

1

1. PREMESSA

1.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico comunale vigente risulta:

- adottato dal Consiglio Comunale in data 27/07/2013 con Delibera n° 13;
- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 29/01/2014;
- Pubblicato sul BURL n° 13 Serie Avvisi e Concorsi del 26/03/2014.

In data 04/11/2020 con DCC n° 50 è stata approvata la variante SUAP di PGT pubblicata sul BURL n° 51 serie avvisi e concorsi in data 16/12/2020

1.2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Variante di PGT viene presentata ai sensi dell'art 14 comma 5 della LR 12/05 e smi in quanto presentata come piano di recupero in variante al PGT vigente e dell'art. 5 della LR 31/14 e smi.

Verificato che il vigente PGT è stato valutato conforme al PTCP previgente, preso atto della portata limitata della variante al PGT, non si procede con la presente variante all'adeguamento del PGT vigente ai contenuti del P.T.R. e al PTCP, demandando ad un adeguamento complessivo, con apposita futura variante.

Tale scelta è motivata dalla portata limitata della variante che non costituisce presupposto per un adeguamento complessivo del PGT al modificato quadro della pianificazione sovraordinata.

Nei paragrafi successivi si è tuttavia provveduto a verificare che i contenuti della variante al PGT in oggetto non confliggano con la pianificazione sovraordinata.

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità del PGT alla recente Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 la scelta operata per la presente variante è quella di perseguire la soluzione di cui al comma 4 dell'art. 5 della LR 31/14:

4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i

comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

1.3. AVVIO PROCEDIMENTO VARIANTE DI PGT

A seguito di colloqui intercorsi tra la proprietà e l'Amministrazione comunale del Comune di Ospedaletto Lodigiano in merito ad un ambito consolidato produttivo sito tra la strada Mantovana e la SP 126 per il quale veniva richiesta la possibilità di insediare una media struttura commerciale, pur avendo ottenuto il benestare dell'Amministrazione Comunale è emersa la necessità di procedere ad una variante del PGT vigente. In data 07/01/2025 con prot. n. 79/2025, la proprietà rappresentata dai Sig.ri Goi, Maraboli e Frigoli ha presentato formale richiesta di variante urbanistica al Comune di Ospedaletto Lodigiano il quale ha risposto affermativamente alla richiesta attraverso il responsabile dei Servizi tecnici in data 23/01/2025 indicando come procedura da adottare quella prevista dal comma 5 dell'art.14 della LR 12/05 e smi. rimandando ai privati la presentazione della documentazione prevista per la variante.

Il Procedimento è stato avviato con DGC. n° del

1.4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

In contemporanea con l'avvio del procedimento, con DGC n° 0 del 00/00/0000 è stata avviata la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della variante del PGT che ha messo a disposizione su SIVAS la documentazione. In data 00/00/0000 è stata convocata la conferenza di verifica che si è conclusa con il Decreto di non assoggettabilità a VAS della variante in data 000 con prot. 00.

1.5. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE DI PGT

ALLEGATI DI VARIANTE

relazione descrittiva

verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Ambientale Preliminare

DOCUMENTO DI PIANO

1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo

1.2 - relazione e schede dello stato dei servizi

1.3 - tavola degli usi del suolo

1.4 - tavola dello stato dei servizi

1.5 - tavola delle componenti del paesaggio

1.6 - attuazione del PRG vigente

2 - QUADRO STRATEGICO

2.1 - relazione dello scenario strategico

2.2 - tavola delle previsioni di piano

2.3 - tavola dei vincoli

2.4 - schede degli ambiti di trasformazione

2.5 - norme tecniche degli ambiti di trasformazione

2.6 - allegato indice fogliare

2.7 - allegato dello studio sul traffico

PIANO DEI SERVIZI

1 - relazione e schede di previsioni di piano dei servizi

2 - norme tecniche PdS

3 - tavola di previsioni di piano dei servizi

4 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce

5 - quantificazione dei costi

6 - allegato dello studio idraulico di analisi del sistema delle fognature

7 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavole

PIANO DELLE REGOLE

1 - norme tecniche PdR

2 - tavola di piano delle regole 1:5000

3 - tavola di piano delle regole 1:2000

4 - tavola ecopaesistica degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale

