

CITTA' DI LODI
COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AMBIENTE E TERRITORIO
DEL GIORNO MARTEDÌ 23/09/2025

Alle ore 18:30 del giorno 23/09/2025 si è riunita la Commissione Ambiente e Territorio presso la Sala Consiliare del Palazzo Broletto del Comune di Lodi.

Alla commissione risultano essere presenti:

Nomi Commissari Commissione Territorio	Presenze	Assenze
Michele Merola	X	
Antonello Nardone	X	
Pierantonio Rancati	X	
Federica Colizzi	X	
Simona Bernasconi	X	
Tommaso Premoli	X	
Silvana Cesani	X	
Alessandro Martino	X	
Eleonora Ferri	X	
Giulia Baggi	delega P. Maglio	
Gianmario Invernizzi	X	
Lorenzo Maggi	X	
Giuseppina Molinari	X	
TOTALE	13	

Alla commissione hanno partecipato:

- Assessori: Simone Piacentini; Stefano Caserini;
- Ing. Giovanni Ligi, Dirigente della Direzione Organizzativa 3 dell'ente;
- Ing. Santo Ottavio Reale che svolge le funzioni di segretario verbalizzante della seduta per gli argomenti all'Ordine del giorno

Il *Presidente Merola* alle ore 18:33 apre la seduta presentando ed illustrando alla Commissione il punto all'ordine del giorno.

Argomento 1 all' O.d.G.: 1. Adozione della variante alle norme di attuazione del piano delle regole – approvazione correzione errori materiali e rettifiche di alcune tavole grafiche del piano delle regole e del piano dei servizi

Alle ore 18:34 prende la parola l'Assessore Simone Piacentini

La Provincia di Lodi nel mese di marzo ha provveduto all'approvazione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.). Questo vuol dire che entro 24 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. (28/05/2025) i Documenti di Piano comunali dovranno essere adeguati al nuovo PTCP. Considerando tutto il percorso di adozione e approvazione, soprattutto anche nella necessità di analisi di tutte le eventuali osservazioni che potranno pervenire, si stimano all'incirca 18 mesi di lavoro per raggiungere l'obiettivo di approvazione del nuovo PGT entro maggio 2027. La normativa è mutata sia nell'ambito della disciplina urbanistica regionale che ha visto l'approvazione

della Legge 18/2019 che ha introdotto la disciplina della rigenerazione urbana, sia nell'ambito della normativa edilizia con aggiornamenti del DPR 380/2001 che hanno conseguentemente indotto ulteriori modifiche alla LR 12.05.

Per i motivi di cui sopra e data la necessità a breve di attivare il percorso (come detto non rapido) di adeguamento del PGT al PTCP provinciale, la variante proposta costituisce una variante light (come detto necessaria) in pendenza dell'adeguamento hard del PGT per il necessario adeguamento al PTCP con produzione di un nuovo documento di piano (che svilupperà temi di programmazione di lungo periodo e di maggiore rilevanza politica).

Inoltre, è necessario specificare il complessivo contenuto della Variante; infatti, è possibile distinguere due pilastri principali:

- a) Modifiche al Piano delle Regole;
- b) Modifiche cartografiche che sono frutto di trasformazioni già chiuse, osservazioni pervenute nel tempo all'ufficio urbanistica, osservazioni pervenute dalle manifestazioni di interesse aperte da parte del Comune con gli avvisi in data 18.02.2025 (Prot. Ente 11349 – albo pretorio 336/2025) e in data 30.04.2025 (Prot. Ente 28962 – albo pretorio 1004/2025).

Tra i punti di maggiore rilevanza, relativamente all'adeguamento normativo del Piano delle Regole:

- 1) è stato definito il gruppo funzionale delle logistiche GF VII;
- 2) è stato arginato l'ambito di applicazione delle logistiche, consentendo la realizzazione delle stesse solo in alcune aree;
- 3) sono state disciplinate le pensiline fotovoltaiche. Prima della presente proposta di variante la realizzazione di una pensilina fotovoltaica costituita realizzazione di una nuova volumetria. La proposta di variante assimila la pensilina fotovoltaica ad un impianto tecnologico.

La vera e propria Variante riguarda la modifica del Piano delle Regole, che dovrà seguire il seguente iter:

- un primo passaggio in Consiglio Comunale per l'adozione;
- 30 giorni per deposito degli atti con la pubblicazione;
- 30 giorni per la raccolta delle osservazioni;
- secondo passaggio in Consiglio Comunale per l'approvazione.

