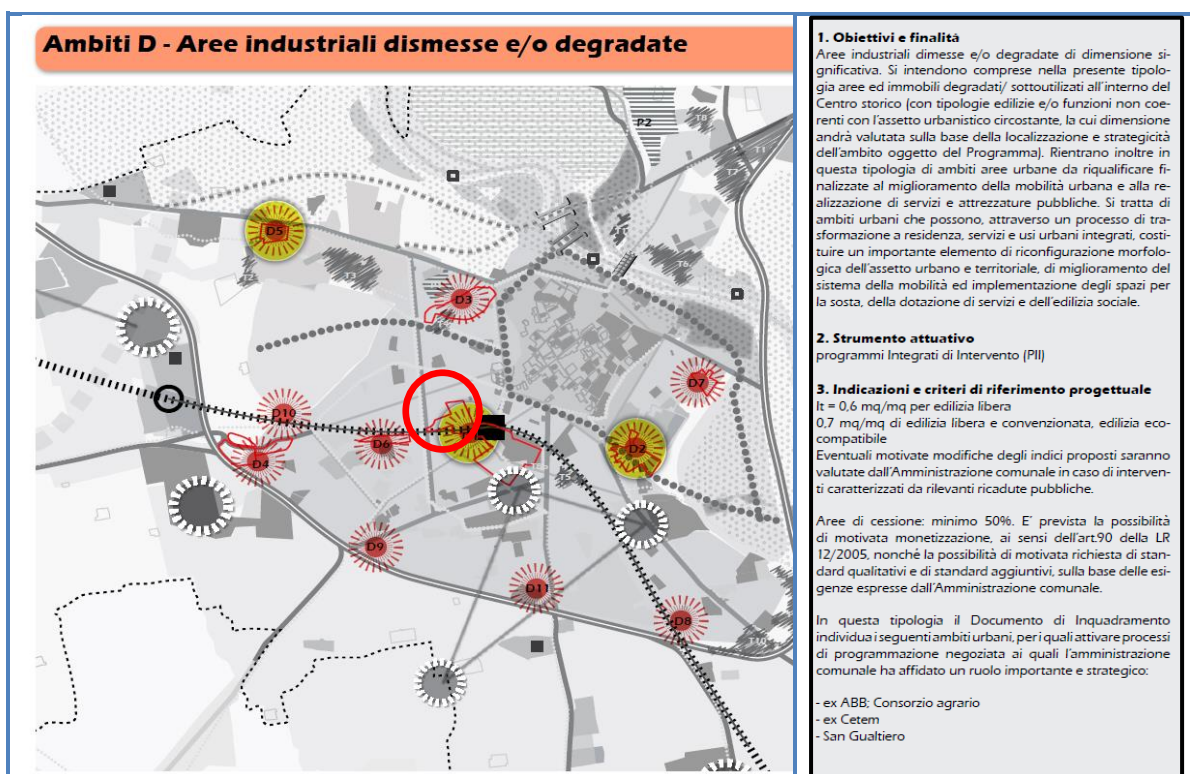


1.2 Piano di Governo del Territorio vigente: stralcio della normativa d'ambito

L'ambito di intervento è identificato all'interno del vigente PGT come un'area soggetta a trasformazione (Documento di Piano) per la quale le previsioni di piano prevedono una completa riqualificazione e ri-funzionalizzazione. L'ambito è classificato come **Ambito pregresso delle trasformazioni negoziate – Ambiti D - Aree industriali dismesse e/o degradate - AMBITO D1 ex ABB, Consorzio Agrario.**

> Elaborato DP 1 – Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione





Lo strumento attuativo previsto dal Documento di Piano è il Programma Integrato di Intervento (PII).

Per quanto riguarda i criteri di riferimento progettuale, il Documento di Piano stabilisce per tale ambito un Indice territoriale minimo per edilizia libera, elevabile in caso di edilizia convenzionata e/o compatibile. Considerando pertanto una Superficie Territoriale effettiva dell'ambito di intervento pari a 28.062 mq, la capacità edificatoria massima ammessa dal PGT per un IT di 0,60 mq/mq è pari a 16.837 mq, elevabile fino a 19.643 mq. Tra le obbligazioni previste dalla scheda d'ambito si segnala che sono richieste aree in cessione per un minimo dal 50% della Superficie Territoriale, pari pertanto ad un minimo di 14.031 mq.

E' prevista la possibilità motivata di ricorrere alla monetizzazione nonché la possibilità per l'Amministrazione Comunale di richiedere standard qualitativi e standard aggiuntivi sulla base di motivate esigenze

IT min = 0,60 mq/mq per edilizia libera

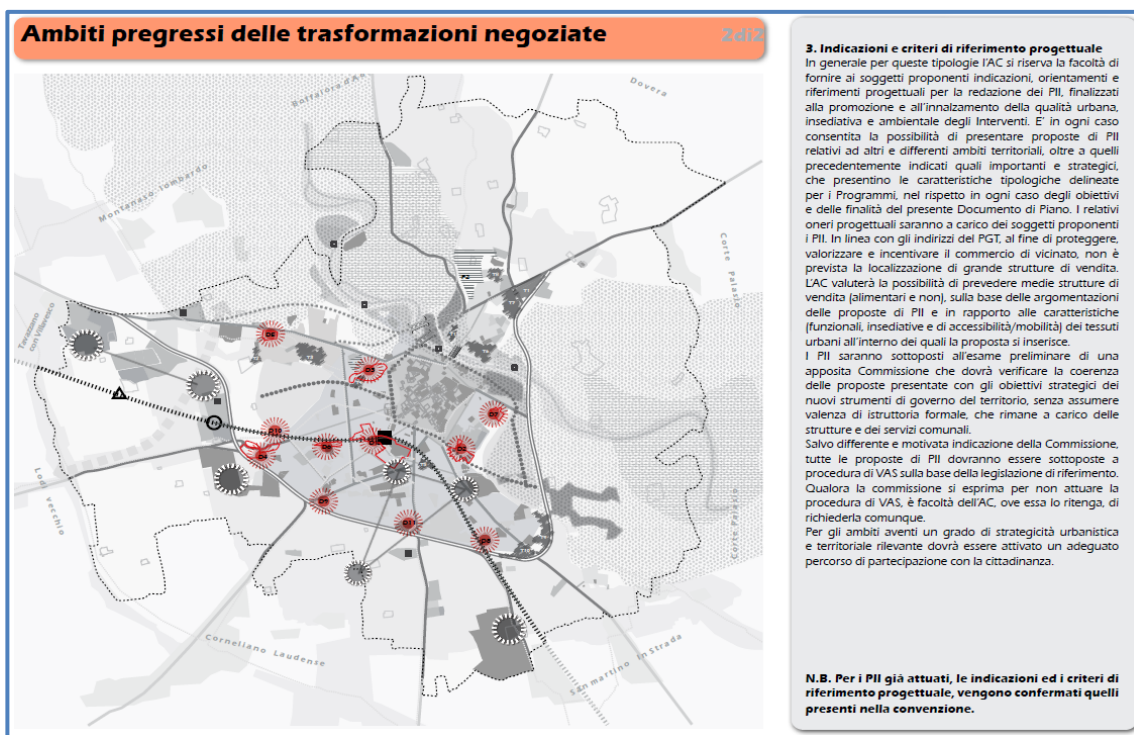
IT max = 0,70 mq/mq per edilizia convenzionata e/o ecocompatibile

ST = 28.062 mq

SLP min = 16.837 mq

SLP max = 19.643 mq

STANDARD = 50% ST = 14.031 mq



Per quanto riguarda le destinazioni funzionali ammesse dalla scheda d'ambito si deduce una prevalente destinazione di tipo residenziale. Viene inoltre specificata la possibilità di prevedere medie strutture di vendita, alimentari e non, a seguito di specifica valutazione dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle argomentazioni delle proposte di PII e in rapporto alle caratteristiche (funzionali, insediative, di accessibilità/mobilità) dei tessuti urbani all'interno dei quali si inserisce la proposta.

Tra le destinazioni esplicitamente non ammesse viene indicata la destinazione commerciale di grande struttura di vendita al fine di proteggere, valorizzare e incentivare il commercio di vicinato così come previsto dagli indirizzi strategici di PGT.

DESTINAZIONI AMMESSE = Residenziale, Commerciale MSV (a seguito di specifica valutazione dell'AC)

DESTINAZIONI NON AMMESSE = Commerciale GSV

Dal punto vista procedurale la scheda d'ambito specifica che **i PII saranno sottoposti all'esame preliminare di una apposita Commissione** che dovrà verificare la coerenza delle proposte presentate con gli obiettivi strategici degli strumenti di governo del territorio. **Tale commissione ha visionato il PII ed espresso i suoi pareri che sono stati recepiti all'interno della proposta di PII.**

Salvo differente e motivata decisione della Commissione dell'Amministrazione Comunale le proposte di PII dovranno essere sottoposte a procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

1.3 Indicazioni di attuazione contenute all'interno del Rapporto Ambientale della VAS del vigente Piano di Governo del Territorio

Il Rapporto Ambientale della VAS del vigente PGT, opera una valutazione degli obiettivi previsti dal piano suddividendoli attraverso 3 macro categorie: sistema insediativo, infrastrutturale ed ambientale.

L'ambito di intervento dell'Ex Consorzio Agrario si configura come obiettivo strategico appartenente al sistema insediativo ed in particolare all'obiettivo *Riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica di parti e porzioni consistenti di città* e viene classificato all'interno della categoria Trasformazione per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali – ambiti per i nuovi insediamenti e la riqualificazione (Rapporto Ambientale pag. 186):

Le trasformazioni per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali

Il PGT, inteso come complesso di azioni coordinate tra esigenze pubbliche e istanze private, mira al raggiungimento di tre grandi obiettivi di natura pubblica e collettiva che l'Amministrazione comunale ritiene prioritari:

- la realizzazione della città pubblica vera e propria, rappresentata dai servizi e dalle attrezzature pubbliche (verde, scuole, parcheggi, attrezzature sociali, ecc.), mancanti ed indispensabili per la collettività locale;

- il soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale per le famiglie più deboli che non riescono ad accedere al libero mercato;

- la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica di parti e porzioni consistenti di città.

Le previsioni insediative prevalentemente residenziali private previste dal nuovo PGT possono essere suddivise in tre grandi famiglie:

- a) gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento (le previsioni negoziate pregresse);*
- b) gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano (le nuove previsioni vere e proprie);*
- c) gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle regole (relativi prevalentemente alla riqualificazione ed al completamento delle frazioni).*

Il Rapporto Ambientale inoltre specifica che all'interno di tale ambito è esclusa la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita ma è consentita, previa verifica delle esigenze funzionali espresse dalle singole zone, la realizzazione di medie strutture di vendita (Rapporto Ambientale pag. 187):

Insedimenti commerciali

Il PGT propone l'incentivazione del commercio di vicinato (in particolare legato all'alimentare) e suggerisce interventi a favore della promozione di eventi e di riqualificazione dell'arredo urbano a supporto dell'attività commerciale, anche attraverso la creazione di percorsi commerciali e/o promozione del centro storico come supermercato all'aperto, alternativo alle strutture di vendita extraurbane. È confermato il contenimento delle espansioni commerciali, in particolare con l'azzeramento di nuove quote per strutture di grandi dimensioni, mentre l'inserimento delle medie strutture andrà valutato – nelle aree di trasformazione da attuarsi tramite PII, così come quelle previste da PGT – sulla base delle esigenze funzionali espresse dalle singole zone.

