

Programma Integrato di Intervento
variazione di destinazione d'uso senza opere edili
per successivo ampliamento nuova sede Banca Centropadana in Lodi
- Palazzo "Ghisi già Sommariva" -
Corso Roma n. 102, 104, via S. Martino n. 2

Valutazione di coerenza e compatibilità ambientale

ex-art.12.2 delle Norme del Piano delle Regole

Procedura

Variante puntuale al Piano delle Regole - funzionale alla formalizzazione di una proposta di Programma Integrato di Intervento per cambio di destinazione urbanistica in Centro Storico.

Proponente

Banca Centropadana Credito Cooperativo

Progettista Incaricato P.I.I.

Arch. Ferdinando Vanelli

Arch. Antonio Scorletti

[retro copertina]

INDICE

PREMESSA METODOLOGICA

QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO: ANALISI DI COERENZA

QUADRO AMBIENTALE - DESCRIZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE URBANO

QUADRO PROGETTUALE - CONTENUTI DELLA VARIANTE PUNTUALE

STIMA DEGLI IMPATTI

MITIGAZIONI, COMPENSAZIONI AMBIENTALI E SISTEMA DI MONITORAGGIO

[retro Indice]

PREMESSA METODOLOGICA

La proposta di Programma Integrato di Intervento in esame viene presentata dalla Banca Centropadana Credito Cooperativo sulla base di quanto previsto dal PGT vigente del Comune di Lodi e secondo quanto indicato in seno alla Nota del Comune di Lodi di cui al prot. n.36832 del 02/08/2016.

Scopo dell'intervento è realizzare l'ampliamento della nuova sede dell'istituto (sita in Lodi, via Roma n.100) all'interno di una porzione di immobile ad essa adiacente (sita in Lodi, via Roma n. 102, 104, via S. Martino n. 2), attualmente interessata da presenza di funzioni commerciali "di vicinato" e di funzioni residenziali (piano primo e sottotetto, ove accessibile).

In particolare al piano terra dell'edificio si rileva la presenza di n.2 unità commerciali, rispettivamente di mq 199,46 e di mq 213,66 - per complessivi 413,12 mq di superficie lorda di pavimento - attualmente non utilizzati/cessati.

L'intervento proposto è quindi, nello specifico, volto alla riuso degli spazi summenzionati, nonché dei piani superiori, mediante la definizione di una riqualificazione funzionale del volume esistente.

La criticità all'ampliamento - che in questa fase si presenta come una richiesta di variante puntuale al Piano delle Regole che consenta la procedibilità dell'intervento - è dovuta ad una previsione del Documento di Piano - codificata anche all'interno del Piano delle Regole - che prevede che lungo gli "Assi storico-commerciali" individuati dallo strumento vigente, le funzioni commerciali non possano essere dismesse se non a favore dell'individuazione di Servizi Pubblici.

Il riferimento, in particolare, è ai contenuti dell'articolo 28.8 "Destinazione d'uso degli immobili e gruppi funzionali" delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole:

< 1. Le destinazioni d'uso degli immobili del centro storico sono definite attraverso Gruppi funzionali (Gf), come definiti dal precedente art. 11.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b,c) (se di nuova realizzazione) | GF III e (se di nuova realizzazione) | GF IV | GF VI

GF regolati

GF Ia, GF III, massimo 50% della Slp (al primo e al secondo piano fuori terra degli edifici), da verificare per ciascun edificio o edifici interessato/i dalla richiesta di titolo abilitativo. Tale limitazione può non applicarsi agli edifici vincolati dalla Sovrintendenza, sulla base dello specifico parere di competenza (ai sensi del D. Lgs 42/2004).

2. Negli assi commerciali individuati nella tavola PdR 6, ai fini di conservare e valorizzare le caratteristiche di centro commerciale naturale del Centro Storico della città, non è consentita la sostituzione verso altri gruppi funzionali del Gruppo Funzionale GF Ia esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione del passaggio dal GF Ia verso il Gruppo Funzionale GF V (Servizi pubblici).»

Per quanto attiene le prescrizioni di cui al comma 1, richiamato il fatto che la porzione di fabbricato interessata dalla proposta di intervento è ricompresa all'interno del complesso immobiliare di Palazzo "Ghisi, già Sommariva" - come anche evidenziato dalla Cartografia del Piano delle Regole [rif. PdR 5.3 "Vincoli da Soprintendenza"] - si rileva che il Proponente ha già acquisito dalla Soprintendenza il nulla-osta al cambio di destinazione funzionale proposto.

Per quanto attiene quanto definito al comma 2, che prevede che lungo gli "Assi commerciali" individuati dallo strumento vigente, le funzioni commerciali non possano essere dismesse se non a favore dell'individuazione di Servizi Pubblici, viene implementata la presente proposta di Variante

Puntuale al Piano delle Regole al fine di modificare tale previsione, tenendo conto della puntualità dell'istanza - legata a motivi contingenti di consolidamento aziendale e funzionale collegati alla presenza di una realtà economica già insediata e operativa, e da sviluppare, sotto il profilo progettuale, sulla base delle risultanze ed invarianze che emergeranno dalla presente Relazione.

Dunque, il presente documento viene redatto in ottemperanza a quanto previsto dall'elaborato PdR1 "Norme di attuazione" del PGT del Comune di Lodi - Variante n.3 Piano delle Regole 2013 - , Articolo 12 "Criteri di compatibilità delle attività ammesse e valutazione della compatibilità ambientale degli interventi":

«[...] In particolare, nei processi di valutazione dovranno essere valutate le conseguenze sulle attività agrarie esistenti, la sostenibilità del traffico aggiuntivo, le misure di adeguamento della rete di mobilità, le misure di mitigazione degli effetti negativi.

Le valutazioni sull'insieme della proposta, sui singoli sistemi sulle eventuali criticità, sono da coordinare entro un unitario processo conoscitivo, valutativo e decisionale, inserito nella procedura di formulazione ed approvazione del progetto urbanistico di dettaglio discusso nell'ambito della conferenza dei servizi specificamente convocata.

Si prevede quindi che la pianificazione attuativa sia accompagnata da un'analisi degli effetti sull'ambiente, al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi, riferimento alle funzioni interne ed esterne al piano attuativo stesso.

L'analisi sarà articolata in capitoli riconducibili a:

- *quadro programmatico di riferimento (compatibilità con i piani e programmi di interesse locale e territoriale, vincoli);*
- *descrizione dello stato dell'ambiente (in relazione a diverse componenti ambientali interessate all'intervento);*
- *quadro progettuale (descrizione dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative dei suoli interessati, al fabbisogno di risorse, alla gestione di acque, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni sonore, traffico indotto, agli ecosistemi presenti);*
- *stima degli impatti (diretti e indiretti sulle componenti, breve medio e lungo termine);*
- *mitigazioni e compensazioni ambientali previste;*
- *sistema di monitoraggio.»*

Come previsto dal Rapporto Ambientale di VAS e in particolare dalle "Indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana", la presente proposta progettuale viene accompagnata « [...] in fase preliminare, da uno studio che consenta di valutare la rispondenza di quanto progettato agli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni urbane e alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali vigenti; [...]».

In questo caso, la proposta esamina una sola opzione progettuale, in quanto l'assetto planivolumetrico dell'intervento è "vincolato" e correlato al valore storico-architettonico dell'immobile oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Verrà in particolare verificata l'incidenza della proposta di cambio di destinazione d'uso rispetto agli "Indicatori di vivibilità" individuati dall'elaborato R3 prodotto in seno al processo di VAS del PGT:

« Lista di INDICATORI SPECIFICI significativi per Lodi, orientati a descrivere il paesaggio urbano secondo gli obiettivi prestabiliti, finalizzata alla valutazione della qualità del paesaggio urbano, attraverso una metodologia nel seguito descritta.

DESCRIZIONE PUNTUALE di tutti gli indicatori quali-quantitativi e dei relativi giudizi di riferimento, al fine di articolare e chiarificare la metodologia di valutazione da applicare ai siti oggetto di studio»;

ponendo attenzione ad ottemperare al principio di non duplicazione delle informazioni, e dunque ad utilizzare, all'interno del documento, le risultanze delle valutazioni ed analisi presenti nella documentazione di PGT e VAS del Comune di Lodi.

QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO: ANALISI DI COERENZA

Il presente capitolo è redatto allo scopo di evidenziare il livello di coerenza espresso dalla Proposta di Intervento rispetto ai contenuti programmatici (obiettivi) definiti dai Piani e dai Programmi di interesse locale e territoriale, nonché l'eventuale interferenza della stessa con vincoli di natura ambientale, antropica o paesaggistica che interessassero l'area di intervento.

Piani e Programmi oggetto di approfondimento:

Livello Regionale	Piano Territoriale Regionale
Livello Provinciale	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
Livello Locale	Piano di Governo del Territorio

A - Piano Territoriale Regionale - PTR

Approvato con Delibera di Consiglio Regionale in data 19 gennaio 2010 e succ. integrato e aggiornato.

«Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Gli strumenti di pianificazione, devono, infatti, concorrere, in maniera sinergica, a dare attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.»

Il Piano Territoriale Regionale individua 24 obiettivi generali, declinati sia dal punto di vista tematico che territoriale.

Al fine di verificare la coerenza della Proposta di Intervento con gli Obiettivi Tematici espressi dallo strumento regionale, vengono di seguito richiamati questi ultimi con indicazione del grado di incidenza che l'attuazione del progetto indurrebbe rispetto al perseguimento degli stessi.