Per quanto riguarda l'approvazione degli errori cartografici non sarà necessario il doppio passaggio in Consiglio Comunale, perché si tratta di un adeguamento planimetrico di interventi già approvati e conclusi, come ad esempio la variante LIDL del 2016 (Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 19/07/2016, pubblicazione sul B.U.R.L. n. 34 del 24/08/2016)

Tra le nuove osservazioni pervenute nel 2025, a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico, c'è quella che riguarda l'area Zucchetti. Lo strumento urbanistico in essere ha erroneamente indicato ed individuato tutta l'area a parcheggio dell'area Zucchetti come "parcheggio ad uso pubblico", ma in realtà una parte di quel parcheggio è di proprietà privata. Con l'osservazione che è presentata è stata richiesta la conversione di una quota del parcheggio a proprietà privata come indicato nella relazione illustrativa e nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

18:48 – Cons. Giuseppina Molinari

Attualmente l'area a parcheggio indicata in planimetria con il colore viola è un parcheggio ad uso pubblico? L'area è anche un passaggio per le auto, sarà quindi impedito il passaggio da una parte all'altra del parcheggio ad uso pubblico?

18:51 – Ing. Giovanni Ligi

Una quota parte dei parcheggi dell'area Zucchetti ha un vincolo di pertinenzialità legato all'edificio. Erroneamente il PGT vigente ha considerato come "parcheggio ad uso pubblico" posti auto che in realtà sono pertinenziali. I parcheggi pertinenziali sono strettamente connessi all'edificio, per ogni mc deve essere garantita una percentuale di parcheggio (1 mq di parcheggio ogni 20 mc di edificio). Gli stessi, per loro natura, non posso essere aperti al pubblico. Per uso consolidato sono stati considerati come di natura pubblica. Anticipiamo però che dopo la conclusione dei lavori del nuovo polo Zucchetti Village valuteremo una permuta per posizionare quell'area di parcheggi privati in un'area che permetterà a Zucchetti di recintare la propria parte di parcheggi privati ed evitare interferenze con le aree a parcheggio ad uso pubblico.

18:58 – Assessore Simone Piacentini

Successivamente sarà sottoposto al Consiglio Comunale un provvedimento per la permuta dell'area a parcheggio privato, ridisegnando urbanisticamente il parcheggio dell'area Zucchetti.

Si procede con l'analisi di alcuni articoli del Piano delle Regole modificati:

Articolo 9 comma 2 - Viene inserita la norma che finalmente consente la realizzazione di pensiline fotovoltaiche senza coinvolgimento della S.l.p. Nella prima versione la parte aggiunta non era presente e quindi le pensiline fotovoltaiche andavano ad impattare sull'indice e quindi sulla disponibilità della S.l.p. Si equipara quindi la pensilina ad impianto tecnologico consentendo quindi la possibilità di realizzare impianti fotovoltaici anche nei parcheggi.

Articolo 9 Ipr = Indice Premiale. Modifica normativa + Rigenerazione Urbana - Viene evidenziato in modo chiaro la questione relativo all'indice premiale determinato dalla Legge Regionale 18/2019. Infatti, si specifica che in caso di utilizzo di incrementi determinati dalla Rigenerazione Urbana non sono richiesti dotazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche fatto salvo che tali dotazioni siano già presenti all'interno del comparto edificatorio.

Articolo 10 - Zone di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate. La modifica viene introdotta sulla scorta delle modifiche effettuate sulla parte idrogeologica. Anticipa sostanzialmente la questione della dismissione delle linee di AT che è oggetto dell'area dell'Albarola. Di fatto si introduce la possibilità del decadimento della zona di rispetto quando il cavo non dispaccia più energia e in pendenza della dismissione delle infrastrutture consente le trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.

Articolo 11 - Inserito il nuovo Gruppo funzionale II bis separandolo dalla residenza specifica. Si è quindi disciplinata una separazione con un GF II bis riguardante le strutture per servizi all'ospitalità ma turistico ricettiva. Inserito il gruppo funzionale VII relativo alla logistica come disciplinato dalla Legge Regionale e alla disciplina introdotta dalla Provincia con il PTCP.

Articolo 11 comma 11 - Viene disciplinata la necessità della presentazione del permesso a costruire per mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito la realizzazione o ampliamento di sale giochi o sale scommesse o sale bingo. È in capo all'Ente la verifica del rispetto della Legge Regionale. Pur mantenendo tali attività nell'ambito del GF III Terziario comma e quindi non consentito come GF all'interno dei tessuti residenziali.

19:08 – Cons. Silvana Cesani

Con queste modifiche sarà più facile per delle modifiche di destinazione d'uso?

19:09 – Ing. Giovanni Ligi

Con le modifiche introdotte al comma 2 dell'art. 11 viene adeguata la normativa comunale al principio di invarianza dei costi di modifiche di destinazioni d'uso nel tessuto urbano consolidato e definiti le modalità per gestire i mutamenti urbanisticamente rilevanti.

19:19 – Cons. Giuseppina Molinari

Qual è la modifica politica relativa alla variazione dell'articolo 11?

19:19 – Ing. Giovanni Ligi

Si tratta di una previsione più tecnica che politica. Si procede all'adeguamento della Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche introdotte al D.P.R. 380/2001 dal Salvacasa e il conseguente aggiornamento della L.R. 12/2005 da parte di Regione Lombardia.

19:20 – Assessore Simone Piacentini

È stata indicata come modifica politica perché la scelta dei gruppi regolati erano stati introdotti per scelta politica.