Dal quadro valutativo della VAS emerge che per l'ambito dell'Ex Consorzio Agrario sono da considerarsi

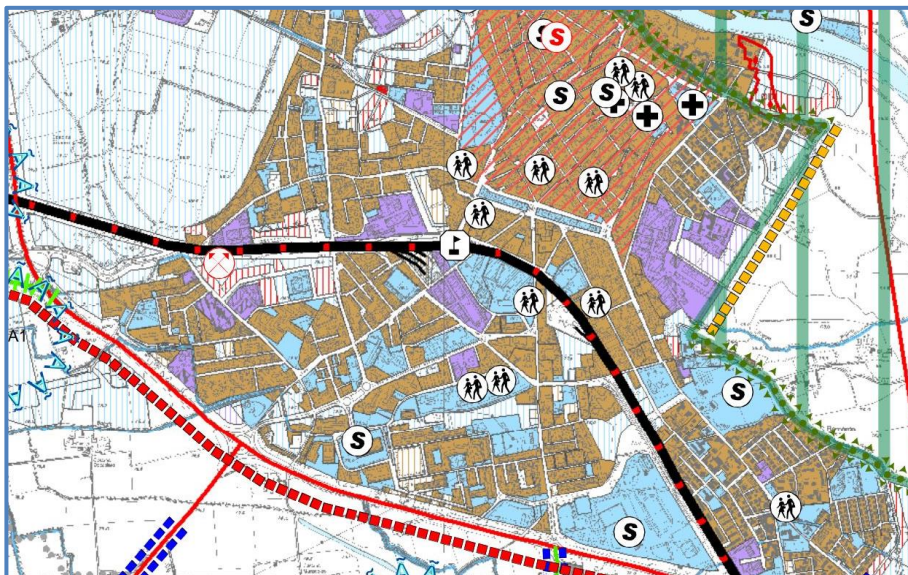
prioritarie le seguenti indicazioni attuative (Rapporto Ambientale pag. 210):

- La rilevanza strategica delle aree di trasformazione è evidente sia dalla dimensione delle aree stesse (ex ABB, Consorzio Agrario ed Ex CETEM, circa 10 ettari totali) sia dalla localizzazione centrale.
- Il 50% della Superficie Territoriale previsto come cessione potrebbe essere sede di nuove edificazioni pubbliche (servizi e residenza sociale). È invece essenziale valutare a partire dalla fase preliminare che la percentuale di superficie permeabile e a verde (pubblico o privato) non sia inferiore al 50% della St. Tale dato deve essere contenuto nella documentazione da presentare all'atto della proposta di piano attuativo e verificato dall'istruttore della pratica. Essendo attivati meccanismi perequativi e compensativi, il 50% della superficie permeabile deve essere reperito considerando la St complessiva degli ambiti oggetto di intervento.
- Si evidenzia inoltre la necessità di prevedere ampie aree compatte di verde e di porre a dimora una quantità di nuove alberature commisurate alla valutazione dei livelli di emissione di gas climalteranti indotte dai nuovi interventi;
- Indirizzi per i progetti di riqualificazione devono prevedere anche gli aspetti paesaggistici, di percezione della salute e di vivibilità in riferimento al set di indicatori appositamente studiati e allegati al presente documento. Un valore di massima degli indicatori a partire dal quale si possono prevedere premialità è 70.

1.4 Strumenti sovracomunali: PTCP della Provincia di Lodi e PTR







Il PTCP della Provincia di Lodi è stato approvato con D.C.P. n. 30 del 18/07/05 ed identifica l'ambito come *zona produttiva esistente*, inserito nel sistema degli *Ambiti suscettibili di eventuali opportunità di crescita insediativa*, a cui si contrappongono gli *Ambiti in cui sono consentiti unicamente interventi di razionalizzazione insediativa ed il consolidamento degli insediamenti esistenti*.

> Elaborato 2.4b PTCP - Sistema insediativo e infrastrutturale



Ambiti urbani da assumere per l'attuazione delle indicazioni di cui all'art. 28 degli indirizzi normativi

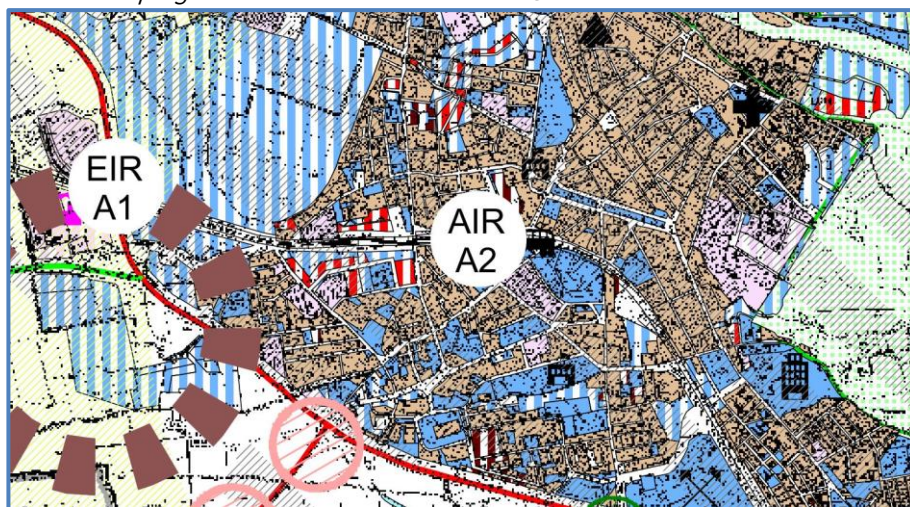
Ambiti suscettibili di eventuali opportunità di crescita insediativa

-  Zone residenziali esistenti
-  Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone produttive esistenti
-  Zone destinate a standard esistenti
-  Rete ferroviaria - potenziamento previsto
-  Stazione ferroviaria esistente

Nell'elaborato 1.2a l'area viene individuata come AIR, ovvero come Ambito Insediativo Rilevante, per il quale il PTCP specifica strategie ed indicazioni all'art. 6.4.3

Riguardo al futuro della grande distribuzione, in relazione alla continua evoluzione delle formule e delle tipologie di vendita che si affacciano sul mercato, non sembra possibile in questa fase formulare nel PTCP prospettive precise e quantificabili, né nel senso dell'apertura del mercato, né nel senso di una chiusura. Il PTCP limita il suo ruolo su questo argomento 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. Questi sono gli Elementi Insediativi Rilevanti individuati nella Tavola 1.2 e schedati nell'Allegato B, per alcuni dei quali non viene esclusa, tra le altre, la possibilità di prevedere anche insediamenti commerciali.

> Elaborato 1.2a progetti di rilevanza sovracomunale: Sistema insediativo ed infrastrutturale

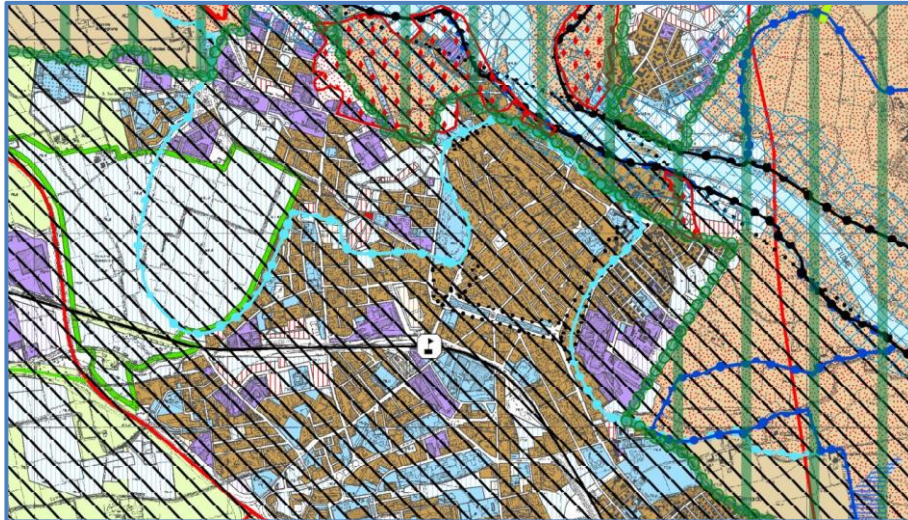


AIR Progetti relativi ad ambiti insediativi rilevanti


- AIR.A** Ambiti insediativi dei centri ordinatori
- A1 - Ambito di Codogno-Casalpusterlengo
 - A2 - Ambito di Lodi
 - A2.1 - Ambito di Lodi-Tavazzano-Sordio
 - A2.2 - Ambito di Lodi-Lodi Vecchio
 - A2.3 - Ambito di Lodi-Pieve Fissiraga
 - A2.4 - Ambito di Lodi-San Martino in Strada
 - A3 - Ambito di Sant'Angelo Lodigiano

L'elaborato 2.1, relativo al sistema fisico e naturale, individua l'area come Ambito vincolato ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004. Di seguito l'elaborato e le specifiche normative.

> Elaborato 2.1° PTCP - Tavola delle indicazioni di piano, sistema fisico naturale



Ambiti

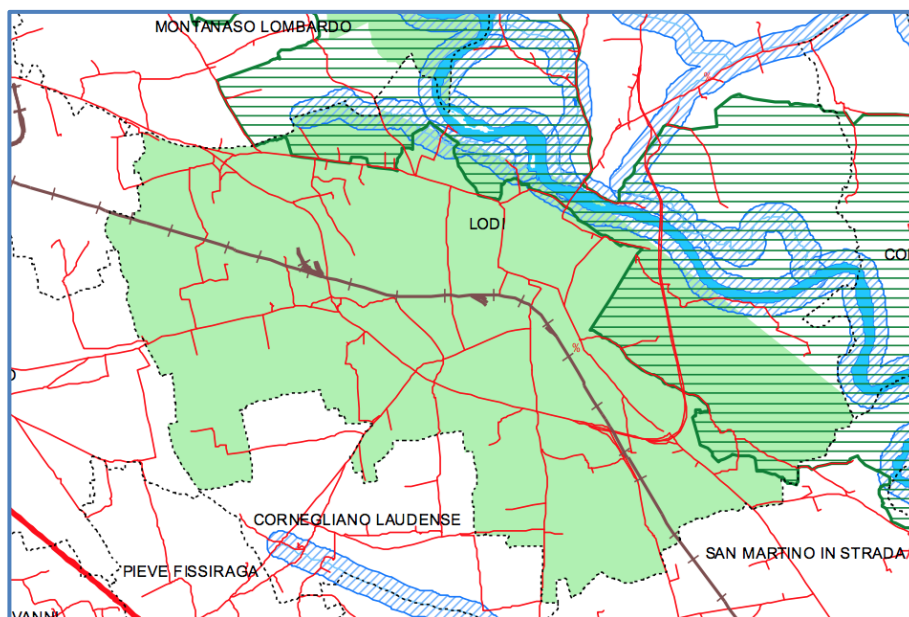
 Ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39)
(da verificare ai sensi dell'ultimo comma art.18 degli Indirizzi Normativi) -
LIV. PRESC. 4 - ART. 19.8

L'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 disciplina immobili ed aree di notevole interesse pubblico, così individuati:

- a) *le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*
- b) *le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*
- d) *le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Per arrivare a comprendere l'entità del vincolo che insiste sull'area in oggetto, risulta necessario fare una verifica più approfondita sugli strumenti di scala sovralocale. Si riporta di seguito la cartografia e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale della Regione Lombardia che recepisce le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