Obiettivi tematici [con selezione delle sub-voci aventi attinenza con la tipologia e la localizzazione della proposta]	IMPATTO indotto dalla Proposta di Intervento
1. Ambiente	
<p>TM 1.1 Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti (ob. PTR 1, 5, 7, 17)</p> <ul style="list-style-type: none"> · razionalizzare e migliorare il sistema di trasporto pubblico · disincentivare l'utilizzo del mezzo privato · ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera degli edifici, favorendo, la progettazione e la realizzazione di nuovi edifici, nonché la riqualificazione di quelli esistenti, con criteri costruttivi idonei ad assicurare la riduzione dei consumi energetici, l'autoproduzione di energia, e la sostenibilità ambientale dell'abitare 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>Il progetto non prevede la realizzazione di posti-auto dedicati ai dipendenti.</p> <p>La tipologia di parcheggi presenti nel contesto di inserimento (sosta temporanea a tassametro, con limite orario di 2 ore) non favorisce l'utilizzo da parte dei dipendenti.</p> <p>L'efficientamento energetico degli impianti entro i limiti di adattabilità concessi dal rispetto del vincolo paesistico diretto presente su Palazzo Ghisi-Sommariva.</p>
<p>TM 1.2 Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli (ob. PTR 3, 4, 7, 16, 17, 18)</p> <ul style="list-style-type: none"> · contenere i consumi idrici mediante la promozione del riciclo/riuso delle acque 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>L'efficientamento impiantistico degli impianti entro i limiti di adattabilità concessi dal rispetto del vincolo paesistico diretto presente su Palazzo Ghisi-Sommariva.</p>
<p>TM 1.7 Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico (ob. PTR 1, 8, 15)</p>	<p>IMPATTO NEUTRO</p> <p>Saranno possibili interventi di consolidamento</p>

	strutturale, laddove siano indicati come “da implementare” sulla base le risultanze che verranno espresse dall'approfondimento sismico e geologico. Le soluzioni progettuali saranno comunque subordinate a parere della Soprintendenza.
<p>TM 1.10 Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale (ob. PTR 9, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24)</p> <ul style="list-style-type: none"> · scoraggiare le previsioni urbanistiche e territoriali che possano compromettere la valenza della rete ecologica regionale 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>Il progetto, oggi in fase di sviluppo, interviene recuperando funzionalmente un immobile esistente ad oggi sottoutilizzato. In questo senso l'intervento non determina nuovo consumo di suolo, né interferisce in alcun modo con l'ecosistema urbano (fatta eccezione per la sola fase di cantiere).</p>
<p>TM 1.12 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 17, 18, 20, 22)</p>	<p>IMPATTO NEUTRO</p> <p>Il progetto verrà redatto in coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica comunale, tenendo conto della natura “commerciale naturale” prevalente che caratterizza l'asse storico su cui affaccia l'immobile.</p>
<p>TM 1.13 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 8, 11, 15, 17, 20, 22)</p> <ul style="list-style-type: none"> · raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente in materia di protezione della popolazione all'esposizione di campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti 	<p>IMPATTO NEUTRO</p> <p>Il progetto è redatto in coerenza con la normativa vigente, nonché con il PRIC. L'intervento in oggetto non prevede la realizzazione di nuove strutture che comportino incrementi di inquinamento elettromagnetico o luminoso sul territorio</p>
<p>TM 1.14 Prevenire e ridurre l'esposizione della popolazione al gas radon indoor (ob. PTR 5, 7, 8)</p>	<p>IMPATTO NEUTRO</p> <p>Nella progettazione degli spazi interrati e semi-interrati, particolare attenzione verrà posta a prevenire e contenere l'esposizione al gas radon indoor, sia per garantire la tutela della salute dei dipendenti, che di eventuali utenti/fruitori occasionali della struttura.</p>
2 Assetto territoriale	
<p>TM 2.2 Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate (ob. PTR 3, 4, 5, 7, 13, 18, 22)</p> <ul style="list-style-type: none"> · mettere in atto politiche di razionalizzazione e miglioramento del servizio di trasporto pubblico (in termini di efficienza e di sostenibilità) · valorizzare la mobilità dolce come importante complemento per la mobilità quotidiana di breve raggio, realizzando idonee infrastrutture protette 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>il progetto non prevede la realizzazione di posti-auto dedicati ai dipendenti, disincentivando l'utilizzo del mezzo privato per raggiungere il luogo di lavoro.</p> <p>L'area di intervento è compresa all'interno di una zona a traffico limitato (via Roma) e già accessibile sia mediante TPL che a livello ciclabile e pedonale.</p>
<p>TM 2.3 Garantire un servizio di trasporto pubblico locale di qualità (ob. PTR 2, 3, 4, 5, 7, 17, 18, 22)</p>	
<p>TM 2.9 Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 20, 21, 22)</p> <ul style="list-style-type: none"> · integrare le politiche di sviluppo commerciale e con la pianificazione territoriale, ambientale e paesistica in particolare limitando l'utilizzo di suolo libero · ridurre la tendenza alla desertificazione commerciale anche attraverso il ricorso ai Distretti diffusi del Commercio quali strumenti di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>Potenziando la presenza di funzioni terziarie in prossimità/adiacenza a funzioni commerciali, la proposta consentirà di incrementare le occasioni di incontro tra domanda e offerta di servizi e prodotti, consolidando la presenza di attività commerciali di vicinato, nonché la presenza di attività per la somministrazione di bevande ed alimenti.</p> <p>In questo senso l'intervento produce un indotto positivo a favore sia delle attività presenti lungo via Roma, che del Centro Storico in generale e delle vie di adduzione (di collegamento con la Stazione Ferroviaria e con</p>

	i Parcheggi di interscambio).
<p>TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 14, 15, 16, 20)</p> <ul style="list-style-type: none"> riutilizzare e di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e gli spazi collettivi ponendo attenzione ai principali fattori di pericolo per la salute della popolazione 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>La proposta punta a favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la definizione di una variazione funzionale rispetto al passato, fermo restando il rispetto dei valori storico-architettonici espressi dal fabbricato, in continuità con il recente intervento di formazione della nuova Sede (di cui il presente intervento persegue l'ampliamento).</p>
<p>TM 2.13 Contenere il consumo di suolo</p> <ul style="list-style-type: none"> recuperare e riqualificare i territori sottoutilizzati, degradati e le aree dismesse, nonché il patrimonio edilizio esistente, in particolare i nuclei di interesse storico, garantendo un equilibrio nei processi di trasformazione razionalizzare, riutilizzare e recuperare le volumetrie disponibili programmare gli insediamenti a forte capacità attrattiva, localizzandoli in ambiti ad alta accessibilità 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>L'ambito interessato dalla proposta di intervento non ricade all'interno di aree "agricole nello stato di fatto", né risulta essere assoggettato a limitazioni o maggiorazioni di cui alla l.r. 31/2014.</p> <p>L'area di intervento è caratterizzata da forte accessibilità - sia a livello ciclo-pedonale, che viabilistico (mediante uso dei servizi di trasporto pubblico locale).</p>
3. Assetto economico/produttivo	
<p>TM 3.3 Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 9, 11, 16, 17, 18, 21, 22)</p> <ul style="list-style-type: none"> promuovere l'edilizia a basso consumo energetico (domotica, risparmio energetico e risparmio idrico, architettura bioclimatica e bioedilizia) 	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>Efficientamento energetico degli impianti (e del fabbricato, in genere) entro i limiti di adattabilità concessi dal rispetto del vincolo paesistico diretto presente su Palazzo Ghisi (già Sommariva).</p> <p>Viene compresa in questa casistica anche la possibilità di implementare sistemi di domotica e risparmio energetico indoor.</p>
4. Paesaggio e patrimonio culturale	
<p>TM 4.5 Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto (ob. PTR 5, 10, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 24)</p>	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>L'intervento propone il completamento di un'azione di recupero del patrimonio storico-architettonico esistente, con l'obiettivo di consolidare il rapporto tra l'Istituto e la Città e di restituire all'uso degli spazi attualmente non utilizzati.</p>

Sulla base delle indicazioni espresse in seno alla Proposta di Intervento:

- tenuto conto delle limitazioni progettuali derivate dalla presenza di un vincolo diretto di carattere paesaggistico;
- tenuto conto altresì del fatto che l'intervento è localizzato all'interno del Nucleo di Antica Formazione e non determina alcun consumo di suolo, ma anzi consente di mantenere all'interno del cuore della Città una serie di funzioni di tipo terziario-direzionale che favoriscono il consolidamento di funzioni commerciali di vicinato;

si valuta l'Intervento proposto come COERENTE con gli obiettivi espressi dal Piano Territoriale Regionale e dunque si procede ad effettuare la valutazione di coerenza con il quadro programmatico provinciale.

B - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP della Provincia di Lodi

Approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.30 del 18 luglio 2005.

«Il PTCP promuove e indirizza i processi di trasformazione territoriale e di sviluppo economico e sociale di livello provinciale e sovracomunale coerentemente con la programmazione regionale e compatibilmente con i caratteri paesistico-ambientali del proprio territorio assumendo come obiettivo la sostenibilità ambientale dello sviluppo.

In questo senso il PTCP indica come rendere coerenti le scelte di piano e gli atti amministrativi relativi al proprio territorio; evidenzia le opportunità di intervento al fine di valorizzare nel tempo le risorse secondo il principio di equità tra i soggetti e i luoghi interessati anche riferendosi all'esperienza di pianificazione precedente.»

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua 2 Temi o Sistemi:

– il Sistema naturale e paesistico

“l'ecosistema, l'assetto idrico e idrogeologico quali elementi imprescindibili e determinanti per ogni tipo di proposta in grado di avviare uno sviluppo territoriale compatibile e rispettoso delle caratteristiche proprie di un contesto ove ambiente, risorse agricole e patrimonio storico e culturale costituiscono gli elementi più sensibili per lo sviluppo endogeno;”

– il Sistema insediativo e infrastrutturale

“l'assetto territoriale, sociale ed economico, e il riconoscimento della rete delle polarità urbane, che costituiscono gli elementi su cui avviare un processo di sviluppo specifico e integrato tra tradizioni locali e nuovi modelli economici e sociali, produttivi e turistici.”

I temi di cui sopra sono a loro volta declinabili in un sistema più articolato che riguarda, tra gli altri: «7. lo sviluppo di una gerarchia della struttura urbana per indirizzare i processi di polarizzazione attraverso la collaborazione degli operatori istituzionali ed imprenditoriali per i seguenti fini: distribuire e fornire la dotazione di servizi adeguati, in termini di complementarità e/o di specializzazione, contenere la dispersione delle nuove edificazioni nel territorio, favorire una migliore transizione tra aree edificate e spazi rurali, rivedere in modo coerente alla recente normativa regionale gli indirizzi per gli insediamenti produttivi e commerciali»

Rispetto a detti Sistemi, lo strumento provinciale declinati una serie indicazioni che assumono valenza di indirizzo o prescrizione a seconda del tematismo toccato e alle competenze assegnate all'Ente provinciale dalla normativa regionale vigente, [rif. art. 18, l.r. 12/2005 e s.m.i.].

« Il PTCP, in particolare, definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio provinciale;
- gli obiettivi provinciali di sviluppo socio-economico;
- i temi sovracomunali per la pianificazione comunale;
- il programma delle infrastrutture della mobilità e i criteri per il loro inserimento paesaggistico-ambientale;
- i corridoi per le reti tecnologiche sovracomunali e i criteri per l'inserimento paesaggistico-ambientale;
- gli ambiti agricoli di interesse strategico;
- le indicazioni per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale;
- le modalità di coordinamento tra le pianificazioni comunali prevedendo anche forme compensative/finanziarie;
- l'assetto idrogeologico del territorio;
- le aree a rischio idrogeologico e sismico indicando le linee di intervento e le prioritarie opere di sistemazione e consolidamento;
- le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e gli ambiti adatti all'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.»

In generale, sono di carattere normativo-prescrittivo le tutele paesistico-ambientali e le salvaguardie urbanistico-territoriali, le indicazioni derivanti da piani e normative di settore.

STEP 1 - Verifica della rilevanza dell'Intervento Proposto in applicazione dei “*Criteri per il dimensionamento della capacità insediativa endogena e per il riconoscimento della domanda esogena*”, [rif. Apparato Normativo, Art. 14]

« *Il PTCP individua inoltre alcune tipologie di insediamenti per le quali si riconosce la valenza sovracomunale in quanto poli attrattori e generatori di utenze sovralocali o particolari infrastrutture e impianti tecnologici.*

(...)

i. insediamenti direzionali e terziari con Superficie Lorda di Pavimento superiore ai 5.000 mq. Relativamente agli interventi localizzati nel Comune capoluogo la soglia dimensionale per il riconoscimento di un interesse sovracomunale è da intendersi aumentata del 100%; (...)»