5 - tavola della sensibilità paesistica

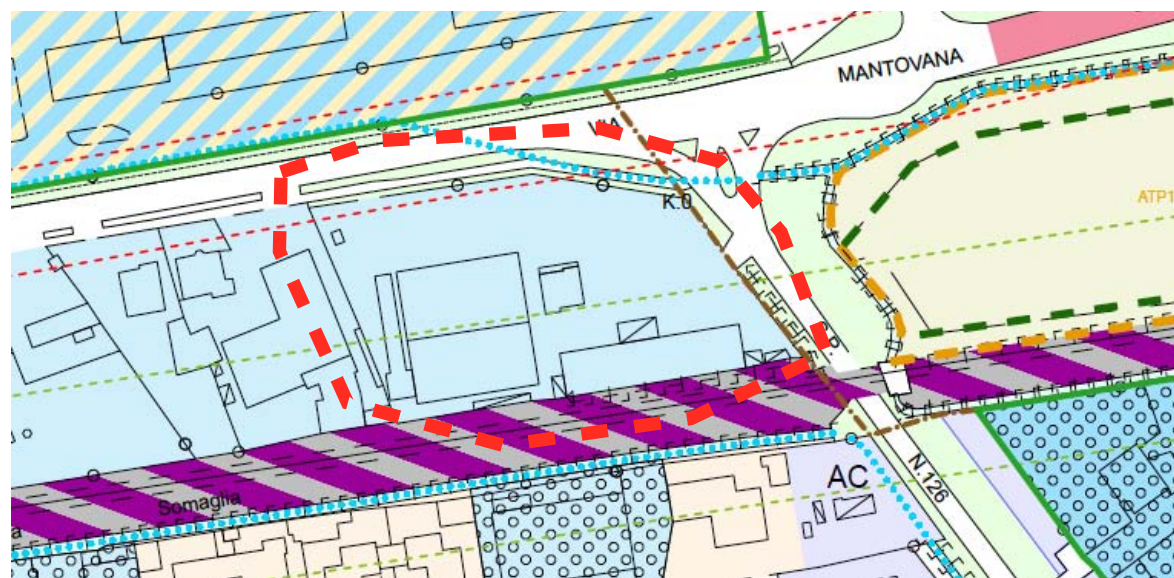
6 - allegato studio geologico e integrazione componente sismica

2. VARIANTE DI PGT

2.1. INQUADRAMENTO

Come è stato anticipato in premessa, la variante di PGT nasce dalla richiesta di insediamento di una media struttura commerciale in un ambito di consolidato produttivo localizzato nel centro edificato ad angolo della strada Mantovana (ex SP 234) e la SP 126 .

Estratto di Piano delle Regole del PGT Vigente



Estratto di foto aerea



L'Amministrazione Comunale attraverso il suo Ufficio Tecnico ha considerato maggiormente idonea dal punto di vista del controllo urbanistico , una variante da attuarsi attraverso un piano attuativo ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regionale n° 12 e smi.

Ai fini dello sviluppo della variante sono stati analizzati alcuni fattori determinanti per l'insediamento della nuova attività attraverso studi propedeutici soprattutto in fase di verifica di valutazione Ambientale strategica .

In particolare sono stati effettuati i seguenti studi:

- studio sul traffico,
- valutazione di impatto acustico,
- invarianza idraulica,
- analisi ambientali

studi che risulta allegati alla documentazione di variante di PGT e al Piano di Recupero stesso.

Dalla lettura del contesto urbano, l'ambito risulta altamente idoneo alla nuova destinazione commerciale in quanto posizionato strategicamente all'interno di un reticolo viabilistico comunale e provinciale che,implementato dalla nuova tangenziale, offre una elevata capacità connettiva sia con il centro urbano che con un ambito territoriale più ampio.

Inoltre l'ambito risulta connesso alla rete ciclopeditonale comunale e posizionato ad idonea distanza dalla fermata del servizio bus locale e altrettanto dalla stazione ferroviaria della linea Comune di Ospedaletto Lodigiano.