> Elaborato PPR I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04



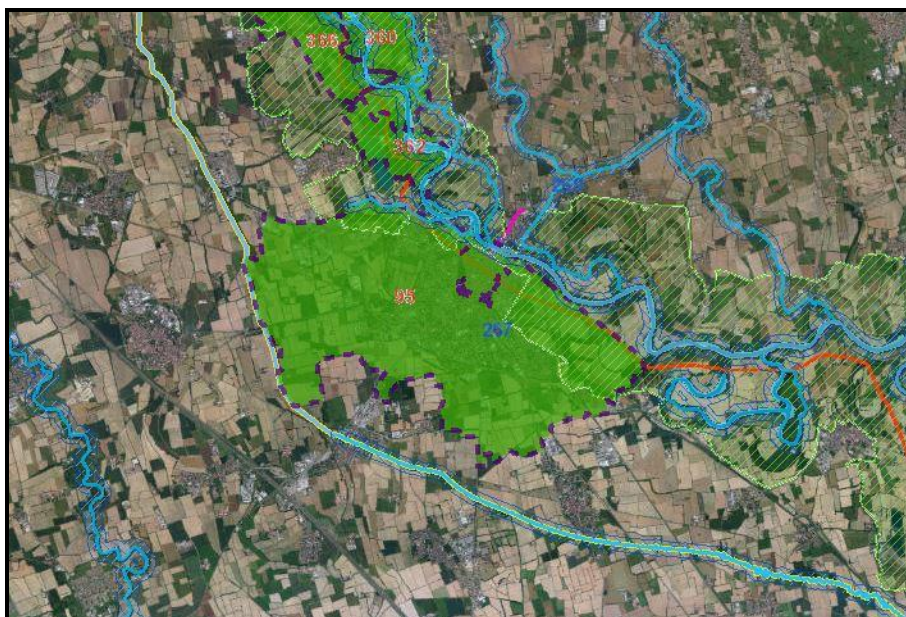
Legenda

- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|---|
| ----- | Confini provinciali | ☞ | Zone umide |
| ----- | Confini comunali | ----- | Corsi d'acqua tutelati |
| ----- | Curve di livello | ■ | Aree idriche |
| ----- | Ferrovie | ■ | Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati |
| ----- | Autostrade | ■ | Laghi |
| ----- | Strade principali | ■ | Aree di rispetto dei laghi |
| ----- | Rete viaria secondaria | ■ | Bellezze d'insieme |
| ■ | Aree alpine/appenniniche | ● | Bellezze individue |
| ■ | Ghiacciai | | |
| ■ | Parchi | | |
| ■ | Riserve | | |

Come si evince dalla cartografia sopra riportata, i vincoli contenuti nelle tavole del PTCP della Provincia di Lodi e, conseguentemente, del PGT di Lodi sono un recepimento delle disposizioni della Regione Lombardia, la quale identifica tutto il comune di Lodi come **bellezza d'insieme** (art. 136 c. 1 lett. c del D.Lgs. 42/2004).

Di seguito si riporta la cartografia S.I.B.A. (Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici), la quale raccoglie tutte le informazioni relative ai beni e agli ambiti paesaggistici individuati sul territorio lombardo e alle relative forme di tutela e valorizzazione.

> Estratto S.I.B.A. Regione Lombardia



Aree di notevole interesse pubblico

Il S.I.B.A. classifica il bene come *Cono panoramico dal ponte dell'Adda, Lodi* (codice SIBA 95) introdotto dal D.M. 09/05/1960. Il decreto vincola un ambito territoriale contenuto completamente all'interno del territorio del comune di Lodi, e specifica che tale vincolo è

un cono panoramico che impone che nelle opere di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione di quelli già esistenti, dovranno essere presentati alla Soprintendenza quei progetti che con il loro aumento di volume arrechino una qualsiasi visibile alterazione all'attuale configurazione dell'agglomerato urbano di Lodi, che si vede dall'imbocco nord del ponte; tali opere non dovranno mai nascondere i monumenti descritti nel decreto.

Vista la lontananza dell'intervento rispetto al cono panoramico imposto dal decreto, nonché la dimensione dell'intervento stesso, il quale non supera di altezza gli edifici circostanti e pertanto non arreca *"una qualsiasi visibile alterazione all'attuale configurazione dell'agglomerato urbano di Lodi"*, **tale vincolo non sussiste in quanto il progetto della presente relazione è conforme a quanto prescritto dalla normativa di riferimento.** Pertanto il progetto non dovrà essere presentato alla Sovrintendenza.

Dal punto di vista ambientale, si riporta di seguito la cartografia del PTR approvato con D.C.R. n. 766 del 26/11/2019 relativa alla RER, la Rete Ecologica Regionale, approvata con DGR n. 8/10962 del 30/12/2009. L'area non rientra nella Rete Ecologica Regionale.



Elemento primario della RER

1.5 Vincoli e condizionamenti

Da quanto emerge dagli elaborati costituenti il vigente Piano di Governo del Territorio, l'ambito di intervento oggetto di proposta di PII è soggetto ai seguenti vincoli e condizionamenti:

Vincoli ambientali ed antropici


L'elaborato DP 2.3 - Vincoli ambientali ed antropici del territorio – riporta i vincoli che insistono sull'area. L'area di intervento risulta compresa all'interno del perimetro del centro abitato, in prossimità del limite di arretramento di 30m della linea ferroviaria ed è individuato, secondo una classificazione derivante dal precedente PRG, come insediamento rurale.



Sistema della mobilità - strade esistenti e di progetto e relativa fascia di rispetto ('Nuovo codice della strada', D.L. 285/92 e rel. agg.)

 **linea ferroviaria** limite di arretramento della edificazione mt. 30

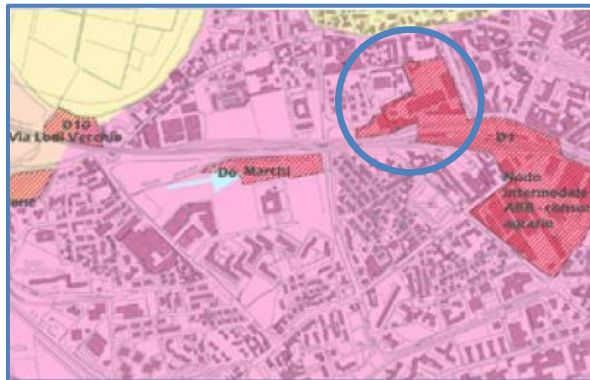
Sistema antropico

 **perimetro centro abitato** - Comune di Lodi

 **insediamenti rurali** - PRG

Profondità della falda

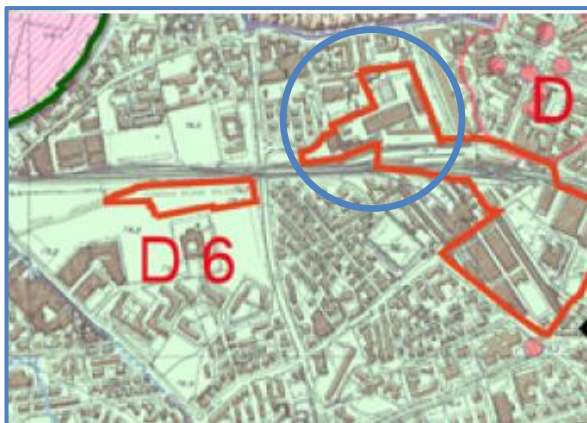
L'elaborato DP 1 - Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione - riporta informazioni relative al livello di profondità della falda. Da quanto emerge dalla cartografia l'area di intervento presenta una profondità di falda superiore a 6 metri.



Profondità di falda superiore a 6m

Fattibilità geologica

L'elaborato DP 1 - Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione - riporta informazioni relative alla carta di fattibilità geologica facente parte dello studio geologico allegato al PGT. Da quanto emerge dalla cartografia l'ambito di intervento ricade nella classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni.



2a

Fattibilità con modeste limitazioni

Rete ecologica

Secondo quanto riportato dall'elaborato DdP 1 Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, l'ambito di intervento non interferisce con elementi della Rete ecologica regionale, provinciale e comunale.



Non ci sono particolari interferenze con la Rete ecologica

Capacità protettiva dei suoli

La cartografia di piano assegna all'ambito di intervento una capacità protettiva dei suoli di livello medio basso.



Medio bassa

Zonizzazione acustica

Secondo quanto riportato nella cartografia di piano relativa alla zonizzazione acustica, l'ambito di intervento è classificato come Classe di zonizzazione acustica IV. Tale classificazione implica l'obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico, ai sensi dell'articolo 8 della L.447/95.



Beni culturali, aree ed edifici soggetti a tutela paesaggistica

All'interno del comparto di intervento si rileva la presenza di un vincolo paesaggistico "bellezza d'insieme" ai sensi del D.lgs. 42/04, analizzato al capitolo 1.4, il quale non ha validità in quanto il progetto presentato è conforme a quanto previsto dal vincolo.

Tuttavia all'interno dell'ambito si rileva la presenza di un bene catalogato dal sistema SirBeC di Regione Lombardia e denominato "Complesso del Consorzio Agrario Lodigiano". Il provvedimento di tutela indicato nella specifica scheda SirBeC è il D.lgs. 490/99 art. 5. Di seguito un estratto della scheda:



CODICI

Unità operativa: LO470

Numero scheda: 91

Codice scheda: LO470-00091

Visibilità scheda: 3

Utilizzo scheda per diffusione: 03

Tipo scheda: A

Livello ricerca: P

CODICE UNIVOCO

Codice regione: 03

Ente schedatore: Provincia di Lodi

Ente competente: S26

OGGETTO

OGGETTO

Ambito tipologico principale: architettura industriale e produttiva

Definizione tipologica: capannone

Denominazione: Consorzio Agricolo Lodigiano - complesso

CONDIZIONE GIURIDICA E VINCOLI

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

PROVEDIMENTI DI TUTELA

Tipo provvedimento: DLgs 490/1999, art. 5

STRUMENTI URBANISTICI

Strumenti in vigore: P.R.G.

Sintesi normativa zona

Zona produttiva urbana, interventi ammessi: costruzione di edifici destinati ad attività artigianali, commerciali o con altre funzioni connesse (deposito, stoccaggio ecc.).

Verifica Archeologica

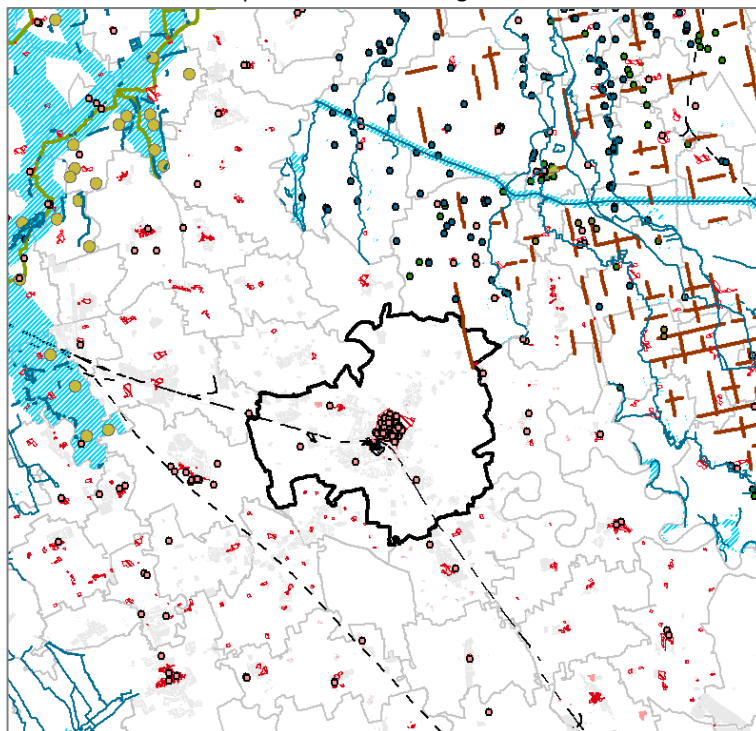
Di seguito viene effettuata un'analisi cartografica per verificare l'eventuale presenza di reperti, rilevanze, preesistenze archeologiche sull'area dell'ex Consorzio Agrario di Lodi.

Vengono messe a confronto una cartografia storica del Catasto Teresiano e una cartografia specifica contenente le informazioni estratte dal Geoportale della Regione Lombardia riguardanti le rilevanze archeologiche presenti sull'area.