L'intervento risponde ad un'esigenza insediativa di carattere ENDOGENO rispetto alla caratterizzazione del Comune di inserimenti (Capoluogo). Pertanto, per quanto attiene il livello provinciale, l'intervento NON è subordinato alla redazione di un Documento di programmazione insediativa d'ambito o di un piano di interesse sovralocale, come descritto ai commi 3 e 4 dell'articolo 7 del PTCP vigente.

STEP 2 - Verifica della coerenza della Proposta di Intervento con gli Obiettivi espressi dallo strumento provinciale, con indicazione del grado di incidenza che l'attuazione del progetto indurrebbe rispetto al perseguimento degli stessi.

Obiettivi del PTCP vigente	
1. Indirizzi per il potenziamento dell'accessibilità nel territorio provinciale	<p>OB. NON ATTINENTE</p> <p>L'intervento ha carattere locale e non esprime effetti rispetto all'obiettivo descritto.</p>
2. Indirizzi di assetto territoriale per il potenziamento della qualità insediativa 2.3. Favorire la formazione di un sistema territoriale complementare, integrato e policentrico	<p>IMPATTO POSITIVO</p> <p>La proposta di intervento si colloca all'interno del Centro Storico della Città, in prossimità di Strutture Pubbliche (Scuole Secondarie di Primo e Secondo Grado, e Scuola Primaria). L'intervento si colloca inoltre lungo un asse commerciale, individuato dal PGT vigente come “centro commerciale naturale”. L'insediamento - in questo caso “in ampliamento” - di una funzione terziaria-direzionale, costituisce indubbiamente una scelta strategica in grado di concorrere alla creazione di un sistema insediativo “complementare, integrato e policentrico”.</p>
3. Indirizzi per la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse fisico-naturali	<p>OB. NON ATTINENTE</p> <p>L'intervento ha carattere locale e non esprime effetti rispetto all'obiettivo descritto.</p>

<p>4. Indirizzi per la valorizzazione e la salvaguardia paesistico-ambientale</p> <p>4.1 Perseguire la salvaguardia paesistica evidenziando ambiti, sistemi ed elementi di valore paesistico rilevante ed assicurando continuità alle azioni di tutela e valorizzazione avviate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale</p>	<p style="text-align: center;">IMPATTO POSITIVO</p> <p>Come evidenziato in occasione dell'esame degli obiettivi del PTR, l'immobile oggetto di intervento è interessato dalla presenza di un vincolo diretto, posto agli effetti dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. .</p> <p>Detto vincolo è prevalente rispetto a quello individuato dal PTCP (ex-art.136 del Codice Urbani) in quanto quest'ultimo individua un vincolo vedutistico "dal ponte dell'Adda verso la Città di Lodi", e tuttavia l'area oggetto di proposta di intervento risulta NON VISIBILE dal ponte.</p> <p>In ogni caso il Progetto, una volta redatto e prima di poter essere approvato e realizzato, dovrà essere assoggettato ad espressione di Parere di competenza da parte della Soprintendenza, che garantirà - attraverso la valutazione - il perseguimento dell'obiettivo di tutela espresso ANCHE dal PTCP vigente.</p>
<p>5. Strategie per lo sviluppo del sistema produttivo agricolo ed agro-industriale</p>	<p style="text-align: center;">OB. NON ATTINENTE</p> <p>L'intervento ha carattere locale e non esprime effetti rispetto all'obiettivo descritto.</p>

In linea generale, la cartografia di piano non individua elementi che possano configurare particolari indirizzi normativi a valere sull'ambito oggetto di intervento.

Sulla base delle indicazioni espresse in seno alla Proposta di Intervento:

- tenuto conto del fatto che il PTCP vigente è strutturato in modo da gestire trasformazioni di carattere "esogeno" o comunque extra-urbano;
- tenuto conto del fatto che la proposta di intervento non interferisce né con il sistema fisico-naturale, né con il sistema agricolo, né con il sistema infrastrutturale extraurbano; e che le interferenze con il sistema paesaggistico e insediativo hanno carattere puntuale, in quanto interessano un unico immobile, vincolato agli effetti del DLgs. 42/04;
- tenuto conto altresì del fatto che l'intervento è localizzato all'interno del Nucleo di Antica Formazione e non determina alcun consumo di suolo, ma anzi consente di mantenere all'interno del cuore della Città una serie di funzioni di tipo terziario-direzionale che favoriscono il consolidamento di funzioni commerciali di vicinato;

si valuta l'Intervento proposto come COERENTE con gli obiettivi espressi dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dunque si procede ad effettuare la valutazione di coerenza con il quadro programmatico comunale.

C - Piano di Governo del Territorio - PGT del Comune di Lodi

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 16 marzo 2011 e succ.integrato e modificato (rif. Particolare a VAR n.3 al PdR e PdS, vigente dal 18.12.2013)

«Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) di Lodi è articolato nei tre sistemi principali che compongono il territorio: sistema infrastrutturale, sistema ambientale e sistema insediativo. »

Per quanto attiene in sistema insediativo, esaminata la dinamica demografica e lo stato di dismissione/non utilizzo del patrimonio edilizio esistente alla data di redazione dello strumento, [dati che hanno mantenuto una continuità anche nel presente], il Documento di Piano evidenzia :

«Non saranno pertanto necessari consistenti interventi di adeguamento dell'offerta abitativa, piuttosto **azioni di riassetto urbanistico** della città, riutilizzando preferibilmente aree urbanizzate all'interno della città. Non occorre una radicale revisione del tessuto urbano, **quanto un miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali, un recupero degli ambiti degradati ed una valorizzazione dei contenuti storici**, al fine di costruire una città caratterizzata da un'efficiente organizzazione e distribuzione delle funzioni.»

All'interno del sistema insediativo vengono enunciate le politiche riservate alla Città consolidata, storica e moderna da riqualificare. In particolare, per quanto attiene la Città storica:

«Il PdR riprende in buona misura l'assetto normativo pre-vigente che ha sostanzialmente ben funzionato. Si semplificano tuttavia le procedure, eliminando sia la specificazione dei gruppi funzionali, che diventano quelli previsti per la città consolidata e non di matrice storica, sia le sub-aree funzionali, liberalizzando (compatibilmente con la salvaguardia delle funzioni residenziali e abitate), l'integrazione fra i diversi usi nelle differenti zone del centro storico.»

(...) La disciplina del Tessuto Centro storico risulta sostanzialmente finalizzata alla tutela e alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi aperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del tessuto storico stesso, con particolare riguardo ai fabbisogni residenziali e all'adeguamento di infrastrutture e attrezzature di interesse della popolazione residente.»

Una sezione a parte è dedicata alle Politiche per il sistema commerciale [rif. TAV. 3.8 del DdP]:

«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.**



(...) Per quanto riguarda il commercio di vicinato ed in particolare il "centro commerciale naturale" del

centro storico, la strategia perseguita è quella della tutela e valorizzazione, soprattutto osservando la configurazione delle attività commerciali all'interno della città.

In particolar modo, è necessario favorire lo sviluppo delle assialità e delle densificazioni presenti, anche nell'ottica di valorizzazione della rete distributiva di vicinato, in un quadro di sinergie con altri sistemi economico-sociali e urbanistici.

Dalle analisi precedenti emerge con forza il ruolo del centro storico quale catalizzatore dei punti vendita commerciali di piccole dimensioni presenti nel comune.

Pertanto si intende mantenere e possibilmente potenziare - anche tramite politiche ed incentivi ad hoc - la localizzazione di queste attività all'interno del cuore cittadino, che consentono una maggiore vivibilità del centro da parte dei cittadini. In coerenza con le indicazioni da PdR, si incentiva nel centro storico - anche attraverso la proposizione di piani di recupero - il riutilizzo dei piani terra per funzioni diverse rispetto a quelle residenziali.

Accanto a queste indicazioni strategiche, si intende favorire per la rete del commercio di vicinato nel centro storico l'istituzione di nuove aree a parcheggio a breve e medio termine.

Ad integrazione del trasporto privato su gomma, e per incentivare l'utilizzo delle aree a parcheggio esterne al centro storico, si intende individuare nuovi percorsi per i mezzi pubblici (bus-navetta) capaci di garantire una connessione tra le aree a parcheggio esterne ed il centro città.

(...) Pertanto la valorizzazione del sistema commerciale è da inquadrarsi in un insieme di interventi finalizzati anche al coinvolgimento di altri elementi e attività come più sopra riportato.

In particolare è necessario inquadrare le possibili azioni in relazione alle tematiche della residenza, dell'accessibilità e della sosta, favorendo la localizzazione di attività artigianali e terziarie, valorizzando la presenza di emergenze architettoniche e ambientali, l'assetto urbanistico, e ponendo dovuta attenzione al sistema commerciale come sistema, appunto, anziché come insieme disarticolato di punti di vendita, così come inteso anche dalle recenti analisi ed indicazioni per il Distretto del Commercio.

(...) Ai fini di conservare e valorizzare le caratteristiche di centro commerciale naturale del Centro storico della città, il PdR individua alcuni assi commerciali, nei quali non è consentita la modifica della destinazione commerciale ad eccezione del passaggio da commercio di vicinato a servizi e attività di natura pubblica.»

Lo strumento urbanistico comunale vigente - come già evidenziato in Premessa - contiene una criticità esplicita rispetto alla fattibilità progettuale della Proposta di intervento, che si sostanzia, a livello operativo, nel disposto di cui al Piano delle Regole, articolo 2.8, comma 2:

“Negli assi commerciali individuati nella tavola PdR 6, ai fini di conservare e valorizzare le caratteristiche di centro commerciale naturale del Centro Storico della città, non è consentita la sostituzione verso altri gruppi funzionali del Gruppo Funzionale GF la esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione del passaggio dal GF la verso il Gruppo Funzionale GF V (Servizi pubblici).”.

Accanto a tale criticità, tuttavia, è possibile rilevare come all'interno dello stesso Documento di Piano sia evidenziata l'importanza di **garantire una pluralità di funzioni insediate (e insediabili) all'interno del Centro Storico** fosse - e tutt'oggi sia - un **obiettivo altrettanto rilevante per l'Amministrazione Comunale**, in quanto presupposto in grado di favorire il mantenimento di un livello “minimo e continuativo” nel tempo della “DOMANDA” di prodotti e servizi - condizione questa che per molte tra le attività economiche presenti lungo il “Centro Commerciale Naturale” costituisce presupposto per poter mantenere in loco la propria “OFFERTA commerciale”.