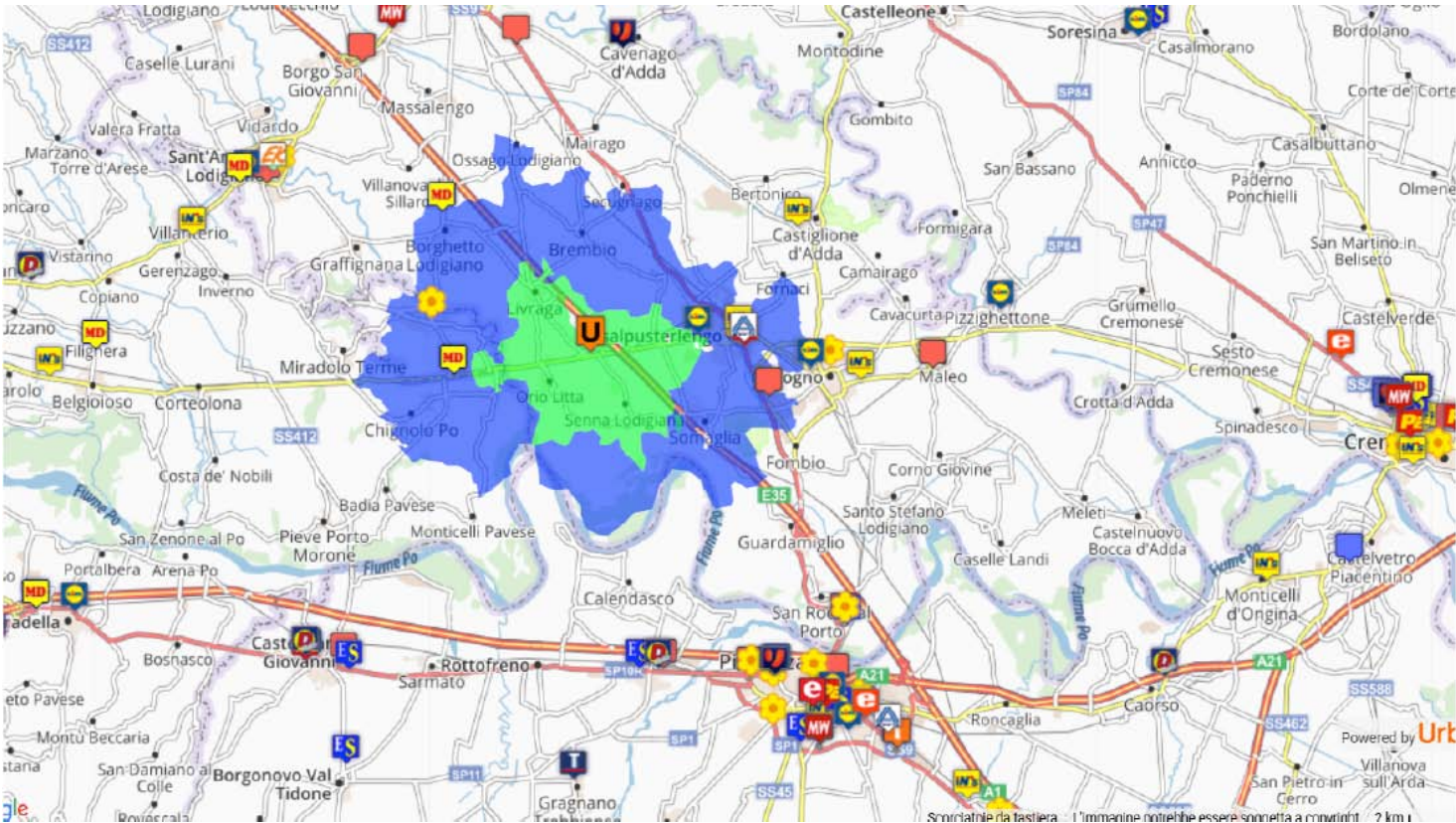
Inquadramento territoriale



La localizzazione della media struttura è stata considerata anche dal punto di vista della presenza di strutture commerciali alternative posizionate nell’ambito territoriale dei 5 km e la verifica ha portato a constatare che a parte due strutture situate nei Comuni di Orio Litta e Casalpusterlengo, la maggior parte di medie o grandi strutture è situata oltre i 5 km di distanza dal centro di Ospedaletto Lodigiano.