> mappa Catasto Teresiano (1720-1723) con individuazione area ex consorzio agrario

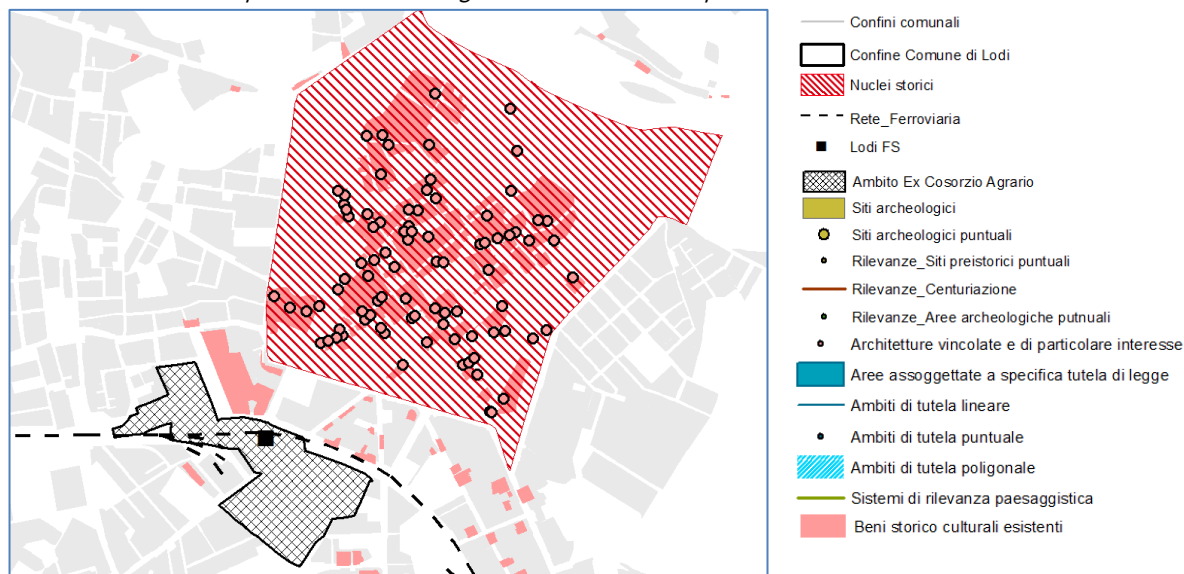


> Elementi del patrimonio archeologico – Scala sovracomunale



- Confini comunali
- ▭ Confine Comune di Lodi
- ▨ Nuclei storici
- - - Rete_Ferroviaria
- Lodi FS
- ▨ Ambito Ex Consorzio Agrario
- Siti archeologici
- Siti archeologici puntuali
- Rilevanze_Siti preistorici puntuali
- Rilevanze_Centuriazione
- Rilevanze_Aree archeologiche putnuali
- Architetture vincolate e di particolare interesse
- Aree assoggettate a specifica tutela di legge
- Ambiti di tutela lineare
- Ambiti di tutela puntuale
- ▨ Ambiti di tutela poligonale
- Sistemi di rilevanza paesaggistica
- Beni storico culturali esistenti

> *Elementi del patrimonio archeologico – Scala locale – Inquadramento ambito di interesse*



Dalle cartografie sopra presentate, non sussistono elementi che indichino la presenza di rilevanze o preesistenze archeologiche sull'area dell'Ex Consorzio Agrario. E' importante considerare però, osservando la cartografia catastale teresiana, la vicinanza del sito alle mura della città vecchia. Per questa motivazione, in accordo con la Soprintendenza (Settore Archeologia) il soggetto attuatore si è reso disponibile ad effettuare una verifica archeologica preventiva, per accertarsi in via definitiva dell'eventuale presenza di reperti archeologici sull'area. Tale verifica è stata scaglionata in due diverse fasi operative:

1. Fase di demolizione: durante la fase di demolizione degli edifici esistenti si chiederà il supporto della Soprintendenza (affiancamento in campo) per una prima verifica durante e a seguito delle demolizioni delle parti attualmente interrato;
2. Fase di costruzione: al termine della fase di demolizione e prima dell'avvio della fase di costruzione, in accordo con la Soprintendenza, verrà redatto progetto preventivo archeologico di verifica attraverso la creazione di una matrice ed effettuata la campionatura del terreno della parte dell'area dove verrà realizzato il piano interrato a parcheggi attraverso l'utilizzo della matrice e attraverso la realizzazione di trincee; nello specifico la campionatura interesserà quella porzione dell'area (visibile nelle immagini sottostanti) soggetta a scavi di maggiore profondità.

Il progetto preventivo archeologico e i risultati ottenuti verranno messi a disposizione del Comune di Lodi e faranno parte integrante del permesso di costruire.

1.6 Il sub ambito di attuazione area ex ABB – comparto D1

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lodi inquadra l'area dell'Ex Consorzio Agrario, oggetto di proposta di PII, all'interno di un ambito di trasformazione ben più esteso che coinvolge anche l'area dell'ex comparto produttivo ABB a sud della ferrovia, e per la quale valgono le medesime norme di attuazione.

> *Elaborato PR7b – Assetto della città consolidata*



Ambiti di trasformazione previsti dal DdP - Art. 46 c DdP

Tale ambito è stato oggetto nel 2014 di un Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 17/12/2014.

Il progetto di PII per l'area Ex ABB prevede due grandi aree di intervento separate da una nuova strada di collegamento tra Via Fascetti e Via Sant'Angelo. Nella parte a nord di tale asse di connessione sono previsti interventi di valenza pubblica, quali parco e parcheggi, mentre a sud si sviluppa il progetto residenziale di carattere privato.

Il PII Ex ABB individua inoltre all'esterno del proprio perimetro una serie di aree sulle quali sono previste alcune opere aggiuntive di completamento extra comparto consistenti nella realizzazione di due rotatorie, una su via Sant'Angelo e una su via Fascetti, la connessione del parco esistente di Via Fascetti con quello di progetto, il raccordo ed il completamento dei nuovi marciapiedi con quelli esistenti e la realizzazione di una nuova pista ciclopedonale sul limite tra il parco esistente e quello di progetto.

> Schema di progetto del PII ex ABB



Dal punto di vista dimensionale il progetto approvato del PII ex ABB prevede:

- Superficie territoriale = 34.538 mq
- Indice territoriale = 0,60 mq/mq elevabile a 0,70 mq/mq
- Capacità edificatoria max (SLP) = 24.255 mq
- SLP complessiva di progetto = 24.221 mq (72.663 mc)
- Abitanti insediabili = 484 abitanti
- Superficie in cessione richiesta (50% ST) = 17.325 mq
- Superficie in cessione di progetto = 13.471 mq
- Area non ceduta soggetta a monetizzazione = 5.320 mq
- Aree a standard urbanistico richiesto (100% SLP) = 24.255 mq
- Aree a standard urbanistico di progetto = 10.363 mq
- Aree di standard non ceduto da monetizzare = 13.892 mq

2.0 Relazione illustrativa

Di seguito vengono presentate le analisi e le conseguenti deduzioni relative allo stato di fatto e alla proposta progettuale sia da un punto di vista urbanistico che architettonico, dimostrando la piena compatibilità del progetto alle normative locali e sovralocali.

2.1 Stato di fatto

L'area di intervento ha una superficie complessiva di circa 27.000 mq. ed è stata acquisita in piena proprietà, dalla società Attività Edilizie Pavese S.r.l., proponente dell'aggiornamento del masterplan.

L'acquisizione in proprietà dell'area dell'ex Consorzio Agrario da parte di Attività Edilizie Pavese S.r.l., è conseguente all'esito della procedura di evidenza pubblica recentemente conclusasi, a seguito della grave situazione di dissesto sofferto dalla precedente proprietà.

L'area si estende dalla proprietà di Rete Ferroviaria Italiana a sud, attualmente utilizzata come stazione degli autobus delle linee di collegamento extraurbano, ad una serie di insediamenti, in parte residenziali e, in parte, produttivi ad ovest, alla via Gandini a nord ed alle vie Luigi Anelli e Polenghi Lombardo ad est.

Adiacente al confine nord dell'area già occupata dal Consorzio Agrario è presente una piccola area attrezzata a verde pubblico, di proprietà Comunale, che si affaccia sulla via Gandini e, per una piccola porzione, sulla via Anelli. L'area è completamente recintata, dotata di un piccolo cancello di ingresso ed è adibita al passeggio ed alla "sgambatura" dei cani degli abitanti della zona.

Sul lato est, lungo la via Anelli e la via Polenghi Lombardo è presente un parcheggio in superficie e, sottostante ad esso, un'autorimessa interrata, che si estende anche al di sotto della via Polenghi Lombardo.

Sia il parcheggio in superficie, sia l'autorimessa interrata, sono di proprietà Comunale: sono di pubblico utilizzo, a pagamento e sono stati affidati in concessione ad una società di gestione.

L'area dell'ex Consorzio Agrario è totalmente recintata. Essa è occupata da una serie di edifici di differente epoca di costruzione: coincidenti con la nascita e lo sviluppo dell'attività di supporto all'agricoltura, svolta, per diversi decenni, dal Consorzio.

All'interno del comparto di intervento si rileva la presenza di un vincolo paesaggistico "bellezza d'insieme" ai sensi del D.lgs. 42/04.

L'area sulla quale è previsto l'aggiornamento del masterplan è catalogata dal sistema SirBeC di Regione Lombardia e denominato "Complesso del Consorzio Agrario Lodigiano". Il provvedimento di tutela indicato nella specifica scheda SirBeC è il D.lgs. 490/99 art. 5 (norma, peraltro abrogata dal D.lgs 42/2004 e s.m. e i.).

Il complesso si trova in uno stato di marcato abbandono che ha prodotto gli episodi tipici di quasi tutte le aree produttive dismesse, quali atti vandalici, crolli, incendi, etc. ed una evidente situazione di degrado che si riflette sulle zone direttamente adiacenti : in particolare sulle vie, lungo le quali sono presenti un buon numero di edifici residenziali e sulla stazione degli autobus extraurbani la cui situazione, urbanisticamente residuale, pesa gravemente sulla qualità dello spazio pubblico.

Nell'area è presente, infine, una colonia felina, di cui è prevista la ricollocazione, in condizioni migliori di quelle attuali e su un'area indicata dall'Amministrazione Comunale, di una moderna "oasi felina", realizzata e dimensionata in modo conforme alla normativa regionale di riferimento, che sarà dotata:

- di un efficiente recinzione dotata di un sistema antiscavalcamiento;
- di un fabbricato che costituirà riparo agli spazi di ricovero dei gatti:
- di spazi chiusi ed attrezzati per le attività di accudimento dei felini e di magazzinaggio delle attrezzature necessarie;
- di uno spazio naturale all'aperto, nel quale i gatti potranno sostare e compiere le normali attività della loro vita, nel verde.

Alla realizzazione della nuova ed efficiente "oasi felina" dovrà, ovviamente, corrispondere, in futuro, una valida struttura di sostegno formata da volontari, che si occupi delle normali attività di cura, di approvvigionamento di cibo e di pulizia dei felini e di manutenzione delle strutture.

2.2 Valutazione dei beni culturali (da SIRBeC) presenti nell'area d'intervento

Il seguente capitolo analizza il complesso del Consorzio Agrario Lodigiano, catalogato dal Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia.

2.2.1 La storia del Consorzio agrario di Lodi

Il Consorzio Agrario di Milano e Lodi fu fondato nel 1902 a Lodi, su iniziativa di alcuni agricoltori che si associarono per acquistare collettivamente e, quindi, a prezzi più bassi, i prodotti necessari all'agricoltura e per promuoverne il miglioramento.

Si trattava di un'associazione a carattere cooperativo che aveva per scopo l'acquisto la produzione e la vendita di macchine, attrezzi, scorte, sementi, concimi e, in genere, di tutti i prodotti necessari per l'esercizio sia delle attività agricole, sia delle attività industriali attinenti all'agricoltura e per i consumi delle famiglie degli agricoltori e dei coloni.

Le attività del Consorzio agrario di Milano e Lodi non si esaurivano, però, nel solo ambito commerciale.

Esso appoggiava e sollecitava anche altre iniziative, a condizione che tornassero a vantaggio dell'agricoltura, come, ad esempio, la promozione, nel 1911, di una cooperativa di agricoltori che si erano impegnati in una "Fabbrica di perfosfati", il sostegno, nel 1918, alla nascita della "Associazione fra gli agricoltori e produttori del latte del lodigiano" e, nel 1920, l'organizzazione di diverse associazioni agrarie lodigiane al fine di giungere al controllo della Polenghi Lombardo, la più importante industria italiana del latte, venne ceduta alle associazioni agrarie del lodigiano.