La presente lettura apre alla possibilità di valutare la Proposta di Intervento non solo in senso negativo - contabilizzando la “perdita” di superficie commerciale esistente (pari a circa 420 mq complessivi, distribuiti su due unità commerciali distinte); ma anche come elemento positivo in grado di generare un “effetto volano” che renda possibile una valorizzazione di lungo periodo per Centro Storico, anche con riferimento allo sviluppo del centro commerciale naturale.

Da questo punto di vista, è utile richiamare anche quelle che sono state le valutazioni espresse con riferimento alla coerenza della Proposta di Intervento con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (di cui al paragrafo A), nonché con gli obiettivi della programmazione regionale in tema di commercio - particolarmente rilevante in quanto ripresa dal Documento di Piano.

In riferimento a quest'ultimo passaggio, pare utile ricordare come il PGT vigente abbia assorbito le indicazioni espresse dal Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 (rif. "Ambito dei Capoluoghi"), sia in chiave propositiva che con riferimento alle criticità di carattere ambientale da verificare/controllare nella realizzazione del progetto di "Centro commerciale naturale", ovvero "elevato inquinamento dell'aria ed acustico" e "congestione di traffico".

La Funzione Direzionale proposta consente di limitare la pressione del traffico veicolare sul comparto - prodotta dai fruitori temporanei sia per motivi "commerciali" che "sociale" (ingresso e uscita da scuole e asili, e simili) - e comporta, per gli utilizzatori (ovvero i dipendenti dell'Istituto) la necessità di servirsi di canali di accesso "pubblici" (come i parcheggi di interscambio, posti all'esterno della cerchia delle mura, e i servizi TPL).

La disincentivazione del ricorso al mezzo privato per raggiungere il luogo di lavoro appare, inoltre, efficace anche in termini di contenimento delle emissioni acustiche.

Per quanto attiene le emissioni prodotte dall'edificio:

- posto che l'immobile è assoggettato a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e pertanto ogni successiva forma di intervento dovrà essere preventivamente approvata dalla Soprintendenza - con possibili limitazioni o deroghe relativamente all'efficientamento energetico del fabbricato;
- posto che l'intervento proposto non comporta incremento di superficie lorda di pavimento rispetto all'esistente e che la suddetta superficie è già servita da impianti tecnologici (elettrico, idrosanitario e di riscaldamento - secondo la funzione d'uso);

si ritiene che la conversione funzionale da commerciale (piano terra e locali semi-interrati in funzione di magazzino) e residenziale (piano prima e superiore), a terziario-direzionale NON COMPORTI VARIAZIONE DEGLI IMPATTI in termini di "emissioni" prodotte dall'edificio / dall'uso degli spazi in esso ricompresi o comunque che i suddetti impatti non possano profilarsi come negativi rispetto al passato e allo "stato di fatto".

Sulla base delle indicazioni espresse in seno alla Proposta di Intervento:

- tenuto conto del fatto che la proposta di intervento interessa un unico immobile, vincolato agli effetti del D.Lgs. 42/04 e che la Soprintendenza ha già espresso il proprio nulla-osta sulla possibilità di procedere alla modifica funzionale in parola;
- tenuto conto altresì del fatto che l'intervento consente di mantenere all'interno del cuore della Città una serie di funzioni di tipo terziario-direzionale che favoriscono il consolidamento di funzioni commerciali di vicinato;
- posto che la proposta di intervento non sottende alla realizzazione di una nuova polarità urbana, ma è volta all'ampliamento (e dunque radicazione) di una realtà economica già esistente all'interno del Nucleo di Antica Formazione;

per tutte le suddette ragioni si valuta l'Intervento proposto come COERENTE con gli obiettivi espressi dal Piano di Governo del Territorio e COMPATIBILE con l'assetto ambientale dell'ambito di inserimento.

QUADRO AMBIENTALE - DESCRIZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE URBANO

Il presente Capitolo propone la descrizione delle componenti ambientali rispetto a cui la Proposta di intervento esprime delle interferenze.

Al fine di individuare quali siano i fattori ambientali che possono incorrere in valutazioni differenti rispetto a quanto già delineato in sede di valutazione delle scelte di PGT, si procede richiamando in prima battuta quanto rappresentato all'interno del Rapporto Ambientale di VAS del PGT vigente, redatto sulla base di quanto descritto all'interno del Bilancio Ambientale ed del Rapporto "Ecosistema Lodi", che: «hanno fornito una visione di insieme della situazione ambientale della città di Lodi, e si sono richiamati a modelli consolidati quali i Sistemi di Gestione Ambientale (Bilancio Ambientale) e di Rapporto sullo Stato dell'Ambiente (Ecosistema Lodi); (...)».

Il processo condotto in sede di Valutazione del Documento di Piano ha indagato, in particolare, 7 Aree Tematiche: 1) energia ed emissioni climalteranti; 2) mobilità; 3) ambiente urbano; 4) aria; 5) acque; 6) rifiuti; 7) gestione ambientale. Successivamente le suddette Tematiche sono state ricondotte ad una matrice volta all'esplicitazione degli impatti presunti tra Obiettivi di Piano e Temi Ambientali.

Dal punto di vista conoscitivo e deduttivo, nel corso dei processi di valutazione sono state enucleate 5 Aree di sensibilità territoriale:

- il Paesaggio agrario e paesaggio urbano;
- il Mobilità e infrastrutture;
- gli Accessi urbani;
- la Limitazione del consumo di suolo;
 - l'Energia ed ecoefficienza.

Ciascuna delle suddette aree era (ed è tutt'oggi) interessate da altri Atti e Strumenti di programmazione specifici (come ad esempio il P.U.M. per la Mobilità e le infrastrutture; ovvero l'Allegato Energetico del Regolamento Edilizio, per il tema "Energia ed ecoefficienza), la cui attuazione condiziona/condiziona in modo diretto la possibilità di addivenire ad un miglioramento delle condizioni di vivibilità e sostenibilità urbana rispetto allo scenario definito dal Piano di Governo del Territorio.

Parallelamente, in seno al procedimento di valutazione Documento di Piano, il Rapporto Ambientale ha assunto tra gli altri, quali Obiettivi connessi al Sistema insediativo, sia la "Città consolidata, storica e moderna", che gli "Insediamenti commerciali" [rif. Pag. 177, Rapporto Ambientale].

Successivamente, all'interno del paragrafo "Confronto tra Temi Ambientali¹ e Obiettivi di Piano²", è stata

1 Temi ambientali di sensibilità prevalente

PAESAGGIO AGRARIO E PAESAGGIO URBANO: - Paesaggio agrario elemento di identità | - Valorizzazione/Fruizione Fiume Adda
RETICOLO IDRICO MINORE: - Funzione idraulico-agraria | - Ricettore di scarichi meteorici | - Funzione paesaggistica | - Funzione storica | - Funzione ecologica | - Funzione ricreativa
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE: - Integrazione e adeguamento rete | - Mobilità dolce | - Trasporto collettivo | - Attraversamenti sicuri | - Isole Ambientali | - Spazi di sosta | - Impermeabilizzazione suolo
ACCESSI URBANI: - Grandi assi di accesso alla città | - Mitigazione acustica, ambientale, paesaggistica | - Carattere semirurale borghi e frazioni storiche | - Verifica efficienza rotatorie
LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: - Limitare espansione edificatoria | - Riqualficazione bordi urbani | - Sostenibilità e basso consumo energetico

2 Fattori ambientali considerati

ENERGIA ED EMISSIONI CLIMALTERANTI: - Emissioni di gas serra | - Consumi finali di energia | - Energie rinnovabili e teleriscaldamento
MOBILITÀ: - Tasso di motorizzazione privato | - Modalità di spostamento | - Trasporto pubblico | - Piste ciclabili
AMBIENTE URBANO: - Uso reale del suolo | - Disponibilità di aree verdi fruibili | - Isole pedonali e zone a traffico limitato
ARIA: - Rete di monitoraggio | - Monossido di carbonio | - Biossido di zolfo | - Biossido di azoto | - Ozono | - Particolato fine (PM10)
ACQUE: - Qualità delle acque potabili | - Bilancio idrico: consumi | - Bilancio idrico: perdite delle reti di distribuzione | -

sintetizzata una matrice di valutazione che ha incrociato gli indicatori ambientali (detti Temi) sia con gli Obiettivi indicati dall'Amministrazione comunale, che con le Aree di sensibilità territoriale individuate dallo strumento.

A valle del “Confronto tra Temi Ambientali³ e Obiettivi di Piano⁴”, sulla base delle “criticità” e delle “priorità” evidenziate, lo strumento ha individuato una serie di indicazioni che sarebbero state da correggere (ovvero governare) in fase attuativa.

In particolare, per i due Obiettivi sopra menzionati sono state espresse le seguenti valutazioni e strategie:

“Ambiti Urbani Consolidati”

«Il patrimonio edilizio esistente con i propri episodi di discontinuità e presenza di aree vuote deve essere disciplinato attraverso indirizzi e azioni finalizzate alla riqualificazione e al completamento delle cortine edilizie puntando in particolar modo sulla lettura dei tessuti urbani esistenti.

Le interazioni negative legate a questo obiettivo sono relative all'utilizzo del suolo e quindi alla sua impermeabilizzazione e al correlato possibile aumento del monossido di carbonio e del biossido di azoto provenienti dall'attività prevalentemente residenziale.

- La strategia definita per gli ambiti consolidati, che supera la zonizzazione a favore di un approccio più legato alla morfologia urbana ed ai tessuti è ritenuta coerente con le linee di sviluppo urbano sostenibile.»;

“Insedimenti commerciali”

«Il piano prevede il contenimento delle previsioni dei nuovi insediamenti al fine di sostenere il commercio di vicinato e di piccole dimensioni. Alla luce di ciò non si riscontrano interazioni negative di carattere significativo tra gli obiettivi e le tematiche ambientali prevalenti.

- La strategia di investire sul commercio locale e di vicinato è positiva sia in relazione alla rivitalizzazione degli ambiti circoscrizionali e delle frazioni, sia per la funzione di presidio urbano che il commercio diffuso assicura, aumentando la sicurezza della città.».

In base a quanto definito dal Rapporto Ambientale, il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PGT:

- non ha individuato particolari criticità o attenzioni collegate all'eventualità che all'interno del Nucleo di Antica Formazione possano trovare individuazione (ovvero ampliamento), attività di carattere Terziario-Direzionale;
- non ha valutato come rilevanti al fine dell'impatto sullo stato dell'ambiente, episodi puntuali di conversione funzionale (ovvero correlati alla modifica di destinazione d'uso di fabbricati già esistenti ed “in uso”), specie se da realizzarsi in applicazione dei disposti del Piano delle Regole.

