



**VARIANTE A PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
IN LOCALITA' EX CASCINA SECONDINA**

RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO



Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 12/10/2009, il Comune di Lodi ha approvato il Programma Integrato di Intervento (PII) in località ex Cascina Secondina in variante al vigente PRG, su un'area in fregio a Viale Europa avente superficie complessiva di metri quadrati 7.240 e contraddistinta dai mappali 232 parte – 390 – 391 –392- del foglio 52, Con atto pubblico in data 23.12.2009 rep. Notaio Moroni 134171/14958 registrato a Lodi trascritto a Lodi è stata stipulata tra Comune di Lodi ed A.L.E.R. di Lodi la Convenzione urbanistica attuativa delle previsioni del PII.

Con deliberazioni n. 35 del 13/03/2011, n. 36 del 15/03/2011 e n. 38 del 16/03/2011 il Consiglio Comunale di Lodi ha approvato il nuovo PGT relativo al territorio comunale.

In data 17/08/2011, a seguito di pubblicazione sul BURL, il nuovo strumento urbanistico generale ha assunto piena efficacia.

Il PII convenzionato tra le parti prevedeva la realizzazione di tre lotti funzionali di intervento di cui A.L.E.R. è il soggetto attuatore così identificate::

LOTTO "A": residenziale - volume mc. 3558, destinato alla realizzazione di 24 alloggi a canone sociale;

LOTTO "B": residenziale - volume mc. 7681, destinato per il 46% alla realizzazione di alloggi a canone moderato, per il 19% alla realizzazione di alloggi in patto di futura vendita e per il restante 35% alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata in vendita;

LOTTO "C": terziario - volume mc. 2556, destinato alla realizzazione della sede dell' A.L.E.R. di Lodi;

STATO DI FATTO

Rispetto a quanto indicato nel piano integrato approvato, il soggetto attuatore Aler di Lodi, in data 30 marzo 2010, a seguito dell'ottenimento del permesso di costruire n.85/2012 del 30 marzo 2010, ha consegnato i lavori relativi alla realizzazione dell'edificio di n. 24 alloggi a canone sociale e dell'edificio di n. 21 alloggi di cui n. 16 a canone moderato e n. 5 in patto di futura vendita lotto B2-B3 identificati nella tav. 03 allegata al P.I.I. approvato rispettivamente con le lettere A e B2-B3.

A seguito di inadempimenti dell'impresa appaltatrice in data 30 marzo 2011 il consiglio di amministrazione dell'Aler di Lodi ha approvato la risoluzione del contratto d'appalto .

Le procedure di gara per il riappalto delle opere di completamento dei due edifici si sono concluse con la consegna dei lavori in data 3 giugno 2013.

Per quanto riguarda l'attuazione dell'edificio identificato con la lettera C, che prevedeva la realizzazione di una nuova sede dell'Aler Lodi, a seguito del trasferimento degli uffici presso lo Sede territoriale di regione Lombardia, nel mese di settembre 2012, e nella previsione di una riforma radicale di queste aziende, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di non procedere all'attuazione del suddetto intervento.

L'attuazione dell'intervento relativo al lotto C comprendeva anche la realizzazione di un edificio di edilizia convenzionata in vendita identificato con la lettera B1.

VARIANTE

La proposta progettuale di variante riguarda principalmente :

- la modifica della destinazione del Lotto C , ed una modifica plani volumetrica degli edifici identificati nella tav. 03 Planimetrie profili sagome edifici con la lettera B1 e C.
- la modifica del perimetro del comparto P.I.I. a seguito dei rilievi effettuati dopo l'approvazione del suddetto piano;

Rispetto a quanto indicato nel piano integrato approvato, Aler di Lodi ha dato inizio ai lavori relativi al lotto di intervento A con la realizzazione di n. 24 alloggi a canone sociale e parzialmente del lotto di intervento B con l'inizio dei lavori della realizzazione di un edificio di edilizia residenziale di n. 21 alloggi di cui 16 a canone moderato e 5 in patto di futura vendita (lotto b2-b3).

Le modifiche apportate determinano la seguente articolazione funzionale dei lotti:

LOTTO A : V= 4.053 mc destinato a n. 24 alloggi a canone sociale

LOTTO B: V= 5411 mc destinato a n. 16 alloggi a canone moderato e n. 5 alloggi con patto di futura vendita

LOTTO C: V= 4.336 mc. complessivo di cui max mc. 3922 con destinazione ad alloggi in edilizia convenzionata in vendita e minimo mc. 414 con destinazione commerciale pari al 3% del volume complessivo

La superficie complessiva prevista nel P.I.I. approvato non viene modificata con la presente variante.

Il tutto nel rispetto della volumetria massima ammessa pari a mc13.800 riportata nella convenzione sottoscritta tra Aler di Lodi Comune di Lodi in data 23 dicembre 2009.

Conformità urbanistica

Il P.I.I. è già previsto nel PGT approvato e vigente e la presente variante non modifica i parametri urbanistici del piano e pertanto l'ambito di trasformazione (P.I.I.) è conforme allo strumento di pianificazione.

Documento di inquadramento DdP1 aree pregresse Piano delle Regole 7B

Piano integrato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. n. 96 del 12/10/2009

Superficie territoriale (St)	7.240 mq
Superficie fondiaria (Sf)	3.350 mq
Superficie a standard di cui:	3.890 mq
- verde attrezzato	3.140 mq
- parcheggio	750 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	4.600 mq
Volume (V) massimo	13.800 mc
Altezza massima (H)	17 m (5 p.f.t.)

Variante al piano integrato :

Superficie territoriale (St)	7.240 mq
Superficie fondiaria (Sf)	3.350 mq
Superficie a standard di cui:	3.890 mq
- verde attrezzato	3.140 mq
- parcheggio	750 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	4.600 mq
Volume (V) massimo	13.800 mc
Altezza massima (H)	17 m (5 p.f.t.)

Dotazione parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i. .

Superficie parcheggi privati a servizio della residenza

Mc 13.386 /10 = 1.386 mq comprensivi degli spazi di manovra

Verifica dimensionamento

Mq .2.733 compresi di box piano terra ed interrate e relativi spazi di manovra , posti auto scoperti e spazi di manovra.

Dotazione parcheggi pubblici

Trattandosi di piano integrato approvato prima dell'approvazione del PGT la dotazione di parcheggi pubblici non viene modificata rispetto alle previsioni indicate nel piano originale

Modifica perimetrazione a seguito di frazionamento

A seguito dei rilievi topografici effettuati dopo l'approvazione del piano integrato, si è rilevata una diversa superficie del lotto di proprietà Aler .

La compensazione delle aree da cedere al comune da parte dell'aler è pari a mq .427,625 ed equivale alla superficie che il comune di Lodi cederà all'Aler.

Elenco dei documenti costituenti il P.I.I. :

- Relazione generale di progetto

- schema di convenzione urbanistica;

TAV. 1	:	Ambito della variante del Piano Integrato di Intervento
TAV. 2	:	Progetto planivolumetrico di variante
TAV. 3	:	Stato di fatto: planimetria generale e sezioni tipo edifici
TAV. 4	:	Stato di progetto: planimetria generale e sezioni tipo edifici
TAV. 5	:	Confronto: sovrapposizioni planimetrie
TAV. 6	:	Schema parcheggi e sezioni tipo
TAV. 7	:	Estratto di P.G.T.

Rimangono invariati e non modificati i seguenti elaborati allegati al piano integrato approvato:

- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Studio geologico, idrogeologico e sismico;
- Documento di sintesi verifica esclusione V.A.S.;