Le riunioni degli amministratori del Consorzio si tennero, nei primi mesi dopo la fondazione, negli uffici del Comizio Agrario nei giorni di mercato.

A partire dal 1903, la sede del Consorzio trovò sistemazione in alcuni locali di affitto, in un albergo in piazza della Vittoria a Lodi, che, dal 1907, fu interamente preso in locazione.

Per l'immagazzinamento e la movimentazione delle merci venne poi preso in affitto un piccolo magazzino nella frazione Zaffarona.

Il personale, nei primi anni, era estremamente ridotto: oltre al direttore, che fungeva anche da cassiere, vi erano un contabile ed un magazziniere. Solo dopo alcuni anni, furono assunti un altro impiegato ed un meccanico.

Il periodo iniziale della vita del Consorzio fu caratterizzato da una domanda crescente di merci e di servizi da parte degli agricoltori e dal conseguente aumento delle vendite.

L'aumento del personale precedette di pari passo con lo sviluppo aziendale, raggiungendo nel 1912, nove unità.

Lo sviluppo determinava l'esigenza di magazzini più capienti a Lodi e nel territorio lodigiano. Per le necessità logistiche dell'epoca, questi magazzini dovevano essere situati in prossimità dello scalo merci della ferrovia.

Per sostituire i vecchi locali, il Consorzio acquistò quindi, l'area in cui ha mantenuto la propria sede fino alla cessazione della sua attività.

Si trattava di un'area centrale di Lodi, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, sulla quale vennero costruiti i Nuovi Magazzini Generali, con una strada di accesso e binari di allacciamento alla ferrovia e alla tramvia.

Vennero realizzati ampliamenti più volte in pochi anni, fino a coprire un'area di 3.000 mq. nell'anno 1916.

Nella sede del Consorzio agrario di Lodi convivevano attività logistiche, attività produttive, una moderna officina meccanica, un servizio, ritenuto di primaria importanza, di controllo analitico delle merci ed un punto vendita di prodotti del Consorzio.

Durante la prima guerra mondiale, nel febbraio 1917, il Consorzio agrario partecipò all'"Azienda consorziale dei consumi di Lodi", voluta dal Governo, per la conservazione delle derrate alimentari, mettendo a

disposizione i propri magazzini.

Nel dopoguerra il Consorzio continuò il suo sviluppo e furono acquisiti gradualmente altri magazzini ed altre aree per una serie di succursali.

Nel 1927 venne aggiunto al complesso il nuovo silos per cereali, che venne poi utilizzato a partire dal 1928: quando il Consorzio agrario, per evitare che le intempestive vendite del frumento da parte degli agricoltori ne facessero crollare il prezzo, iniziò la campagna degli ammassi volontari.

Nel 1928, quindi, si era definito l'assetto complessivo del Consorzio agrario.

Durante la seconda guerra mondiale i Consorzi agrari ricevettero dal Governo numerose ed importanti attribuzioni di interesse pubblico, dagli ammassi collettivi di una grande quantità di prodotti, all'acquisto, produzione e distribuzione di generi di prima necessità.

Dopo la guerra, iniziò la riorganizzazione dell'ordinamento interno del Consorzio agrario di Lodi che ridusse la propria importanza a seguito della realizzazione dei magazzini di viale Isonzo a Milano: destinati a diventare la nuova sede centrale del Consorzio.

Gli anni '50 e '60 furono connotati dall'esodo di un gran numero di addetti agricoli dalle campagne verso forme di lavoro, in quegli anni più remunerative, offerte dalla ripresa economica e da una minore necessità di manodopera per l'agricoltura, motivata dalla crescita tecnologica delle macchine agricole.

Negli anni '80 la sede di Lodi ridusse ulteriormente il proprio ruolo e la propria importanza a causa del trasferimento di tutta l'amministrazione del Consorzio a Milano, nella sede di viale Isonzo.

Negli anni'90, l'avvento di nuove tecnologie per la conservazione dei cereali e per la produzione di mangimi, rese sempre meno remunerativo l'utilizzo dei silos e dei magazzini che vennero abbandonati, con il conseguente inizio del loro degrado.

A queste cause di declino, si aggiunsero le crescenti criticità relative alla posizione dell'area del Consorzio agrario nel contesto cittadino.

Se, all'inizio, si trattava di un'area a ridosso del centro storico, ma ai margini della città di Lodi che ancora non si era espansa, con il passare degli anni e a causa dell'imponente inurbamento del dopoguerra, la sede del Consorzio si ritrovò circondata da edifici residenziali e terziari.

Attività come la riparazione delle macchine agricole ed il trasporto delle merci, con la necessità di aree facilmente raggiungibili e dotate di ampi spazi, risultarono sempre più difficoltose in un'area così centrale.

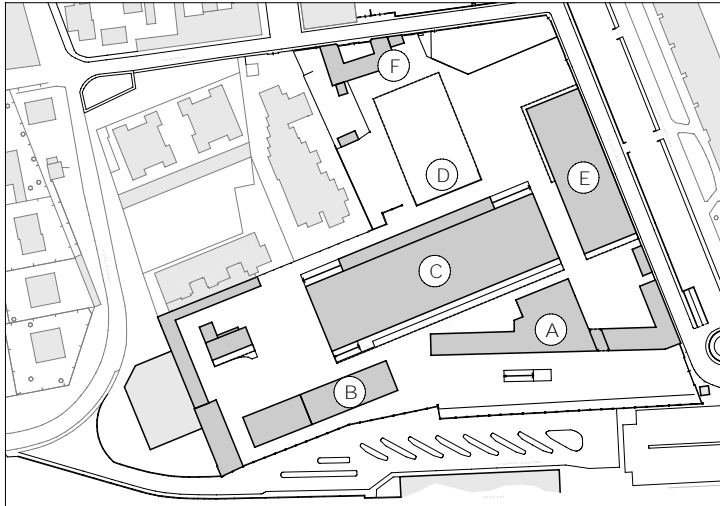
Tutte queste difficoltà portarono ad una irreparabile crisi del Consorzio agrario di Lodi, culminata, nell'anno 2013, con la sua chiusura e la messa in cassa integrazione dei 28 addetti.

Da quel momento l'area e gli edifici risultano totalmente abbandonati.

2.2.2 Gli edifici del Consorzio agrario di Lodi

Il Consorzio agrario di Lodi è un insediamento formato da una serie di edifici, realizzati, come ben chiarisce la sua storia, in differenti momenti storici.

> *Planimetria edifici Ex Consorzio agrario*



LEGENDA

- A - Magazzini generali
- B - Silos grani
- C - Capannone centrale
- D - Tettoie per il ricovero di macchine agricole
- E - Officina
- F - Ex-dopolavoro poi circolo anziani

A. I magazzini generali

I magazzini generali sono stati costruiti nel 1916. Essi sorgono su due piani fuori terra, sulla via Anelli, con un risvolto parallelo alla linea ferroviaria e si articolano in una pianta a L con lo spigolo esterno smussato.

Sono costituiti da diverse parti, la principale è la "stecca lunga" che si trova all'ingresso del complesso, che si sviluppa su due piani di circa 1000 mq l'uno. Il lato che costeggia la via Anelli è formato da due piani da 400mq.

Sono stati utilizzati originariamente come deposito merci e luogo di lavorazione dei mangimi. Successivamente sono diventati la sede del Negozio del Consorzio Agrario, di una parte residuale degli uffici e dei servizi per i lavoratori.

Gli interni dell'edificio non presentano strutture di particolare pregio architettonico.

Le facciate verso la via Anelli e verso la ferrovia sono rifinite ad intonaco ed hanno praticamente la stessa immagine originaria, caratterizzata da un cornicione aggettante, ribassato rispetto al coronamento dell'edificio, da sottili lesene verticali sul risvolto parallelo alla ferrovia, da ampie finestre ai due piani lungo la via Anelli ed al primo piano del risvolto, con serramenti metallici a riquadri e archivolti ad arco ribassato e da serramenti ad archivolto piano con una semplice trabeazione al piano terreno verso la ferrovia.

L'edificio versa già in gravi condizioni di degrado, con molti segni di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura e danni provocati da furti di materiali e dall'utilizzo abusivo ed improprio dell'edificio da parte di senza tetto.

> I magazzini generali – vista 1



> I magazzini generali – vista 2



B. Il silos grani

L'edificio risale al 1928, e si sviluppa nella parte alta su cinque piani tutti di circa 500 mq e su due piani nella parte bassa di circa 400 mq.

Esso è costituito da due parti: la più alta, nella quale i piani servivano come deposito dei cereali, e la più bassa in cui era presente un mulino per la loro lavorazione.

E' presente, sul lato ovest dell'edificio, un'addizione costituita da una struttura metallica, realizzata per l'attività di macinazione.

L'edificio non possiede caratteristiche architettoniche di particolare qualità.

Le facciate risultano piatte, rifinite ad intonaco, segnate da sottili lesene verticali e da serramenti di piccole dimensioni, di forma allungata orizzontale. La copertura è un semplice tetto a due falde caratterizzato, come in quasi tutti gli esempi di silos dello stesso periodo, da una "torre" rialzata sul fronte est.

Come già si è detto, il cambiamento della tecnologia utilizzata per le lavorazioni e per il ricovero dei cereali ha fatto sì che l'edificio non fosse più idoneo alla sua funzione. Anche questo edificio versa in gravi condizioni di degrado, con molti segni di infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture e danni provocati da furti di materiali e dall'utilizzo abusivo ed improprio dell'edificio da parte di senza tetto.

> *Silos grani – vista 1*



> *Silos grani – vista 2*



C. Il capannone centrale

Il capannone centrale è l'edificio più grande del complesso. Esso si estende, infatti, su due piani di 3500 mq ciascuno.

Il piano terra è caratterizzato da una pianta libera: le campate della struttura presentano infatti i pilastri solo sul perimetro. L'edificio, utilizzato come magazzino, non possiede alcuna caratteristica di qualità architettonica o documentaria.

> *Il capannone centrale – vista 1*



> *Il capannone centrale – vista 2*



D. Le tettoie per il ricovero delle macchine agricole

Le grandi tettoie presenti nel cortile a Nord coprono una superficie di 1500 mq sotto la quale venivano ricoverati trattori e altre macchine agricole.

Anche questi edifici non possiedono caratteristiche architettoniche o documentarie di particolare qualità.

> Le tettoie per il ricovero delle macchine agricole – vista 1



> Le tettoie per il ricovero delle macchine agricole – vista 2



E. L'officina

L'edificio più recente è il capannone che costeggia la via Anelli. Esso è stato utilizzato come officina di riparazione delle macchine agricole fino a pochi anni prima della definitiva chiusura del Consorzio, avvenuta, come detto, nell'anno 2013.

Anche questo edificio non possiede caratteristiche architettoniche o documentarie di particolare qualità.

> L'officina – vista 1



> *L'officina – vista 2*



F. L'ex dopolavoro poi circolo anziani

L'edificio si affaccia sulla via Gandini, contrapposto al cortile interno e alle tettoie di ricovero delle macchine agricole.

In origine ospitava i locali del "dopo-lavoro" del Consorzio agrario e successivamente è diventato un circolo per il tempo libero degli anziani.

Si tratta di un edificio con pianta a "C", articolato in modo simmetrico, in parte su due piani fuori terra e, in parte, su un unico piano.

E' caratterizzato da un ampio loggiato su due piani sul fronte principale, in posizione arretrata rispetto a due avancorpi più avanzati, di un unico piano, in modo tale da creare un cortiletto di fronte all'accesso principale con un piccolo giardino composto da due aiuole simmetriche: ciascuna con un albero.

Il loggiato al piano terreno è chiuso da serramenti metallici con disegno a riquadri. Al primo piano è aperto con parapetti realizzati con profili metallici orizzontali.

Anche la recinzione che chiude, tra i due avancorpi, il cortiletto, partecipa alla composizione architettonica della facciata riprendendo lo schema compositivo del loggiato con pilastri e pilastrini in muratura, collegati da un architrave in cemento armato, da griglie metalliche e da un cancello di ingresso, anch'esso metallico.