Capacità ed efficienza del sistema di depurazione | - Qualità delle acque superficiali
RIFIUTI: - Produzione rifiuti urbani | - Raccolta differenziata

3 Temi ambientali di sensibilità prevalente

PAESAGGIO AGRARIO E PAESAGGIO URBANO: - Paesaggio agrario elemento di identità | - Valorizzazione/Fruizione Fiume Adda
RETICOLO IDRICO MINORE: - Funzione idraulico-agraria | - Ricettore di scarichi meteorici | - Funzione paesaggistica | - Funzione storica | - Funzione ecologica | - Funzione ricreativa
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE: - Integrazione e adeguamento rete | - Mobilità dolce | - Trasporto collettivo | - Attraversamenti sicuri | - Isole Ambientali | - Spazi di sosta | - Impermeabilizzazione suolo
ACCESSI URBANI: - Grandi assi di accesso alla città | - Mitigazione acustica, ambientale, paesaggistica | - Carattere semirurale borghi e frazioni storiche | - Verifica efficienza rotatorie
LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: - Limitare espansione edificatoria | - Riqualificazione bordi urbani | - Sostenibilità e basso consumo energetico

4 Fattori ambientali considerati

ENERGIA ED EMISSIONI CLIMALTERANTI: - Emissioni di gas serra | - Consumi finali di energia | - Energie rinnovabili e teleriscaldamento
MOBILITÀ: - Tasso di motorizzazione privato | - Modalità di spostamento | - Trasporto pubblico | - Piste ciclabili
AMBIENTE URBANO: - Uso reale del suolo | - Disponibilità di aree verdi fruibili | - Isole pedonali e zone a traffico limitato
ARIA: - Rete di monitoraggio | - Monossido di carbonio | - Biossido di zolfo | - Biossido di azoto | - Ozono | - Particolato fine (PM10)
ACQUE: - Qualità delle acque potabili | - Bilancio idrico: consumi | - Bilancio idrico: perdite delle reti di distribuzione | - Capacità ed efficienza del sistema di depurazione | - Qualità delle acque superficiali
RIFIUTI: - Produzione rifiuti urbani | - Raccolta differenziata

Elementi rafforzativi alla conclusione assunta sono costituiti:

- dal fatto che all'interno del Nucleo di Antica Formazione non è stata aprioristicamente negata la possibilità di cambi di destinazione d'uso e, nella fattispecie, che una funzione commerciale "di vicinato" (GF Ia) possa passare a terziario-direzionale (GF IIIa). Ciò che l'Amministrazione Comunale ha introdotto, attraverso il Piano delle Regole, è stata la possibilità di ottenere in modo "automatico" la suddetta variazione in corrispondenza di assi appartenenti al "Centro Commerciale Naturale";

[ndr - il presente nodo localizzativo costituisce per altro l'oggetto e la motivazione che ha indotto la formulazione della presente proposta di variante puntuale]

- dal fatto che il Piano di Governo del Territorio vigente abbia espressamente demandato al Piano delle Regole la definizione degli interventi ammessi e non ammessi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e del Centro Storico (oggi Nucleo di Antica Formazione), comprendendo in essi anche attuazioni quali il recupero abitativo dei sottotetto esistenti, (fatta salva la verifica dei requisiti previsti dalla normativa regionale vigente e dei disposti di cui all'art.28.10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole), che, per definizione, possono costituire occasioni puntuali di incremento del peso insediativo nonché di impatti/emissioni per l'ambiente;
- dal fatto che in seno alle conclusioni espresse dallo strumento di valutazione - così come la strutturazione delle Schede di valutazione predisposte al fine di accompagnare il processo di attivazione dei singoli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano -, evidenziano come gli esiti/impatti delineati in sede di procedimento di VAS del PGT siano stati dallo stesso correlati ed attribuiti, in particolare, all'incidenza dei "nuovi insediamenti" programmati (sia di "nuova individuazione, per effetto del Documento di Piano, che collegati al Documento di Inquadramento del Comune di Lodi). Segue estratto.

«La matrice di impatto tra obiettivi di Piano e Temi Ambientali, dimostra una prestazione globalmente positiva, dove i maggiori impatti potenziali si registrano prevalentemente per:

- *Peggioramento della qualità dell'aria (dovuta all'incremento di fonti emissive sia dovute ai nuovi edifici che al traffico veicolare indotto);*
- *Consumi idrici (dovuti all'incremento di edifici ad uso residenziale e ad attività produttive);*
- *Produzione di rifiuti solidi urbani (sia prodotti dal settore residenziale che da quello produttivo).*

Il Piano si configura come un ulteriore fattore di pressione in un ambito, quello della qualità dell'aria, dove il territorio di Lodi presenta già oggi alcune criticità.

(...) L'aumento dei consumi idrici dipenderà in larga parte dalla tipologie di attività produttive che si insedierà nel territorio comunale, e non è possibile ad oggi effettuare precise valutazioni in merito.

Per quanto concerne il Depuratore, l'Amministrazione Comunale ha avviato il dialogo con l'Ente gestore perché i lavori di ampliamento previsti entro il 2019, qualora si presenti la possibilità, vengano effettuati con tempistiche più rapide.

L'aumento dei Rifiuti Solidi Urbani che l'aumento di popolazione prevista dal PGT necessariamente comporta, dovrà essere compensato dall'incremento della raccolta differenziata, che ha già registrato un sensibile incremento negli ultimi anni.»

In chiusura, con riferimento alle **Aree di maggior criticità individuate dal Rapporto Ambientale**, si propone di seguito una sintesi aggiornata di dati riferibili ai diversi elementi sollevati.

I Temi, richiamati in Tabella, costituiscono l'area di riferimento degli Indicatori individuati per l'effettuazione del Monitoraggio VAS, riportata in chiusura alla Relazione di Rapporto Ambientale.

Tema: Qualità dell'Aria

Ipotesi di Peggioramento della qualità dell'Aria dovuto a incremento fonti emissive dovute a **nuovi edifici**

Ipotesi di Peggioramento della qualità dell'Aria dovuto a **traffico veicolare indotto**

Diverse sono poi le campagne di monitoraggio, condotte a cura dell'Agenzia Regionale per l'Ambiente - ARPA Lombardia e del Comune di Lodi. Segue estratto del Rapporto sullo Stato dell'Ambiente 2012 - Fonte: ARPALombardia

“L'analisi dei dati 2012 relativi alla Provincia di Lodi confermano l'ozono e il particolato sottile come parametri maggiormente critici per l'inquinamento atmosferico. Infatti, per entrambi sono stati registrati diversi superamenti dei limiti imposti dalla normativa.

Per quanto riguarda il PM10, sembra esserci un trend leggermente in diminuzione relativamente alle concentrazioni mediate sull'anno, con valori al di sopra del limite di 40 g/m3 solo in due stazioni.

Tuttavia, rimane critico il rispetto della norma sul limite giornalieri di 50 g/m3: questo è stato superato in tutte le postazioni oltre le 35 volte ammesse dalla legge.

(...) Anche l'ozono presenta una leggera diminuzione delle concentrazioni medie annuali rispetto al 2011 ma ha registrato in tutte le stazioni il superamento del valore obiettivo giornaliero, oltre i 25 giorni ammessi dalla normativa.

(...) Questo risultato è dovuto certamente al forte impatto del traffico veicolare.”

Sotto: EMISSIONI INQUINANTI PER MACROSETTORE

FONTI DATI: INEMAR ARPA Lombardia, ANNO Rif.: 2012 (dati per revisione pubblica) - Dati aggregati per Provincia

DATO: EMISSIONI INQUINANTI PER MACROSETTORE		SO ₂	NO _x	COV	CH ₄	CO	CO ₂	N ₂ O	NH ₃	PM2,5	PM10	PTS	SOST ACIDIFICANTI	PREC. O ₃	GAS SERRA
Produzione di energia e trasform. combustibili	LO	12	780	69	174	1.058	1.296	5		6	6	6	17	1.139	1.301
Combustione non industriale	LO	14	295	274	197	2.311	373	15	6	240	244	257	7	890	381
Combustione nell'industria	LO	125	278	44	5	374	175	3	0	19	21	23	10	424	176
Processi produttivi	LO	5		286	0				0	6	12	13	0	286	0
Estrazione e distribuzione combustibili	LO			149	2.129									179	45
Uso di solventi	LO		7	1.451	0	2			0	9	10	15	0	1.459	26
Trasporto su strada	LO	4	2.468	423	37	2.489	647	20	50	134	176	228	57	3.709	654
Altre sorgenti mobili e macchinari	LO	2	664	66	1	211	60	3	0	33	33	33	14	899	61
Trattamento e smaltimento rifiuti	LO	18	47	3	1.497	48	0	0	9	1	1	1	2	86	31
Agricoltura	LO	2	33	5.556	14.032	93		636	6.527	23	51	117	385	5.803	492
Altre sorgenti e assorbimenti	LO	0	1	47	1	17	-19	0	0	17	17	17	0	50	-19

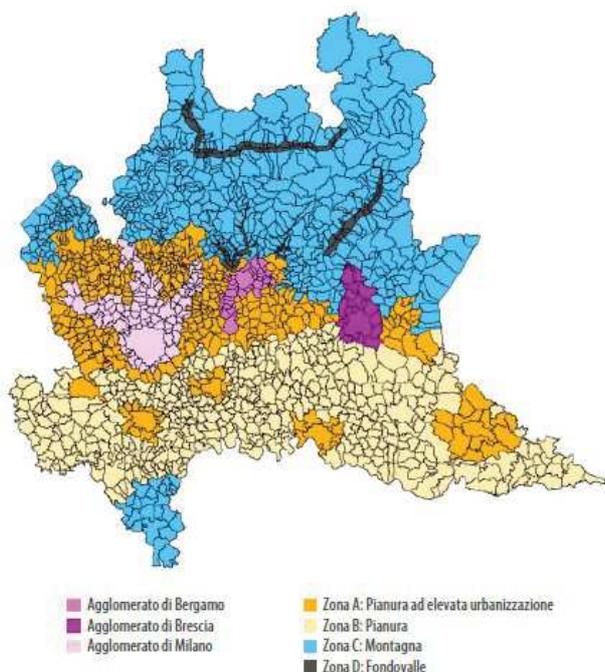
I dati sintetizzati da ARPA, trovano conferma anche nei rapporti di monitoraggio ISPRA redatti sulla base dei dati del 2013:

“Nelle città il trasporto, seguito dal riscaldamento civile, è il driver principale. I dati utilizzati per l'elaborazione degli indicatori sulla qualità dell'aria provengono dalle stazioni di monitoraggio distribuite sul territorio delle aree urbane prese in esame (contributo 6.2).”

Altri dati, maggiormente aggiornati ma non rielaborati, sono disponibili al link:

<http://www2.arpalombardia.it/sites/qaria/layouts/15/qaria/idati.aspx>

<http://www.comune.lodi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/350>



Con D.G.R. n.593 del 06/09/2013 viene approvato il Piano Regionale degli Interventi per la Qualità dell'Aria (PRIA).

In base alla zonizzazione espressa dallo strumento regionale, il Comune di Lodi ricade nell'area, denominata **“Zona A - Pianura ad elevata urbanizzazione”** che risulta caratterizzata da:

- più elevata densità di emissioni di PM10 primario, NO_x e COV;
- alta densità di emissioni di NH₃ (di origine agricola e da allevamento);
- situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione);
- alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico.