19:21 – Ing. Giovanni Ligi

La modifica dell'articolo 11 deve essere letta come una facilitazione sia per gli uffici che per i tecnici. L'obiettivo che si è proposti è quello di fare ordine, allineando L.R. 12/2005, D.P.R. 380/2001 e P.G.T. Altrettanto vale per la determinazione delle tipologie di interventi edilizi.

19:24 – Cons. Silvana Cesani

Dov'è l'elemento di controllo e di governo la modifica della città?

19:25 – Ing. Giovanni Ligi

È il mercato dell'edilizia che governa la modifica della città in funzione delle richieste che arrivano. Il mercato viaggia con una velocità diversa rispetto ai tempi della pubblica amministrazione e variazione degli strumenti urbanistici. Gli immobili in tessuto consolidato hanno già sfruttato quasi tutta la volumetria disponibile ed attuato pressoché totalmente e necessità di dotazione di servizi.

19:29 – Cons. Pierantonio Rancati

Sono già arrivate delle osservazioni in merito alla proposta di variante delle Norme Tecniche ?

19:30 – Ing. Giovanni Ligi

La proposta al Consiglio Comunale è suddivisa in due livelli: 1) aggiornamento delle tavole 2) aggiornamento delle norme. Per quanto riguarda l'aggiornamento delle tavole si tratta di rettificare graficamente delle variazioni già eseguite. La variante vera e propria è normativa. L'approvazione delle norme tecniche di attuazione dovrà seguire il seguente iter: adozione, pubblicazione, controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione. L'amministrazione ha deciso di fare una variante light, rimandando gli interventi di modifica più corposi al percorso di adeguamento del PGT al PTCP.

19:35 – Cons. Giuseppina Molinari

È stata inserita qualcosa in più rispetto alla normativa nazionale e regionale?

19:36 – Assessore Simone Piacentini

La variante di PGT riporta quanto già previsto nella legge regionale.

Dall'articolo 32 all'articolo 36 è stato inserito come gruppo funzionale non ammesso il GF VII – logistica.

19:39 – Cons. Giuseppina Molinari

Prima dell'inserimento della GF VII non ammesso era possibile realizzare delle logistiche all'interno dei tessuti urbani?

19:40 – ing. Giovanni Ligi

Il vigente PGT non individua le logistiche tra i gruppi funzionali. Erano assimilate al GF IV – attività produttive ed artigianali. Si è voluto espressamente esplicitare i tessuti dove non sono ammesse le logistiche, che sono un gruppo funzionale relativamente nuovo dal punto di vista urbanistico.

19:44 – Assessore Simone Piacentini

Articolo 37 comma 2 - Viene inserito anche il Tessuto a impianto unitario (articolo 34) per cui si consente il recupero dei sottotetti. Tale possibilità permette di rendere maggiormente funzionali gli edifici presenti in questo tessuto andando a recuperare nuovi spazi abitativi che permettono una possibilità di incasso per l'Ente e una preservazione al consumo di suolo.

19:45 – Cons. Pierantonio Rancati

All'interno dei cortili condominiali di privati sarà possibile realizzare delle pensiline fotovoltaiche?

19:46 – Assessore Simone Piacentini

L'articolo 9 delle NTA si applica anche per i cortili condominiali.

19:47 – Cons. Silvana Cesani

I controlli delle pratiche edilizie saranno fatti solo a campione?

19:48 – Assessore Simone Piacentini

Per quanto riguarda le pratiche edilizie asseverate i controlli da parte degli uffici sono già a campione.

19:49 – Cons. Giuseppina Molinari

Entro che data bisognerà adeguare il PGT al PTCP provinciale?

19:50 – Assessore Simone Piacentini

Entro 24 mesi dalla data di pubblicazione al BURL del PTCP, ossia entro maggio 2027.

La commissione procede con la votazione

• **8 voti favorevoli** espressi da:

○ Michele Merola	4 voti
○ Antonello Nardone	3 voti
○ Pierantonio Rancati	3 voti
○ Federica Colizzi	2 voti
○ Simona Bernasconi	1 voto
○ Tommaso Premoli	4 voti
○ Silvana Cesani	1 voto
○ Alessandro Martino	2 voti
	20 voti

• **0 voti contrari**

• **5 voti astenuti** espressi da

○ Eleonora Ferri	4 voti
○ Giulia Baggi	3 voti
○ Gianmario Invernizzi	1 voto
○ Lorenzo Maggi	1 voto
○ Giuseppina Molinari	3 voti
	12 voti

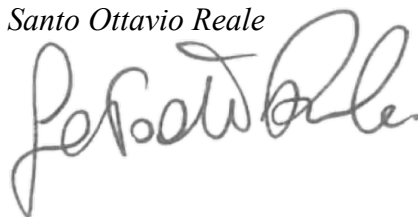
Argomento 2 all' O.d.G.: Varie ed eventuali

Nulla di rilevante da segnalare.

Alle ore 19.52 il Presidente chiude la commissione.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Ing. Santo Ottavio Reale

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Santo Ottavio Reale', written in a cursive style.