L'architettura si richiama, in modo molto evidente, allo stile razionalista dei primi decenni del secolo scorso.

La semplicità compositiva, la leggerezza espressa dal loggiato, il cortiletto di accesso e, soprattutto, il richiamo allo stile razionalista fanno dell'ex dopolavoro l'edificio di maggiore qualità architettonica e documentaria del Consorzio agrario, nonostante che, per la sua funzione esso risulti, di fatto, esterno all'insediamento.

> L'ex dopolavoro poi circolo anziani – vista 1



> L'ex dopolavoro poi circolo anziani – vista 2



> L'ex dopolavoro poi circolo anziani – vista 3



> L'ex dopolavoro poi circolo anziani – vista 4



2.2.3 L'inserimento del Consorzio agrario di Lodi nel SIRBeC

Il Consorzio agrario di Lodi risulta inserito nel SIRBeC: il Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia, finalizzato alla catalogazione del patrimonio culturale lombardo, pubblico e privato.

L'ambito tipologico principale definito dal SIRBeC è quello dell'*architettura industriale e produttiva* e la definizione tipologica è quella di *capannone*.

La scheda descrive il consorzio come un complesso costituito da una serie di edifici edificati in tempi differenti e, tra questi, segnala:

- il corpo di fabbrica che si affaccia su via Battanelli, (più correttamente, si ritiene, su via Anelli) definito come corpo A, articolato su una "*pianta a L con lo spigolo esterno smussato*";
- l'"*imponente*" silos, definito corpo B, a cinque piani fuori terra.

L'epoca di costruzione riportata nella scheda è il XX secolo.

> Consorzio Agricolo Lodigiano – Corpo A



> *Consorzio Agricolo Lodigiano - Corpo B*



Il Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali è uno strumento di censimento e segnalazione rivolto alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio culturale, che viene utilizzato, tra l'altro, come supporto alle decisioni di pianificazione urbanistica.

L'inserimento del complesso del Consorzio Agrario nel SIRBeC costituisce, quindi, una condizione che non può essere tralasciata nel momento in cui si affronta, con la redazione del masterplan prescritto dal PGT di Lodi, il tema della sua "*rigenerazione*".

Uguualmente, non può essere dimenticato come il degrado e l'abbandono dell'area, in uno dei luoghi più significativi della Città (tra la stazione ferroviaria, la stazione degli autobus e la nuova sede della Banca di Lodi, progettata da Renzo Piano) renda, ormai, ineludibile il recupero di questa parte di Città.

Per contemperare l'esigenza di rigenerazione urbana con il rispetto del patrimonio culturale nel processo di riqualificazione dell'ex Consorzio Agrario previsto dal masterplan, è necessario, prima di tutto, comprendere e motivare il suo inserimento nel SIRBeC.

Va detto, prima di ogni altra considerazione, che gli edifici segnalati non si caratterizzano per un significativo valore architettonico.

Ben diverso, per restare nell'elenco relativo alla città di Lodi, è, ad esempio, il valore architettonico del Linificio

di via Besana o del complesso industriale di via Carlo Cremonesi: valore che si esprime in un disegno delle facciate fortemente espressivo ed elegante.

> *Complesso industriale Via Secondo Cremonesi*



> *Linificio Via Carlo Besana*



Nessuna qualità particolare è rilevabile nel silos pluripiano (definito dalla scheda del SIRBeC come corpo B), mentre una certa eleganza di disegno è presente nella facciata del corpo di fabbrica che si affaccia su via Anelli (definito come corpo A).

Se, come appare evidente, la qualità architettonica non costituisce, la motivazione principale dell'inserimento dei due edifici del Consorzio Agrario nel SIRBeC, maggiore importanza assume il suo significato di "testimonianza" di ciò che questa istituzione ha assunto, nel tempo, per Lodi: uno dei luoghi in cui si è svolta la storia del settore agricolo locale.

2.3 Stato di progetto

In linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile, riduzione del consumo di suolo, miglioramento della qualità funzionale dei territori e delle condizioni socio-economiche della popolazione, stabiliti dalla Regione Lombardia con la L.R. 18/2019, l'intervento prevede la rigenerazione urbana di un ambito produttivo in stato di abbandono dal 2013; viene pertanto posta particolare attenzione al rapporto con le preesistenze e con il comparto urbano in cui l'intervento si inserisce.

2.3.1 Il nuovo insediamento

Dal punto di vista urbanistico, a causa della crescita della città dai tempi in cui era stato realizzato, il comparto occupato dall'ex Consorzio Agrario rappresenta una ormai incomprensibile interruzione dello spazio pubblico ad ovest della Stazione ferroviaria della città: condizione che ha contribuito fortemente ad incrementarne il degrado.

Nella descrizione dello stato di fatto, già si è accennato alla grave situazione in cui è ormai "precipitata" l'area di intervento, con un marcato peggioramento della qualità dello spazio pubblico.

Va, tuttavia, sottolineato come questa porzione di città possieda notevoli potenzialità (in parte già espresse e, in parte ancora da esprimere) per una sua piena e positiva rigenerazione, che il PGT ha previsto di organizzare con la redazione di un masterplan di coordinamento di tutte queste potenzialità.

La presenza della Stazione ferroviaria, in diretta adiacenza della stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane, il prezioso "polo direzionale", progettato dall'architetto Renzo Piano, della Banca di Lodi, aperto alla Città con spazi permeabili e percorribili da parte di tutti i cittadini, il grande intervento di riuso prevalentemente residenziale, dell'ex stabilimento ABB, in corso di realizzazione ed, infine, il grande *Polo di servizi*, costituito dall'ex Linificio rappresentano, insieme ad un tessuto residenziale vivo e di accettabile qualità, condizioni che difficilmente sono ritrovabili, tutte insieme, nello stesso luogo e che costituiscono una base di partenza progettuale "forte e tranquillizzante".

Il programma integrato di intervento sul Comparto dell'ex Consorzio Agrario prevede il potenziamento del "mix funzionale", già presente nelle aree interessate dal masterplan (previsto, come precedentemente specificato, dal PGT di Lodi), con la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale (alimentare) modernamente attrezzata e il restauro e risanamento conservativo di un edificio a destinazione terziaria, situati nel "cuore" di un quartiere nel quale già convivono positivamente, residenze, uffici di alto livello, servizi locali e sovracomunali.

2.3.2 La ridefinizione del ruolo urbano e il rapporto con le preesistenze

Il progetto di rigenerazione urbana del Consorzio Agrario di Lodi si fonda su due criteri fondamentali.

Da un lato, il progetto di rigenerazione urbana si basa sulla ridefinizione del ruolo di questa grande area nella città:

- con la realizzazione di una nuova moderna struttura che completerà l'offerta commerciale dell'adiacente centro storico (come le analisi di impatto commerciale riportate negli elaborati 5.4 del PII hanno ben definito);
- con il potenziamento della viabilità di servizio alla Porta della Città, costituita dalla Stazione Ferroviaria e dalle stazioni degli autobus urbani ed extraurbani;
- con il miglioramento dell'offerta di sosta in un luogo in cui è, da sempre, maggiormente carente;
- con l'incremento delle aree a verde permeabile: una vera e propria riappropriazione di suolo con la conseguente rinaturalizzazione.

Contestualmente, in modo coerente all'inserimento del complesso nel SIRBeC, l'intervento si fonda sul mantenere la testimonianza di ciò che il Consorzio ha significato, nel tempo, per Lodi. Per questo motivo, la definizione del Programma integrato di intervento ha comportato la preventiva valutazione del rapporto con le preesistenze.

Come è stato espresso nei capitoli precedenti, gli edifici che maggiormente esprimono una qualità architettonica e documentaria dell'insediamento sono gli ex Magazzini Generali tra la via Anelli e la ferrovia e l'ex "dopolavoro (poi circolo anziani)".

Il "silos grani", pur manifestando in modo molto evidente (soprattutto per le sue dimensioni) la funzione dell'ex Consorzio agrario, possiede caratteristiche morfologiche e dimensionali che, sebbene giustificate al momento della sua realizzazione ai margini di una città non ancora in fase di espansione, lo caratterizzano oggi come elemento "fuori scala" e potenzialmente incongruo per la riqualificazione dello spazio pubblico a cui aspira, come principale obiettivo, il Programma integrato di intervento.

Per questo motivo, per la sua oggettiva scarsa qualità architettonica e a seguito di un confronto diretto con la Soprintendenza, il P.I.I. non prevede il mantenimento del silos grani.

A causa della mancanza di alcun interesse di tipo architettonico o documentario, il Programma integrato di intervento non prevede il mantenimento nemmeno per il capannone centrale, per le tettoie per il ricovero macchine agricole e per l'officina.

Viene invece mantenuto quasi completamente il fronte dell'edificio già destinato a Magazzini Generali.

La quinta architettonica, dopo il suo restauro, sarà inserita nel nuovo edificio commerciale e sarà collegata ad esso con un'unica nuova copertura piana, su struttura metallica, non visibile dalla strada pubblica.

In questo modo sarà mantenuto l'attuale rapporto con lo spazio pubblico anche dopo la realizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana previsto dal Programma integrato di intervento.

Sul fronte rinnovato degli ex Magazzini Generali troverà spazio il centro di ritiro delle spese effettuate con ordinazioni on line. Attraverso il suo riuso, si riporterà, quindi, l'edificio alla sua antica funzione commerciale: quando in esso si trovava il Negozio del Consorzio Agrario.

Il Programma integrato di intervento prevede, altresì il recupero dell'edificio già destinato a dopolavoro (poi circolo per anziani). La sua integrità e le sue valenze architettoniche, descritte nei capitoli precedenti, hanno portato alla previsione di un intervento di restauro conservativo dell'edificio.

In questo modo, il progetto, pur perseguendo l'obiettivo di una ridefinizione generale del ruolo dell'area del Consorzio Agrario, potrà mantenere due delle testimonianze più significative per la collettività: l'angolo tra la via Anelli e la piazza della Stazione di Lodi e l'edificio del dopolavoro.

Come spesso accade per molti edifici preservati dall'oblio, la testimonianza di un "pezzo" di storia della Città di Lodi, corre il rischio di diventare una testimonianza "muta": difficilmente riconoscibile, in particolare dalle generazioni che non hanno vissuto il periodo in cui quella struttura era ancora "viva".

Per evitare la perdita, nel tempo, del valore di "testimonianza" delle attività dell'ex Consorzio agrario di Lodi, il progetto potrà prevedere, in alcune delle aperture al piano terreno della facciata mantenuta e preservata sulla via Anelli, il racconto della "storia del Consorzio agrario di Lodi" che consentirà, attraverso testi, planimetrie e fotografie d'epoca, di illustrare e divulgare le ragioni di quella testimonianza, raccontando anche a chi non l'ha vissuta, la storia di questa importante struttura produttiva e di servizio ed il suo significato per la storia della Città.

3.0 Proposta di Programma Integrato di Intervento ambito Ex Consorzio Agrario

La proposta di Programma Integrato di Intervento per l'ambito Ex Consorzio Agrario prevede un intervento di rigenerazione urbana attraverso un ridisegno funzionale dell'area dismessa, destinata ad ospitare funzioni di tipo commerciale con un nuovo inserimento e funzioni di tipo terziario con un intervento di restauro e risanamento conservativo di un edificio di interesse storico-testimoniale.

Lo schema di PII prevede due ambiti di intervento separate da una nuova viabilità di collegamento in direzione nord – sud che mette in connessione Via Gandini a nord, con la stazione ferroviaria e la stazione autobus a sud.