A sinistra: Nuova Zonizzazione ai sensi della D.G.R. 2605/11

Per quanto attiene il trasporto privato, secondo ISTAT nel 2012 il tasso di motorizzazione (veicoli per 1.000 abitanti) del Comune ammontava a 562.0 unità, in lieve calo rispetto al dato 2006, ma tendenzialmente stazionario.

Per contro, nello stesso periodo si è registrato anche un calo della domanda di trasporto pubblico pro-capite (riferito al "consumo urbano") che è passata da 26.5 (nel 2001) a 21 (nel 2011).

Nonostante la tendenza sopra evidenziata, in corrispondenza dell'intersezione tra via Roma e via XX Settembre, e in generale lungo via XX Settembre con collegamenti da e verso i maggiori punti di interscambio ferro/gomma e gomma/gomma e gomma/bikesharing, si trova una fermate del TPL da cui transitano:

Linea Urbana 1 (azzurra)

Linea Urbana 2 (rossa)

Linea Interurbana LINE (arancione)

Linea Interurbana STAR (viola)

Linea Interurbana ADDA TRASPORTI (blu)

In sintesi, per quanto attiene il Tema della Qualità dell'Aria, dall'aggiornamento dei dati emerge un Quadro Ambientale IN LINEA con le premesse descritte in seno dal Rapporto Ambientale del PGT.

All'interno del presente scenario preme evidenziare come il fabbricato oggetto di proposta di intervento esprima già oggi un impatto sul Tema indagato, in coerenza con la tipologia di utilizzo in essere (commerciale e residenziale).

Tema: Acque

Incremento dei Consumi Idrici dovuti all'incremento di edifici ad uso residenziale e ad attività produttive

Secondo quanto riportato dal sito del Comune di Lodi: *"Dal primo agosto 2009 i servizi idrici (erogazione acqua potabile, fognature, depurazione e laboratorio analisi), precedentemente gestiti da Astem Gestioni sono stati conferiti alla Società Acqua Lodigiana - S.A.L., azienda pubblica partecipata dai 61 comuni del Lodigiano, gestore unico dei servizi idrici in tutta la provincia di Lodi."*

Secondo ISTAT, nel 2011 il Consumo di acqua "fatturata" per uso domestico ammonta a 87,5 mc/pro-capite, riferita alla Città di Lodi.

Sempre secondo ISTAT, nel 2012:

- L'Acqua immessa nelle reti comunali di distribuzione dell'acqua potabile ammonta a 32.644 migliaia di mc riferita al territorio dell'ATO Provincia di Lodi, e a 6.085 migliaia di mc riferita al Comune di Lodi
- L'Acqua erogata dalle reti comunali di distribuzione dell'acqua potabile ammonta a 25.249 migliaia di mc riferita al territorio dell'ATO Provincia di Lodi, e a 5.288 migliaia di mc riferita al Comune di Lodi

Altri dati sono disponibili alla pagina del sito del Comune di Lodi dedicato al Piano Urbano di Gestione dei Servizi nel Sottosuolo - PUGGS: <http://www.comune.lodi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/5305>

In sintesi, per quanto attiene il Tema delle Acque, dall'aggiornamento dei dati emerge un Quadro Ambientale IN LINEA con le premesse descritte in seno dal Rapporto Ambientale del PGT.

All'interno del presente scenario preme evidenziare come il fabbricato oggetto di proposta di intervento esprima già oggi un impatto sul Tema indagato, in coerenza con la tipologia di utilizzo in essere (commerciale e residenziale).

Il tipo di intervento delineato non ricade tra quelli che prevedono l'uso industriale di acque pubbliche.

Tema: Scarichi

Pressione sulla Rete fognaria dovuto all'aumento di popolazione

Secondo quanto riportato dal sito del Comune di Lodi: *"Dal primo agosto 2009 i servizi idrici (erogazione acqua potabile, fognature, depurazione e laboratorio analisi), precedentemente gestiti da Astem Gestioni sono stati conferiti alla Società Acqua Lodigiana - S.A.L., azienda pubblica partecipata dai 61 comuni del Lodigiano, gestore unico dei servizi idrici in tutta la provincia di Lodi."*

"La rete fognaria a servizio della città di Lodi, è costituita da un reticolo di circa 140 km di tubazioni interrato a varie profondità che trasportano le acque di scarico delle abitazioni private e le acque piovane all'impianto di depurazione. Sette collettori attraversano le varie zone della città riunendosi gradualmente in due grandi canalizzazioni di raccolta che immettono le acque reflue nell'impianto di depurazione." [Fonte: ASTEM]



A sinistra: estratto PUGSS, Tavola 01/01 Pianta Rete di Fognatura, con evidenziazione rete "acque nere" e "acque bianche".

Altri dati sono disponibili alla pagina del sito del Comune di Lodi dedicato al Piano Urbano di Gestione dei Servizi nel Sottosuolo - PUGGS: <http://www.comune.lodi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/5305>

Secondo l'Istat, nel 2011 il 97% della Popolazione era servita da impianti di depurazione delle acque reflue urbane .

Per quanto attiene il Sistema di Depurazione, il Sito del Comune di Lodi comunica che: "Sal ha programmato un piano di interventi da circa 4 milioni di euro (presentato lo scorso luglio) finalizzato ad estendere la rete di collettamento alle poche aree della città non ancora collegate ed a potenziare ulteriormente il depuratore, che verrà portato ad una capacità operativa pari a 60.000 abitanti equivalenti."

In sintesi, per quanto attiene il Tema degli Scarichi, dall'aggiornamento dei dati emerge un Quadro Ambientale IN LINEA con le premesse descritte in seno dal Rapporto Ambientale del PGT.

All'interno del presente scenario preme evidenziare come il fabbricato oggetto di proposta di intervento esprima già oggi un impatto sul Tema indagato, in coerenza con la tipologia di utilizzo in essere (commerciale e residenziale).

Tema: Rifiuti

Aumento Rifiuti solidi urbani dovuto all'aumento di popolazione

Secondo ISTAT, tra il 2008 e il 2012 la Città di Lodi ha visto una diminuzione dei valori di raccolta dei rifiuti urbani (chili raccolti per numero abitanti), passando da un valore di 580,8 (anno 2008), a 554,3 (anno 2010), a 470,5 (anno 2012).

Sempre secondo ISTAT, rispetto a quest'ultimo dato, (anno 2012), la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (chili raccolti rispetto agli abitanti) è stata caratterizzata come segue:

carta e cartone = 58,1 | vetro = 39,4 | materie plastiche = 15,4 | metalli = 2,9 | raccolta selettiva = 0,5 | rifiuto verde, organici e legno = 100,0 | altro = 13,0 | totale = 229,3 | con un percentuale del 48,7% rispetto al totale della raccolta.

Sotto: RIFIUTI URBANI RACCOLTA DIFFERENZIATA

FONTE DATI: ARPA Lombardia, ANNO Rif.: 2013 - Dati aggregati per Provincia

PROVINCIA	FRAZIONE GRUPPO	COMUNI CONFERENTI		ABITANTI CONFERENTI		QUANTITA' (t)	PRO CAPITE (kg/ab*anno)
		(N)	(%)	(N)	(%)		
Lodi	ALLUMINIO	61	100%	229.082	100%	63,3	0,28
Lodi	ALTRE	46	75%	204.053	89%	191,2	0,83
Lodi	CARTA	61	100%	229.082	100%	10.259,2	44,78
Lodi	FERRO	61	100%	229.082	100%	1.284,7	5,61
Lodi	LEGNO	54	89%	222.584	97%	3.610,1	15,76
Lodi	METALLI	61	100%	229.082	100%	1.348,0	5,88
Lodi	OLI MINERALI	46	75%	208.214	91%	32,4	0,14
Lodi	OLI VEGETALI	47	77%	208.229	91%	27,0	0,12
Lodi	ORGANICO	60	98%	226.767	99%	12.970,4	56,62
Lodi	PLASTICA	61	100%	229.082	100%	3.811,5	16,64
Lodi	RAEE	61	100%	229.082	100%	890,5	3,89
Lodi	RUP	59	97%	228.788	100%	204,2	0,89
Lodi	STRACCI	21	34%	126.217	55%	293,5	1,28
Lodi	VERDE	59	97%	228.536	100%	12.115,0	52,89
Lodi	VETRO	61	100%	229.082	100%	7.476,0	32,63

In sintesi, per quanto attiene il Tema dei Rifiuti, dall'aggiornamento dei dati emerge un Quadro Ambientale IN LINEA con le premesse descritte in seno dal Rapporto Ambientale del PGT.

All'interno del presente scenario preme evidenziare come il fabbricato oggetto di proposta di intervento esprima già oggi un impatto sul Tema indagato, in coerenza con la tipologia di utilizzo in essere (commerciale e residenziale).

QUADRO PROGETTUALE - CONTENUTI DELLA VARIANTE PUNTUALE

L'intervento oggetto della presente proposta di variante urbanistica - meglio rappresentato all'interno della relativa Relazione Tecnica - è localizzato all'interno del Centro Storico della Città di Lodi.

«Ubicazione dell'immobile: Palazzo "Ghisi già Sommariva", Lodi, Corso Roma n. 102, 104, via S. Martino n. 2

Palazzo "Ghisi già Sommariva", storicamente sviluppato sull'intero mappale 278, nel corso degli anni è stato suddiviso in più unità immobiliari. Una porzione dell'immobile (superiore al 50% dell'intero) è stata acquisita nel 2012 dalla Banca Centropadana, e destinata a sede generale del Gruppo Bancario (Autorizzazione n. prot. 6962 FPC del 5 giugno 2012 e successive varianti e integrazioni - Soprintendenza Milano).

Il continuo e costante sviluppo dello standard socio occupazionale della Banca Centropadana necessita di un incremento degli attuali spazi disponibili; l'intenzione dell'Istituto Bancario è di acquisire la restante parte dell'immobile per colmare le nuove esigenze organizzative del gruppo dirigenziale.



Le intenzioni della BCC Centropadana vengono rese operative in due distinti e separati step successivi:

- 1° step, apertura di un primo procedimento amministrativo limitato alla porzione di immobile da acquisire con richiesta di variazione di destinazione d'uso senza opere edili (oggetto di PII);
- 2° step, chiuso il primo procedimento amministrativo segue l'apertura di un secondo procedimento amministrativo con progetto di conservazione e restauro della porzione di immobile da acquisire in ampliamento alla porzione già operativa di proprietà Centropadana (oggetto di successivo PII)»

Il presente elaborato costituisce afferisce all'implementazione del 1° step.

Dunque, posto che l'oggetto del presente procedimento si sostanzia in una richiesta di cambio di destinazione d'uso "senza opere", - che consenta poi di procedere all'implementazione di un secondo procedimento amministrativo a valenza progettuale -, corre l'obbligo di evidenziare come, con riferimento al presente procedimento non sia possibile procedere ad effettuare una descrizione puntuale dell'intervento, né descrivere in maniera quantitativa temi quali: la gestione di acque, le emissioni in atmosfera, le emissioni sonore o il traffico indotto.