Tra l’altro l’unica struttura commerciale presente nel centro urbano ha recentemente chiuso lasciando scoperto il tessuto residenziale .



Fascia (Isometre)	Tipologia	Insegna	PR	Comune	Indirizzo	Superficie	Note	Distanza (km)	Performance *
0 km - 5 km									
	Supermercati (da 400 mq a 799 mq)	CRAI EXTRA	LO	Orio Litta	Viale Stazione	780		2,2 km	4,704
	Discount (oltre 800 mq)	LIDL	LO	Casalpusterlengo	Via Giovanni Amendola 91	1.422		4,8 km	11,055
5 km - 10 km									
	Discount (oltre 800 mq)	MD	PV	Chignolo Po	Via Cremona 34	806		5,8 km	7,833
	Supermercati (da 200 mq a 399 mq)	SUPER A&O	LO	Casalpusterlengo	Largo Casali 17	380		5,8 km	2,120
	Supermercati (da 800 mq a 1.499 mq)	FAMILA	LO	Casalpusterlengo	Via Conciliazione 1	1.450		5,9 km	8,355
	Supermercati (da 1500 mq a 2.499 mq)	FAMILA	LO	Casalpusterlengo	Via Giordano Bruno 4	1.680		6,2 km	7,233
	Supermercati (da 1500 mq a 2.499 mq)	FAMILA	LO	Casalpusterlengo	Via Giordano Bruno 4	1.680		6,2 km	7,233
	Libero Servizio	LIBERO SERVIZIO	LO	Somaglia	Piazza Cascina Giulia	150		6,3 km	0,307
	Discount (da 500 mq a 800 mq)	IN'S MERCATO	LO	Casalpusterlengo	Via Emilia 17 ang. Via Cremona	599		6,6 km	2,964
	Discount (oltre 800 mq)	ALDI	LO	Casalpusterlengo	Via Partigiani 12 - Via Salvador Allende 1	1.422		6,7 km	6,110
	Centri Commerciali	CENTRO CASALE	LO	Casalpusterlengo	Viale dei Partigiani ang. Viale Mantova	5.000	CONAD SUPERSTORE	6,7 km	722.000
	Supermercati (da 1500 mq a 2.499 mq)	CONAD SUPERSTORE	LO	Casalpusterlengo	Viale dei Partigiani ang. Viale Mantova	2.360	S.C. Centro Casale	6,7 km	13,307
	Discount (oltre 800 mq)	PENNY.	LO	Casalpusterlengo	Via Salvador Allende 10	880		6,9 km	3,343
	Supermercati (da 200 mq a 399 mq)	CRAI	LO	Brembio	Via Pietro Nenni	300		7,1 km	0,811
	Supermercati (da 200 mq a 399 mq)	CRAI	PV	Chignolo Po	Via Garibaldi 255	350		7,6 km	1,466
	Supermercati (da 400 mq a 799 mq)	ITALMARK	MI	San Colombano al Lambro	Via A. De Gasperi 10 - Via San Giovanni di Dio 3	750		8,0 km	5,784