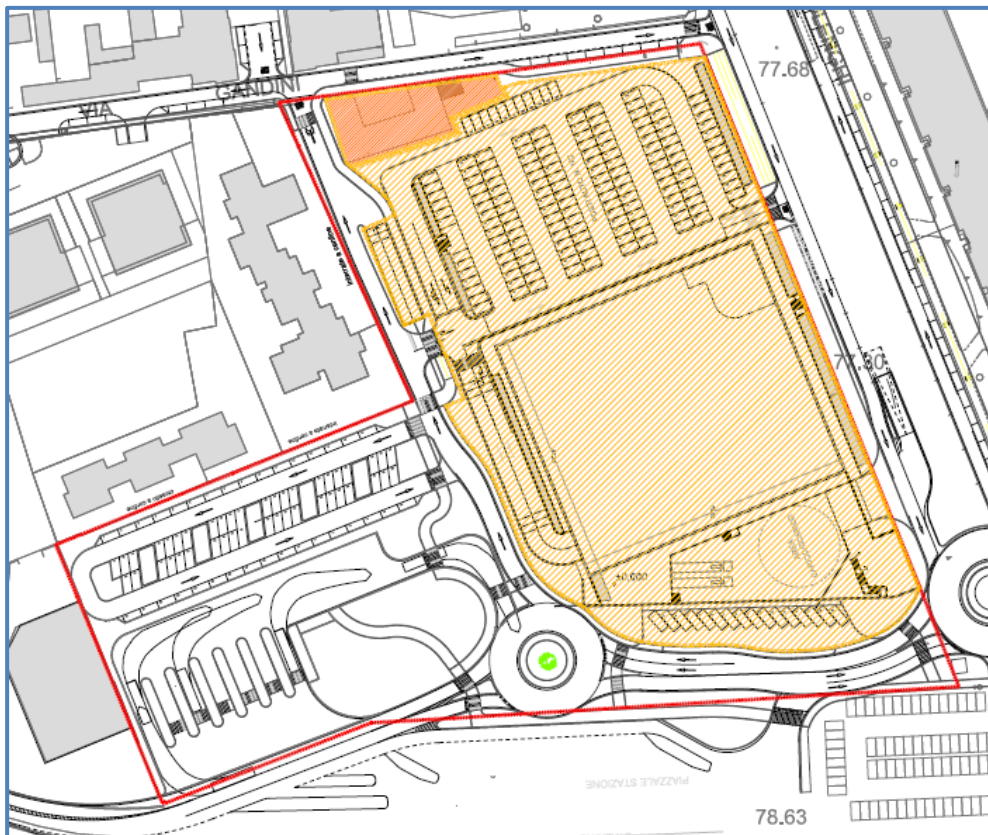
> Scheda della proposta di PII ex Consorzio Agrario






Il comparto ad est della nuova viabilità di collegamento è l'area su cui insiste la superficie fondiaria del PII e viene a sua volta suddiviso in due unità funzionali. L'unità 1 è destinata alla realizzazione di un intervento di tipo commerciale, attraverso la creazione di una media struttura di vendita (superficie di vendita max 2.500 mq), e di un recupero della quinta architettonica degli ex Magazzini Generali su via Anelli, come testimonianza delle preesistenze che insistono sull'area. L'unità 2, ubicata nella parte settentrionale dell'area, è destinata ad un intervento di restauro e risanamento conservativo di un edificio terziario, l'ex dopolavoro del Consorzio Agrario, anch'esso testimonianza dell'insediamento preesistente.

Ad ovest è invece prevista la creazione di nuove aree pubbliche attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico, un parcheggio autobus, e un'area verde.

> Unità funzionali PII



-  Perimetro PII
-  Unità 1 - Commerciale
-  Unità 2 - Terziario

Dal punto di vista dimensionale l'ambito si sviluppa all'interno di una Superficie Territoriale complessiva di 28.062 mq. All'interno di tale superficie è ricompresa un'area di proprietà pubblica di superficie pari a 955 mq attualmente identificata come "Area Cani". La Superficie Territoriale esclusivamente di tipo privato ammonta pertanto ad un complessivo di 27.107 mq.

SLP

Secondo quanto stabilito dalla scheda d'ambito di piano, analizzata nei paragrafi precedenti, l'ambito possiede una **capacità edificatoria massima pari a 16.837 mq di SLP** (applicando indice territoriale minimo 0,60 mq/mq).

La proposta di PII propone una **SLP complessiva di progetto pari a 7.999 mq**, di cui 7.400 mq per un nuovo edificio a destinazione commerciale e 599 mq (da verificare con rilievo in fase di rilascio titolo abilitativo) per il recupero di un edificio esistente a destinazione terziaria, **rinunciando totalmente al residuo di capacità edificatoria a cui avrebbe legittimamente accesso dall'applicazione delle norme di piano e riducendo pertanto il carico urbanistico dell'intervento di 8.838 mq (approssimativamente 26.514 mc).**

Aree a standard

Come anticipato l'intervento prevede un comparto per l'inserimento di una struttura di tipo commerciale che sviluppa una SLP complessiva di 7.999 mq.

Sulla base delle norme di attuazione di piano, sono previste **aree a standard** pari al 100% della SLP per destinazioni commerciali e terziarie, per un totale di **7.999 mq**.

La proposta di PII individua un complessivo di **aree a standard pari a 12.687 mq**, attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un parcheggio assoggettato a regolamento d'uso, verificando ampiamente il parametro minimo richiesto.

Secondo quanto previsto dalla scheda d'ambito del Documento di Piano, l'area è soggetta al reperimento di aree in cessione pari al 50% della Superficie Territoriale. Considerando una Superficie Territoriale di 28.062 mq, **la superficie minima di aree in cessione richiesta è pertanto pari a 14.031 mq**.

Il progetto di PII individua come aree da cedere, escludendo l'area in scambio (area cani), un complessivo di **11.192 mq**. È prevista pertanto la monetizzazione dell'area in cessione non reperita pari a **2.839 mq**.

Parcheggi pertinenziali

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta per la destinazione funzionale commerciale, **la dotazione minima richiesta ammonta ad un totale di 5.000 mq**.

Il progetto di PII verifica ampiamente la dotazione minima richiesta prevedendo una **superficie complessiva di 10.697 mq di aree a parcheggio pertinenziale** per la struttura commerciale, ripartiti tra 699 mq di parcheggio soprasuolo e 9.998 mq di parcheggio interrato.

Superficie Filtrante

Il progetto di PII recepisce infine il parametro minimo richiesto di Superficie Filtrante e pari al 15% della Superficie Territoriale; la verifica della superficie drenate sarà effettuata all'interno del PdC oltre al reperimento di Alberi pari a 2 alberi/100 mq di St e arbusti pari a 4 arbusti/100 mq di ST.

Di seguito una sintesi delle quantità di progetto:

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Sup. Territoriale complessiva PII*	28.062 mq
<i>Ex area cani (*compresa nel calcolo del ST)</i>	
It per edilizia libera	0,6 mq/mq
SLP max ammessa da PGT	16.837 mq
Sup. Fondiaria UNITA' 1 - Commercio (GF I Art.11 PdR)	15.253 mq
Sup. Fondiaria UNITA' 2 - Terziario (GF III Art.11 PdR)	663 mq

UNITA' 1 - Commercio	
SLP commerciale di progetto struttura di vendita	5.100 mq
<i>di cui Superficie di Vendita</i>	2.500 mq
SLP commerciale di progetto magazzino/carico scarico	1.850 mq
SLP commerciale di progetto piano primo	250 mq
SLP di progetto residuale	200 mq
SLP totale	7.400 mq
Sc di progetto da Planivolumetrico	6.950 mq
Sc massima di progetto	7.400 mq
Altezza	13,5 m
Standard da reperire a parcheggio 100% SLP (Cap 6 pag. 11 PS)	7.400 mq
Parcheggi pertinenziali da reperire 2mq ogni 1 mq SdV (Art.28.1 PR)	5.000 mq
Totale area a parcheggio da reperire	12.400 mq

UNITA' 2 - Terziario	
SLP terziario (recupero edifico esistente)	599 mq
<i>Recupero edifico esistente con Interventi di restauro e di risanamento conservativo Art. 3 D.P.R. 380/01</i>	
<i>Quantificazione per definizione calcoli (slp da verificare con rilievo in fase di rilascio titolo abilitativo)</i>	
Superfetazione non conteggiate nel calcolo della SLP e SC	
Altezza	esistente
Standard da reperire a parcheggio 100% SLP (Cap 6 pag. 11 PS)	599 mq
<i>di cui n° 1 posto auto ogni 35 mq di SLP (Cap 6 pag. 14 PS)</i>	<i>17 p.a</i>
<i>pari a mq (posto auto x 13,5 mq)</i>	231 mq
Parcheggi pertinenziali da reperire 1 mq. ogni 3,33 mq SLP (Art.28.1PdR)	180 mq

SLP UNITA' 1 - Commercio (92,5%)	7.400 mq
SLP UNITA' 2 - Terziario (7,5%)	599 mq
SLP TOTALE VERIFICATO	7.999 mq
SC UNITA' 1 - Commercio	7.400 mq
SC UNITA' 2 - Terziario	361 mq
SC TOTALE	7.761 mq

Verifica Standard (Cap 6 pag. 11 Piano dei Servizi)	
Standard da reperire UNITA' 1 - Commercio	7.400 mq
Standard da reperire UNITA' 2 - Terziario	599 mq
Standard a parcheggio minimi complessivi da reperire	7.999 mq
Standard assoggettati a regolamento d'uso	4.790 mq
Standard reperiti in cessione	7.897 mq
Totale area standard reperito VERIFICATO	12.687 mq
Posti auto reperiti assoggettati a regolamento d'uso	162 p.a
Posti auto reperiti in cessione	76 p.a
Posti auto totali VERIFICATO	238 p.a

Verifica Parcheggi pertinenziali (Art.28.1 Piano delle Regole)	
UNITA' 1 - Commercio	
Parcheggi pertinenziali da reperire (2mq ogni 1 mq SdV)	5.000 mq
Parcheggi pertinenziali reperiti in soprasuolo	699 mq
Parcheggi pertinenziali reperiti in interrato	9.998 mq
Totale area a parcheggi pertinenziali reperiti VERIFICATO	10.697 mq
Posti auto pertinenziali reperiti in soprasuolo	16 p.a
Posti auto pertinenziali reperiti in interrato	398 p.a
Posti auto totali	414 p.a
UNITA' 2 - Terziario	
Parcheggi pertinenziali da reperire (1 mq. ogni 3,33 mq SLP)	180 mq
Parcheggi pertinenziali reperiti in soprasuolo VERIFICATO	181 mq

Verifica Cessione da reperire (Scheda AT pag 55)	
Aree in cessione da reperire (50% St)	14.031 mq
Cessione aree reperite e cedute	11.956 mq
<i>strade + marciapiedi + parcheggi+ verde + parch bus</i>	
di cui nuove aree	11.192 mq
Aree in scambio (area cani)	764 mq
Al solo fine della verifica formale delle aree in cessione non possono essere considerate quelle dello scambio dell'area cani, pertanto si dovrà prevedere una monetizzazione paria a:	2.839 mq
Monetizzazione UNITA' 1 - Commercio	2.626,00 mq
Monetizzazione UNITA' 2 - Terziario	213,00 mq
<i>La monetizzazione è ripartita fra le unità d'intervento in percentuale rispetto alla SLP sviluppata, pertanto l'UNITA' 1 il 92,5% e l'UNITA' 2 il 7,5%.</i>	

Area di proprietà comunali su cui si realizza opere d'urbanizzazione (percorso pedonale)	190 mq
---	--------

Verifica Superficie filtrante (Art.39 Piano delle Regole)	
Superficie filtrante da reperire (IP 15%ST)	4209,3 mq
Superficie filtrante reperita in ambito a cessione	2964 mq
Superficie filtrante reperita in ambiti privati	841 mq
Superficie filtrante reperita	3.805,00 mq
La verifica della superficie drenate sarà effettuata all'interno del Pdc	

Verifica essenze arboree (Art.39 Piano delle Regole)	
Alberi da reperire (A = 2 alberi/100 mq di St)	561
Arbusti da reperire (Ar = 4 arbusti/100 mq di St)	1122
La verifica delle essenze arboree sarà effettuata all'interno del Pdc	

3.1 La viabilità

Il progetto di rigenerazione dell'ex Consorzio Agrario rivoluzionerà la viabilità pubblica esistente.