Obiettivo del presente procedimento è l'integrazione, all'interno del Piano delle Regole - art.28.8, comma 2, del Gruppo Funzionale GF IIIa tra le funzioni ammesse, estendendo la deroga espressa al comma 1 per i casi di immobili soggetti a vincolo diretto - (previo parere positivo della Soprintendenza).

La suddetta deroga - o più correttamente “integrazione funzionale” - trova sensatezza nella complessità e nell'onerosità connaturata ad interventi che interessino immobili assoggettati a vincolo (sia diretto, come nel caso in esame, che indiretto) e dunque alla volontà di non limitare le potenzialità di recupero edilizio ed urbanistico di parti significative per l'identità - anche culturale - del Centro Storico.

Nel corso del Capitolo successivo, verrà strutturata una Stima degli impatti diretti ed indiretti indotti dalla variazione sull'ambiente urbano, redatta prendendo in esame gli Indicatori evidenziati all'interno dell'Elaborato VAS_R3.

Prima di procedere a tale valutazione, tuttavia, appare opportuno approfondire quelle che sono le caratteristiche note della futura trasformazione funzionale, al fine di chiarire quali siano le possibili variazioni - in termini di carico insediativo - e le conseguenti effettive variazioni ambientali, sociali ed urbanistiche rispetto al quadro delineato dallo “stato di fatto”.

Verifica dell'incidenza rispetto ai parametri definiti dal Piano dei Servizi

La l.r. 12/2005, art. 51, commi 2, 3 e 4, stabilisce i termini entro cui un “cambio di destinazione d'uso” comporti o meno incremento del carico urbanistico e debba pertanto garantire il reperimento ovvero il conguaglio degli oneri di trasformazione dovuti - con particolare riferimento allo standard urbanistico:

- «2. I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.
3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).
4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.»

In recepimento di quanto definito dalla normativa regionale, il Piano dei Servizi ha precisato che in caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, la variazione del fabbisogno di aree per servizi dovrà essere verificata applicando il principio del “conguaglio” e dunque tenendo conto della differenza di incidenza determinata dalla nuova individuazione rispetto alla precedente, (segue):

«Per mutamenti di destinazione d'uso si fa riferimento ai dettami di cui agli artt. 51 e 52 della LR 12/2005 e smi.

Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di compatibilità con le norme del P.G.T. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni ammesse nei tessuti in cui è ubicato l'immobile.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie (effettuati senza interventi edilizi ad esclusione di opere di manutenzione ordinaria), purchè conformi al P.G.T. ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

In caso di mutamento di destinazione d'uso, con opere, è necessario verificare se lo stesso comporta un aumento del peso insediativo, valutando se la dotazione delle aree a servizi non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza.

Ai fini della verifica di cui sopra la dotazione minima che deve essere garantita è quella di cui all'inciso “Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti attuativi”.»

Nel caso in oggetto, il procedimento avviato (1° Step) prevede la definizione di una variante puntuale al Piano delle Regole, ed è contestuale alla presentazione di una richiesta di un mutamento di destinazione senza opere.

Ciò precisato, pare comunque opportuno procedere nel verificare se, nel caso l'intervento comportasse la realizzazione di opere, il quadro complessivo dei fabbisogni verrebbe variato rispetto allo stato di fatto. In questo senso, richiamato quanto definito dal vigente Piano dei Servizi - sezione normativa - si riscontra che il passaggio tra residenza, ricettivo, terziario, direzionale, artigianale e commerciale non comporta incremento di carico urbanistico:

«Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurati nei piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s.m.i. e come normata nell'apposito paragrafo delle presenti norme:

- a) per la SLP destinata a residenza, ricettivo, terziario, direzionale, artigianale e commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita): 100% della SLP;
- b) per la SLP con destinazione produttiva - industriale: 20% della SLP; Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione individuati nel fascicolo DdP1 del Documento di Piano, potrà al più essere monetizzata la sola differenza tra parte di area di cessione (50% della St) e la dotazione minima di aree a servizi come sopra determinata per una quota non superiore al 25% della St.».

Per la proposta di intervento delineata - fatta salva la verifica di eventuali passaggi da snr a slp in sede di progettazione dell'intervento di recupero edilizio prevista per la fase successiva (2° step) - ciò determina uno stato di sostanziale equilibrio con lo stato di fatto.

Funzione	piano	SLP [mq]	Dotazione verificata dal PdS [*]	Dotazione prevista per cambio destinazione	VARIAZIONE sul sistema dei servizi [*]
Commerciale di Vicinato (n° 2 unità)	T	413,12	100% Slp = 413,12	100% Slp = 413,12	NULLA
Residenza	1	511,67	100% Slp = 511,67	100% Slp = 511,67	NULLA
Residenza	2	63,33	100% Slp = 63,33	100% Slp = 63,33	NULLA
Altro - funzione da verificare [spazi pertinenziali a funzioni precedenti]	T	92,75	100% Slp = 92,75	100% Slp = 92,75	NULLA

Fonte: Relazione Tecnica - Tabella "Catasto fabbricati: consistenza fabbricati"

[*] Valutata sulla base delle risultanze espresse dal Piano dei Servizi con riferimento al livello di standard "pro-capite" accertato ed attestato alla data di approvazione del PGT.

La valutazione di cui al punto precedente è confermata anche per quanto attiene la verifica della dotazione di parcheggi pubblici, evidenziando una riduzione dell'incidenza della nuova funzione rispetto a temi quali "qualità dell'aria/contenimento delle emissioni" e "contenimento del traffico veicolare".

Funzione	piano	SLP [mq]	Dotazione verificata dal PdS [*]	Dotazione prevista per cambio destinazione	VARIAZIONE sul sistema dei servizi [*]
Commerciale di Vicinato (n° 2 unità)	T	413,12	75% Slp = 309,84 mq = 25 posti auto	1 posto auto ogni 35mq di Slp = 12 posti auto	Il numero complessivo di posti auto collegati ad funzioni esistenti (34,5) è superiore al numero di posti auto indotto dal cambio di destinazione d'uso (28,5).
Residenza	1	511,67	1 posto auto ogni 60mq di Slp = 8,5 posti auto	1 posto auto ogni 35mq di Slp = 14,5 posti auto	
Residenza	2	63,33	1 posto auto ogni 60mq di Slp = 1 posto auto	1 posto auto ogni 35mq di Slp = 2 posti auto	
Altro - funzione da verificare [spazi pertinenziali a funzioni precedenti]	T	92,75	da verificare	da quantificare	da verificare [esito non rilevante rispetto alla variazione]

STIMA DEGLI IMPATTI

Il Rapporto Ambientale della VAS del PGT vigente del Comune di Lodi prescrive che *“Per tutte le nuove edificazioni, devono essere rispettati i principi di sostenibilità ambientale elencati di seguito, e dovrà essere presentata, contestualmente al progetto, una motivata relazione di analisi secondo le modalità espresse nel presente capitolo.”*

Come descritto al Capitolo precedente, Nel caso in oggetto l'intervento proposto non prevede né in questa prima fase, né in fase successiva, la realizzazione di “nuove edificazioni”. Oltre a ciò, nel caso di specie l'intervento si concentra su un immobile esistente già dotato di allacci alle reti di sottoservizi esistenti, nonché assoggettato a vincolo paesaggistico diretto (e pertanto limitato nella possibilità di intervenire in modo invasivo o - talvolta - eccessivamente innovativo).

In questo senso, gli obiettivi di sostenibilità indicati in sede di VAS trovano, nel caso presentato, limitati momenti di applicabilità o “pertinenza”. Ciò nondimeno si propone un primo filtraggio della proposta progettuale alla luce degli obiettivi enunciati, esplicitandone le eventuali interazioni.

Ob.1 - Sostenibilità dell'Edilizia

Contenimento del consumo di suolo.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO INTERESSA UN EDIFICIO ESISTENTE E NON PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI O IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI ULTERIORE RISPETTO A QUANTO RILEVABILE ALLO STATO DI FATTO.
Realizzazione di spazi verdi multifunzionali (ricreativo, controllo del microclima, contenimento del rumore e dell'inquinamento atmosferico).	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI SPAZI VERDI IN QUANTO IL LOTTO DI INTERVENTO E' COSTITUITO DA UN FABBRICATO ESISTENTE CON CORTILE DI PERTINENZA CHIUSO (non visibile dall'esterno). IL FABBRICATO E' INOLTRE ASSOGGETTATO A VINCOLO DIRETTO AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I., PERTANTO NON SONO POSSIBILI INTERVENTI CHE MODIFICHINO L'ASPETTO DELLO STESSO (NE' IN FACCIA, Né IN COPERTURA).
Rispetto dei principi della bioclimatica (contenimento dei carichi solari estivi, raffrescamento passivo, sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare invernale, controllo delle brezze locali e del microclima, orientamento e forma degli edifici,...).	LA PROPOSTA DI INTERVENTO INTERESSA UN EDIFICIO ASSOGGETTATO A VINCOLO DIRETTO AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I. OGNI INTERVENTO (COMPRESI QUELLI RIVOLTI AL RISPETTO DEI PRINCIPI BIOCLIMATICI - DI APPLICAZIONE NON OBBLIGATORIA PER EDIFICI VINCOLATI) E' SUBORDINATO AD AUTORIZZAZIONE DA PARTE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA.
Connessione alla rete di teleriscaldamento (o sua predisposizione), utilizzo di pompe di calore geotermiche (acqua di falda, soprattutto nella città bassa dove la falda è abbondante e alta e consente la realizzazione di sistemi di scambio termico orizzontali a livello delle fondazioni) ed integrazione con impianti di generazione centralizzati ad alta efficienza.	RICHIAMATO QUANTO DESCRITTO ALLA RIGA PRECEDENTE, SI SOTTOLINEA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI PROPOSTA DI INTERVENTO E' GIA' ALLACCIATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA, GAS, ACQUA POTABILE E FOGNATURA E CHE PERTANTO NON NECESSITA DI REALIZZAZIONE DI NUOVE CONNESSIONI.
Utilizzo dell'energia solare per la produzione di acqua calda sanitaria e per la produzione di elettricità.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO INTERESSA UN EDIFICIO ASSOGGETTATO A VINCOLO DIRETTO AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I. OGNI INTERVENTO (COMPRESI QUELLI RIVOLTI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO - DI APPLICAZIONE NON OBBLIGATORIA PER EDIFICI VINCOLATI) E' SUBORDINATO AD AUTORIZZAZIONE DA PARTE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA.

Realizzazione di edifici a basso consumo energetico.	NON PERTINENTE - LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON PREVEDE "NUOVE COSTRUZIONI"
Limitazione delle portate recapitate in fognatura mediante la realizzazione di superfici drenanti e la raccolta e l'uso delle acque piovane.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO INTERESSA UN EDIFICIO ESISTENTE E NON PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI O IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI ULTERIORE RISPETTO A QUANTO RILEVABILE ALLO STATO DI FATTO. CIO' DETTO, LA PROPOSTA NON PREVEDE NEPPURE LA REALIZZAZIONE DI SUPERFICI DRENANTI ULTERIORI RISPETTO A QUANTO ESISTENTE. DATA LA NATURA VINCOLATA DELL'IMMOBILE, LA REALIZZAZIONE DI SISTEMI DI RACCOLTA E USO DI ACQUE PIOVANE E' SUBORDINATA A PARERE DELLA SOPRINTENDEZA.

