



DICAR

Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura
Università degli Studi di Pavia

Prof. Roberto De Lotto

PARERE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE
DI UN INTERVENTO DI ADEGUAMENTO
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "TORRE
UFFICI" SITO IN VIA A. GRANDI A LODI

Prof. Ing. Roberto De Lotto

Pavia, 3 giugno 2013

via Ferrata,3

I-27100 Pavia ITALY

Tel. (+39) 0382 - 98 5300 / 98 5400 / 98 5450

Fax (+39) 0382 - 98 5589 / 52 8422 / 98 5419

Codice Fiscale 80007270186

Partita IVA 00462870189



DICAr

Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura
Università degli Studi di Pavia

Prof. Roberto De Lato

INTRODUZIONE

La presente relazione costituisce parere tecnico/scientifico riferito alla procedura di Vas relativa all'intervento di adeguamento di un edificio con destinazione ad uffici sito in via A. Grandi a Lodi.

La procedura oggetto di analisi è il permesso di costruire in variante, oggetto di procedimento SUAP avviato con Delibera N. 52 del 07/05/2013.

All'interno della citata delibera si evince che "in data 23/01/2012 con nota prot.n.1942 è stato richiesto un parere preventivo in merito alla fattibilità dell'intervento di riqualificazione della Torre Uffici e dell'area pertinenziale alla quale si è dato riscontro con nota del 27/02/2012 prot.n.6824".

Il permesso di costruire in variante è richiesto ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/10.

L'intervento mira all'adeguamento "alle attuali normative igienico sanitarie, antincendio ed impiantistiche dell'immobile denominato "Torre Uffici" comprensivo di una redistribuzione degli spazi interni."

Atteso che ai sensi di quanto previsto all'art.4 comma 2 della LR n. 12/2005 e smi, come già enunciato dalla Direttiva CE 42/2001, ogni variante allo strumento urbanistico è soggetta alla Valutazione Ambientale Strategica, l'intervento deve essere assoggettato a procedura di VAS.

Nello specifico, la fase per la quale ci si esprime è la Verifica di Assoggettabilità alla VAS.



DICAR

Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura
Università degli Studi di Pavia

Prof. Roberto De Lotto

1) CONTENUTI SALIENTI DEL PROGETTO DI ADEGUAMENTO

La descrizione dell'intervento è fornita dai proponenti nella Relazione Tecnica Illustrativa. A pagina 3 sono evidenziati con chiarezza gli obiettivi dell'intervento e le caratteristiche del progetto:

“Intervento che ha come obiettivo la riqualificazione e la messa a norma di un volume esistente secondo i più aggiornati canoni di comfort, fruibilità, sicurezza e sensibilità ambientale”. L'edificio “non muta in altezza e non subisce aumento di s.l.p. grazie alla trasposizione in loco delle superfici”.

“Non vengono variati gli standard urbanistici esistenti sia per la torre che per il centro commerciale. Viene realizzata una piastra ad uso pubblico in grado di riqualificare il comparto urbano tramite la realizzazione di aree verdi pensili e una nuova edicola”.

L'intervento ha dunque caratteristiche di tipo edilizio. L'aspetto urbanistico, e di conseguenza la procedura di VAS ad esso collegata, viene chiamato in causa solo per gli elementi oggetto di “variante” che in esso sono contenuti.

L'oggetto della variante è relativamente semplice e di natura più normativa che sostanziale:

- 1) l'altezza dell'edificio non è conforme con le norme del Piano delle Regole in quanto l'adeguamento impiantistico per il rispetto della normativa vigente in tema di prevenzione degli incendi ha richiesto un aumento di altezza;
- 2) per lo stesso motivo, la distanza dai confini dell'edificio è minore dei 5 metri previsti dalla norma;
- 3) vi è una riduzione dell'altezza interna a 2,60 metri.

Si precisa che:

- rispetto al punto 1) non vi è aumento di volume né modifica di destinazione d'uso;
- rispetto al punto 2), come si legge a pagina 13 della relazione “Verifica di Assoggettabilità”, la distanza dai confini dipende essenzialmente dall'acquisto



DICAR

Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura
Università degli Studi di Pavia

Prof. Roberto De Lillo

dell'edificio da parte di una società legata alla Zucchetti (la società APRI) e solo per questa ragione sussiste il problema di definire una distanza dalla proprietà precedente (la Beni Stabili) che mantiene l'attuale centro commerciale;

- rispetto al punto 3) non vi è relazione alcuna con la procedura di VAS in quanto si tratta di un aspetto di pertinenza del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio.

2) CONTESTO AMBIENTALE

Come evidenziato nel Rapporto Ambientale della V.A.S. del P.G.T. del Comune di Lodi, approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°35 del 13.03.2011, n°36 del 15.03.2011, n°38 del 16.03.2011, il contesto ambientale è tipico dei tessuti urbani consolidati.

Non presenta particolari criticità e non appartiene ad aree ambientalmente sensibili. Nell'ambito oggetto di intervento non vi sono elementi sottoposti a tutela individuati nei documenti e piani sovraordinati né nei documenti e piani di settore. L'ambito è significativamente distante dalle reti ecologiche definite ai diversi livelli (RER, REP e REC) e non ha interferenze con esse.

Si cita solo il Reticolo Idrico Minore (a cui si fa riferimento a pag 19 della "Verifica di Assoggettabilità"): l'area di intervento è adiacente alle Rogge Bertonica e Tibera che però in tale ambito sono intubate.

La sensibilità paesistica è bassa e non vi sono particolari limitazioni di fattibilità geologica. Il rischio idraulico è nullo. Dal punto di vista del Rumore l'area è in classe IV, con intensa attività umana; la VAS richiede specifici approfondimenti in tema di rumore, che sono stati effettuati.

3) EFFETTI SIGNIFICATIVI RELATIVI ALL'INTERVENTO

Atteso quanto indicato al paragrafo 1) del presente documento, e cioè la particolare tipologia di variante che chiama in causa la procedura di VAS, dalle



DICAr

Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura
Università degli Studi di Pavia

Prof. Roberto De Lotto

analisi compiute si può confermare quanto esposto al capitolo 4 della "Verifica di Assoggettabilità" (pag 40 e a seguire). In sostanza **non si rilevano impatti significativi imputabili alla variante** e, ad onore del vero, neanche all'intervento in sé. Non vi sono impatti negativi in nessuna componente ambientale (aria, acqua, suolo, mobilità, natura e biodiversità, energia, inquinamento luminoso). È anzi da segnalare un positivo impatto sui consumi energetici (che si riducono, in prospettiva e con l'edificio ristrutturato che funziona a regime).

Non sono descritte le fasi di cantiere e non sono analizzati i possibili impatti nella fase realizzativa. È ragionevole ritenere che si tratti di impatti a breve termine e reversibili, tipicamente assimilabili a quelli dei cantieri edili puntuali.

4) CONCLUSIONI

Si evidenzia la mancanza, nella documentazione presentata, di un approfondimento relativo agli "indicatori di vivibilità", allegati alla VAS e approvati contestualmente al PGT.

Va rilevato come nel caso specifico essi avrebbero potuto essere utili prevalentemente rispetto ai temi dell'architettura e del paesaggio, che sono comunque stati affrontati anche se con modalità differenti.

Si sottolinea come l'intervento di variante non sia urbanisticamente e ambientalmente significativo.

In sintesi, **data la inconsistenza degli impatti ambientali imputabili alla variante di piano, si ritiene che l'intervento non debba essere sottoposto a procedura di VAS.**

Pavia, 3 giugno 2013

Prof. Roberto De Lotto