Esso infatti prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica di collegamento tra le vie Anelli e Polenghi Lombardo e la via Visconti, superando l'isolamento urbanistico della esistente stazione degli autobus extraurbani e riqualificando gli spazi pubblici direttamente prospettanti su di essa.

Per disciplinare il nuovo incrocio tra il piazzale della Stazione ferroviaria e la nuova strada pubblica di collegamento con la via Visconti il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotonda intorno al grande cilindro in cemento, esistente al termine della via Polenghi Lombardo. Tale importante opera comporterà la ridefinizione del perimetro del parcheggio in superficie e l'arretramento della rampa di uscita dell'autorimessa pubblica esistente.

E' prevista una rotonda anche per disciplinare l'incrocio tra la via Sforza e la via Visconti.

Il progetto prevede, inoltre, l'allargamento della via Gandini a nord dell'insediamento (con il mantenimento dei posti auto esistenti) e, soprattutto, la creazione di una nuova strada pubblica di collegamento tra la via Gandini e la nuova strada tra la Stazione ferroviaria e la via Visconti.

Gli accessi al parcheggio di pertinenza della struttura commerciale si attesteranno sulla via Luigi Anelli e sulla nuova strada prevista tra la via Gandini ed il nuovo collegamento est-ovest tra la Stazione ferroviaria e la via Visconti.

Ulteriori interventi di miglioramento del traffico preesistente sono costituiti dalla realizzazione di due nuove rotonde tra la via Dante Alighieri e Viale Vignati e tra il Viale Vignati e la via Biancardi Dionigi.

Per tutti gli approfondimenti specialistici relativi al tema degli interventi previsti dal masterplan in merito alla viabilità, si rimanda all'elaborato 1.2.1 *Comparazione Proposta di PII con masterplan Ambito D1 (DGC 161/2014) – Sistema della Mobilità* e all'elaborato 5.3 *Valutazione di impatto viabilistico*.

3.2 I servizi

Il progetto di rigenerazione dell'ex Consorzio Agrario comporterà anche un notevole miglioramento dei servizi pubblici esistenti nella zona.

Quasi tutta la porzione dell'area di intervento situata ad ovest della nuova strada pubblica di collegamento nord-sud sarà adibita a funzioni pubbliche. Sono previsti, infatti:

- un nuovo parcheggio pubblico dotato di circa 76 posti auto, che integrerà la dotazione di spazi di sosta nella zona della stazione ferroviaria e della stazione degli autobus extraurbani: un'area da tempo caratterizzata da una notevole carenza di aree per la sosta dei cittadini, in particolare dei pendolari di lavoro;

- un nuovo spazio di stazionamento degli autobus delle linee di collegamento extraurbano che, integrando gli spazi esistenti, consentirà di concentrare in unico luogo il punto di arrivo e di partenza di tutte le linee extraurbane attestabili a nord della stazione ferroviaria (oggi frazionate in localizzazioni diverse) contribuendo a rafforzarne il ruolo di *Porta della Città*;
- l'incremento delle aree a verde permeabile: operazione che costituirà una vera e propria riappropriazione di suolo (con un effetto di "desoiling") e la conseguente parziale rinaturalizzazione della zona;
- la creazione di "*fronti verdi*", costituiti da essenze arboree autoctone e da essenze arbustive con la funzione di filtro, sia visivo, sia acustico, tra gli edifici residenziali esistenti e gli spazi per la mobilità;
- la realizzazione, in altre aree della Città, di interventi di rinaturalizzazione con il piantamento di essenze arboree ed arbustive, che compenseranno l'esigenza, stabilita dagli strumenti urbanistici comunali, non soddisfatta all'interno del perimetro nell'area di intervento.

Sono inoltre previste le ricollocazioni, in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale:

- dell'oasi felina attrezzata (a cui già si è accennato nei capitoli precedenti di questa relazione), che consentirà il mantenimento della colonia felina esistente in condizioni tecniche ed igieniche, finalmente accettabili;
- dell'area "sgambatura" dei cani degli abitanti della zona, anch'essa attrezzata e recintata: più ampia e di forma più adatta a tale funzione.

Non può essere dimenticato, infine, il notevole contributo di riqualificazione, di migliore accessibilità e di infrastrutturazione del sistema dei servizi pubblici esistenti (stazione degli autobus, parcheggi pubblici, Stazione ferroviaria) offerto dal nuovo assetto progettuale.

4.0 Conformità del progetto di PII alla disciplina urbanistica di riferimento

Nei paragrafi che seguono verranno individuati i diversi livelli di conformità della proposta di PII rispetto ai principali elementi che costituiscono la disciplina urbanistica di riferimento per lo sviluppo dell'intervento.

4.1 Compatibilità delle destinazioni d'uso previste dal progetto con le indicazioni del vigente PGT

La proposta di PII prevede la realizzazione di un nuovo edificio, una media struttura di vendita con superficie di vendita massima pari a 2.500 mq, e il restauro e risanamento conservativo dell'ex dopolavoro del Consorzio Agrario.

Da quanto emerge dagli elaborati costituenti il Documento di Piano, e come esplicitato nel precedente capitolo 1, la scheda d'ambito per l'area di trasformazione Ex Consorzio Agrario ipotizza uno sviluppo a prevalente carattere residenziale. Viene inoltre specificata la possibilità di prevedere medie strutture di vendita, alimentari e non, a seguito di specifica valutazione dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle argomentazioni delle proposte di PII e in rapporto alle caratteristiche (funzionali, insediative, di accessibilità/mobilità) dei tessuti urbani all'interno dei quali si inserisce la proposta.

Tra le destinazioni esplicitamente non ammesse viene indicata la destinazione commerciale di grande struttura di vendita al fine di proteggere, valorizzare e incentivare il commercio di vicinato così come previsto dagli indirizzi strategici di PGT.

Pertanto, sulla base di quanto esplicitato dalla scheda d'ambito, e considerando le valutazioni e le verifiche di impatto sulla rete viabilistica e o sulla rete commerciale nel territorio allegate alla proposta di PII, si può affermare che la destinazione d'uso commerciale di media struttura di vendita, sia da considerarsi conformi alle previsioni del Documento di Piano in quanto non espressamente vietate (TAR Lombardia, sez. Brescia, 8 giugno 2004, n.633).

4.2 Compatibilità del progetto con gli indirizzi e le linee strategiche del vigente PGT

Un'ulteriore valutazione della conformità della proposta di PII al quadro urbanistico di riferimento, tiene in considerazione gli indirizzi e le linee strategiche che hanno portato alla costruzione dell'attuale Piano di Governo del Territorio.

La scheda d'ambito specifica infatti, come precedentemente esplicitato, che le proposte di PII "saranno sottoposti all'esame preliminare di una apposita Commissione che dovrà verificare la coerenza delle proposte presentate con gli obiettivi strategici degli strumenti di governo del territorio."

A tal proposito di evidenza che il vigente Documento di Piano prevede un particolare obiettivo strategico relativo alle "Politiche per il sistema commerciale", attraverso cui emerge la volontà di ridurre il pendolarismo

dei consumatori verso i comuni limitrofi e le grandi strutture di vendita, prevedendo un'opportuna localizzazione dell'offerta dei diversi moderni forma per meglio rispondere ai fabbisogni delle famiglie lodigiane.

Si riporta di seguito un estratto della Relazione del Documento di Piano (pagina 211):

*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 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.

Sulla base di quanto sopra descritto, si può pertanto affermare che la proposta di PII per l'area dell'Ex Consorzio Agrario è coerente con gli obiettivi strategici dello strumento di governo del territorio.

4.3 Conformità con parametri ed indici di piano

Al fine di verificare la conformità del progetto alle prescrizioni di piano si propone una tabella riassuntiva di quanto indicato all'interno del capitolo 3.0:

SLP max ammessa = 16.837 mq	SLP di progetto = 7.999 mq	VERIFICATO
Aree a standard minime richieste = 7.999 mq	Aree a standard reperite dal progetto = 12.687 mq	VERIFICATO
Aree in cessione richieste = 14.031 mq	Aree in cessione reperite dal progetto = 11.956 mq a cui si detraggono 764 mq dell'area in scambio (area cani) pertanto le nuove aree in cessione ammontano a 11.192 mq	PREVISTA MONETIZZAZIONE DI 2.839 mq
Parcheggi pertinenziali richiesti = 5.000 mq	Parcheggi pertinenziali reperiti dal progetto = 10.697 mq	VERIFICATO
Superficie filtrante minima richiesta = 4.209,30 mq		La verifica della superficie drenate sarà effettuata all'interno del Pdc

Si rimanda al capitolo 2.2 per la valutazione dei beni culturali da SirBeC Regione Lombardia presenti nell'area d'intervento.

Come indicato dalla tabella riassuntiva, il progetto di PII per il recupero dell'area dismessa dell'ex

Consorzio Agrario risulta completamente conforme ai parametri, indici e prescrizioni dettate dalla scheda d'ambito del vigente Documento di Piano.

4.4 Carico urbanistico del progetto: confronto tra le ipotesi di progetto, le previsioni di piano e lo stato di fatto

Come esplicitato nel capitolo 3 del presente documento, l'ambito di trasformazione D1 relativo all'area dell'Ex Consorzio Agrario **possiede una capacità edificatoria massima complessiva pari a 16.837 mq di SLP (circa 50.511 mc) elevabile a 19.643 mq di SLP (58.930 mc) in caso di edilizia convenzionata e/o ecocompatibile.**

Il potenziale sviluppo dell'area dell'Ex Consorzio Agrario con destinazioni di tipo residenziale, porterebbe pertanto un **carico urbanistico complessivo in termini di abitanti insediabili tra un minimo di 337 abitanti ed un massimo di 393 abitanti** (V:150 mc/ab = abitanti insediabili).

Nonostante la capacità edificatoria massima ammessa dal piano, **la proposta di PII formulata prevede una SLP complessiva di progetto pari a 7.999 mq**, di cui 599 mq per un intervento di restauro e risanamento conservativo.

L'attuazione della proposta di PII prevede inoltre la totale rinuncia al residuo di capacità edificatoria a cui l'ambito avrebbe legittimamente accesso dall'applicazione delle norme di piano.

E' pertanto evidente che la proposta di PII comporta una sensibile riduzione del carico urbanistico dell'intervento, con una riduzione compresa tra un minimo di 8.838 mq di SLP (26.514 mc) fino ad un massimo di 11.644 mq (34.932 mc), che ovviamente comporta anche un minore impatto "visivo" di trasformazione rispetto alle ipotetiche possibilità di sviluppo date dal piano.

Da evidenziare inoltre che le destinazioni funzionali previste **non comportano un nuovo carico di abitanti insediabili**, ma generano piuttosto nuove opportunità occupazionali per il territorio. Un dato importante se si considera che il sub ambito Ex ABB, posto a sud della ferrovia, **sviluppa già un progetto con un carico insediativo di più di 400 abitanti insediabili.**

Importante inoltre evidenziare che la proposta di PII, a fronte di un minore carico urbanistico, prevede un netto miglioramento dell'accessibilità alla stazione ferroviaria garantendo nuovi posti auto pubblici e un aumento degli stalli a disposizione per gli autobus delle linee extraurbane.

Il minore impatto dal punto di vista morfologico, è visibile anche rispetto allo stato di fatto.

Il recupero dell'area dismessa dell'Ex Consorzio Agrario non solo consente di rigenerare e restituire alla cittadinanza una grande area degradata del territorio, ma consente anche di migliorare l'impatto visivo e morfologico complessivo, riducendo sensibilmente le volumetrie, creando nuovi spazi per la collettività e fornendo importanti soluzioni per il riordino e la messa in sicurezza dell'accessibilità dell'intero ambito. Inoltre,

il recupero della quinta architettonica su via Anelli e il restauro e risanamento conservativo dell'edificio dell'ex dopolavoro – poi circolo anziani – sito sul lato nord dell'area, consentono di preservare delle identità storico-architettoniche caratterizzanti l'area dell'ex Consorzio Agrario su cui insiste l'intervento.

Di seguito si propone a tal proposito un raffronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto:



Stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Stato di progetto

> Vista su via Anelli – Magazzini generali