Ob.2 - Paesaggio

Tutela e valorizzazione degli elementi di pregio del paesaggio.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO INTERESSA UN EDIFICIO ESISTENTE ASSOGGETTATO A VINCOLO DIRETTO AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I. . POSTO CHE LA VARIANTE PUNTUALE RICHIESTA HA LO SCOPO DI CONSENTIRE IL RECUPERO SIA FUNZIONALE CHE FORMALE DELL'EDIFICIO, SIMILMENTE A QUANTO GIA' AVVENUTO PER LA PORZIONE ADIACENTE (RIF. PALAZZO GHISI-SOMMARIVA), SI RITIENE CHE L'INTERVENTO RISPONDA AL PRESENTE OBIETTIVO CONTRIBUENDO A RIQUALIFICARE PARTE DEL PAESAGGIO URBANO DEL CENTRO STORICO
Limitazione delle intrusioni visive su coni visuali di interesse paesaggistico.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON PREVEDE LA FORMAZIONE DI VOLUMI ESTERNI CHE POSSANO LIMITARE LA VISUALE NE' SUL PALAZZO STESSO, NE' VERSO CORSO ROMA E PIAZZA DELLA VITTORIA.
Rispetto delle indicazioni dello studio paesistico comunale.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO - CHE IN QUESTA FASE NON PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI ALCUN INTERVENTO EDILIZIO - CONSENTIRA' AL PROPONENTE DI INTERVENIRE SULL'IMMOBILE MEDIANTE INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, SUBORDINANDO LA PROPOSTA PROGETTUALE AL PARERE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA. VERRANNO PERTANTO CERTAMENTE SEGUITE LE INDICAZIONI DELLO STUDIO PAESISTICO COMUNALE, SE NON GIA' PRESCRIZIONI ANCORA PIU' RESTRITTIVE CHE SIANO ESPRESSE IN SEDE AUTORIZZATIVA.

Ob.3 - Mobilità

Riduzione degli impatti determinati dal traffico di quartiere attraverso la creazione di spazi per la sosta accessibili dalla viabilità primaria e la creazione di isole ambientali con i criteri specificati nel PUM 2006 (includere limitazioni alla sosta in carreggiata al fine di favorire la percorrenza promiscua di veicoli e pedoni e di limitare il consumo di suolo). E Contenimento dell'impatto sul traffico esterno all'area di intervento e sull'utilizzo delle aree di sosta funzionali all'interscambio con il trasporto pubblico, prevedendo la dotazione di strutture coperte per il soddisfacimento della domanda di sosta dei residenti e degli addetti.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON PREVEDE AZIONI CHE INCREMENTINO IL LIVELLO DI TRAFFICO DI QUARTIERE RISPETTO ALL'ESISTENTE, IN QUANTO IL CARICO INSEDIATIVO DERIVATO DAL CAMBIO DI DESTINAZIONE RISULTA ESSERE INFERIORE RISPETTO A QUELLO OGGI ESISTENTE - [secondo applicazione dei parametri di cui al Piano dei Servizi vigente]. OLTRE A CIO', IL SISTEMA DELLA SOSTA CHE INSISTE SULL'AMBITO, (SOSTA A PAGAMENTO CON DURATA MASSIMA DI 2 ORE), NON CONSENTE AI DIPENDENTI DI AVVALERSI DI QUELLA SOLUZIONE PER USI LAVORATIVI. I DIPENDENTI DOVRANNO RAGGIUNGERE IL LUOGO DI LAVORO AVVALENDOSI DEI PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO E/O UTILIZZARE I SERVIZI TPL E/O BIKESHARING ATTIVI
---	--

	SUL TERRITORIO COMUNALE.
Contenimento dell'impatto sul traffico esterno all'area di intervento e sull'utilizzo delle aree di sosta funzionali all'interscambio con il trasporto pubblico, prevedendo la dotazione di strutture coperte per il soddisfacimento della domanda di sosta dei residenti e degli addetti.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COPERTE PER IL SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA DI SOSTA DEGLI ADDETTI IN QUANTO IL CARICO INSEDIATIVO DERIVATO DAL CAMBIO DI DESTINAZIONE RISULTA ESSERE INFERIORE RISPETTO A QUELLO OGGI ESISTENTE - [secondo applicazione dei parametri di cui al Piano dei Servizi vigente].
Allocazione di servizi funzionale al contenimento della nuova domanda di mobilità generata dagli spostamenti tra le abitazioni e i servizi pubblici e commerciali quali: asili nido, esercizi commerciali di prossimità,	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON PREVEDE LA REALIZZAZIONE SERVIZI DI NATURA SECONDARIA IN QUANTO IL CARICO INSEDIATIVO DERIVATO DAL CAMBIO DI DESTINAZIONE RISULTA ESSERE INFERIORE RISPETTO A QUELLO OGGI ESISTENTE - [secondo applicazione dei parametri di cui al Piano dei Servizi vigente]. PER QUANTO ATTIENE IL MIX FUNZIONALE, SOTTESO DALL'OBIETTIVO, SI RICODA CHE LA LOCALIZZAZIONE DI FUNZIONI TERZIARIO-DIREZIONALI LUNGO CORSO ROMA COSTITUISCE REALIZZAZIONE IN GRADO DI PORTARE "SOSTEGNO" A REALTA' COMMERCIALI GIA' PRESENTI ALL'INTERNO DEL CONTESTO DI INSERIMENTO, IN FORMA DI INDOTTO COMMERCIALE.
Connessione con la rete ciclopedonale esistente e realizzazione di strutture per il deposito delle biciclette, a beneficio di residenti e non, negli ambiti di trasformazione di cintura al centro abitato o localizzati in prossimità dei nodi di interscambio con il trasporto pubblico.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON COMPRENDE LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN QUANTO INSISTE UNICAMENTE SU AREA PRIVATA.

Ob.4 - Verde pubblico

Realizzazione di spazi verdi per la fruizione del pubblico.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON COMPRENDE LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN QUANTO INSISTE UNICAMENTE SU AREA PRIVATA E NON INDUCE INCREMENTO DI PESO INSEDIATIVO RISPETTO A QUELLO OGGI ESISTENTE - [secondo applicazione dei parametri di cui al Piano dei Servizi vigente].
Realizzazione di progetti di forestazione e piantumazione nell'ambito del sistema del verde cittadino, anche a compensazione delle emissioni di gas ad effetto serra riconducibili alle funzioni insediate.	LA PROPOSTA DI INTERVENTO NON COMPRENDE LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI FORESTAZIONE E PIANTUMAZIONE NELL'AMBITO DEL SISTEMA DEL VERDE CITTADINO IN QUANTO NON DETERMINA CONSUMO DI SUOLO, NE' PREVEDE L'ATTIVAZIONE DI ACQUISIZIONE VOLUMETRICHE MEDIANTE APPLICAZIONE DI PRINCIPI COMPENSATIVI O PEREQUATIVI.

La presente analisi non viene estesa alle sotto-componenti (indicatori specifici) in quanto, come già più volte evidenziato nel corso della presente relazione, la Proposta di Intervento presentata - funzionale, in questa prima fase, all'approvazione di una variante puntuale al Piano delle Regole - non determina incremento di peso insediativo rispetto al complesso di funzioni presenti nello stato di fatto.

Oltre a ciò, la Proposta di Intervento riguarda un edificio assoggettato a vincolo diretto e pertanto sottoposto a forti limitazioni progettuali le cui caratterizzazioni verranno sviluppate successivamente all'avvenuta approvazione del procedimento di variante puntuale.

MITIGAZIONI, COMPENSAZIONI AMBIENTALI E SISTEMA DI MONITORAGGIO

Misure di Compensazione ambientale e Mitigazione

L'intervento non prevede la realizzazione di mitigazioni ambientali o realizzazioni compensative in quanto:

- non determina né induce consumo di suolo
- secondo quanto definito dal Piano dei Servizi vigenti, non determina né induce incremento del peso insediativo rispetto alle funzioni preesistenti e pertanto non incide in modo differente sull'ambiente urbano.

Sistema di Monitoraggio

«Il monitoraggio è un'attività finalizzata a verificare l'andamento delle variabili ambientali, sociali, economiche e territoriali su cui il piano ha influenza; in particolare dovrà consentire di mettere in evidenza i cambiamenti indotti nell'ambiente, valutando il grado di raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientali emersi in sede di VAS.»

La Proposta di Intervento sottende al conseguimento di alcuni effetti attesi.

In primo luogo, dal punto di vista aziendale, vi è l'obiettivo di costituire un nuovo punto di riferimento per il Sistema della Finanza sia a livello Locale (dicotomico rispetto alla polarità costituita dalla Sede del Banco Popolare, ma non in antitesi), che Nazionale (anche grazie al buon livello di accessibilità e connettività che la Città di Lodi offre verso il Capoluogo Regionale, mediante Linea Suburbana S1 del Passante Ferroviario milanese, e da lì verso le principali Stazioni ed Aeroporti).

In secondo luogo, vi è il punto dell'integrazione con la Città e con il sistema del Centro Commerciale Naturale, sia mediante il recupero di un Bene Architettonico che per la Città ha anche una valenza culturale e di identità - come già avvenuto per Palazzo Ghisi-Sommariva -, sia mediante il favorire la formazione di dinamiche positive tra gli addetti e le occasioni culturali, commerciali e anche abitative che la Città offre.

Sub-obiettivo, in questo senso, è la formazione di occasioni (mediante convenzioni o specifiche iniziative sviluppate anche in partenariato) rispetto a cui gli addetti che lavoreranno presso la nuova sede - sia per la parte già esistente, che per la parte interessata dalla proposta di ampliamento - possano trasformarsi da "city-user" a "citizen", instaurando un nuovo rapporto con la Città.

Si tratta di obiettivi di medio e lungo periodo che non possono trovare riscontro in un sistema di monitoraggio di tipo meramente quantitativo.

E d'altro canto, tornando alla natura e alla sostanza della Proposta di Intervento, corre l'obbligo di evidenziare come tra gli indicatori espressi dal Rapporto Ambientale (e più precisamente dall'allegato R3) non vi siano elementi che possano restituire in modo efficace ed efficiente gli impatti di un intervento tanto puntuale nella localizzazione, quanto circoscritto negli effetti "fisici" e operativi.

Per detta motivazione, proprio in ragione della natura dell'intervento - che si configura come un cambio di destinazione d'uso (in Step 1 "senza opere" e in Step 2 con opere di carattere "conservativo"), si ritiene che i dati di Monitoraggio dell'intervento possano essere inclusi all'interno dell'attività ordinaria prevista dal Rapporto Ambientale per il Monitoraggio VAS al PGT.