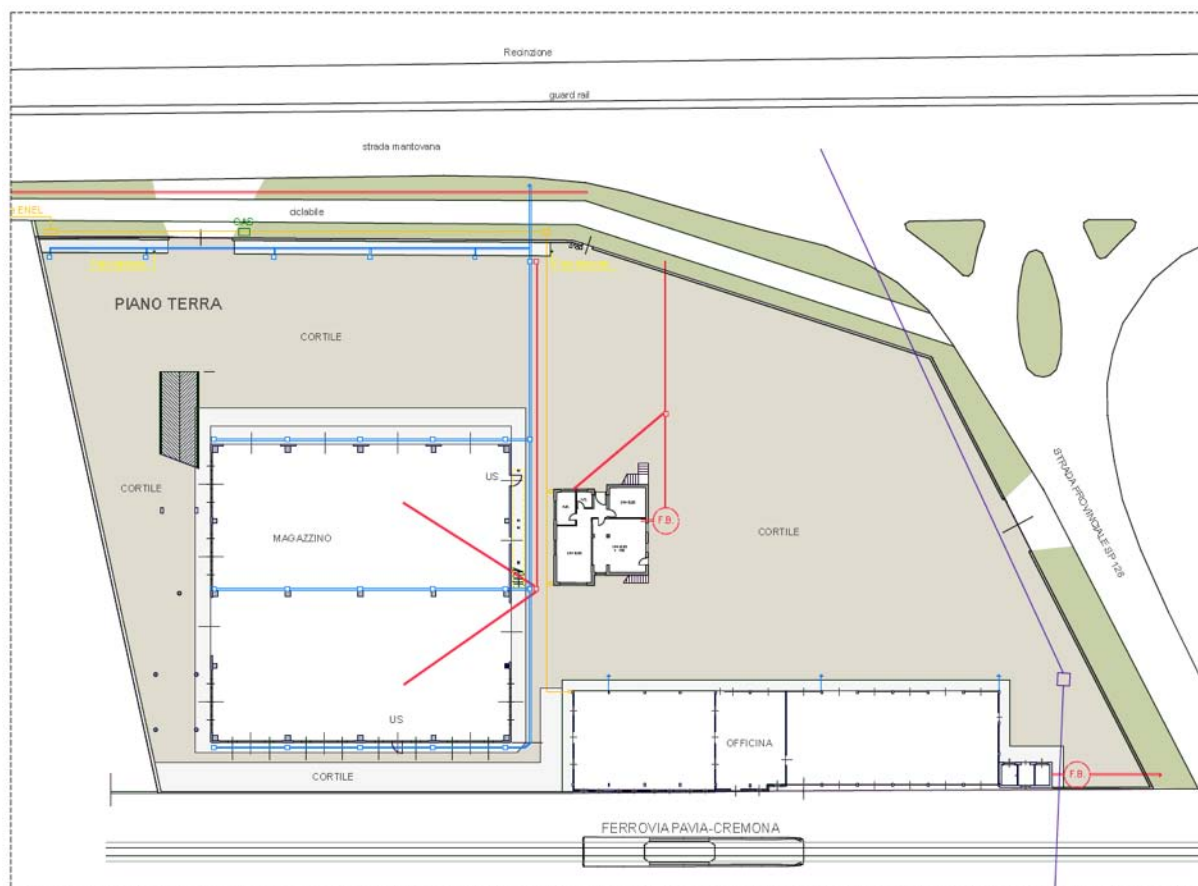
L'ambito oggetto di variante presenta le caratteristiche di area dismessa in quanto l'attività di deposito e officina meccanica risultano da tempo soppresse così come gli spazi adibiti ad uffici ed abitazione. Attualmente l'area esterna viene utilizzata a parcheggio dall'attività confinante che a breve dovrebbe dislocarsi altrove.

L'ambito è composto da tre corpi di fabbrica principali composti da :

- un prefabbricato a due piani di recente costruzione destinato a deposito con rampa di accesso al primo piano ;
- una officina meccanica di un solo piano affiancata alla linea ferroviaria;
- una villetta a due piani con uffici al piano terra e residenza al primo piano.

L'area esterna risulta non pavimentata con recinzione metallica e due ingressi carrai posizionati sulla SP 126 e sulla strada Mantovana.

Piano terra



Il Piano di Recupero prevede il mantenimento dei soli due corpi principali con la demolizione della villetta e altri corpi aggiunti per una slp totale valutata in mq 2.288. L'area libera viene trasformata in parcheggio ad uso pubblico e in parte a parcheggio ad uso privato assieme ala terrazzo del primo piano del corpo principale.

La scheda riporta inoltre le modifiche introdotte dalla variante rispetto ai gruppi funzionali V-VI-VII-VIII e IX per quanto riguarda le destinazioni commerciali consentite.

La scheda riporta inoltre le disposizioni in materia di aree per servizi per le quali viene richiesto il 100 % della slp con un minimo di aree per parcheggi così come definito dalla normativa di piano dei servizi del PGT vigente.

Estratto di scheda d'ambito

Modalità d'intervento:

■	Piano di Recupero
	Piano di Zona
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)

Suddivisione in sub comparti:

■	Consentita
	Non consentita

Dati tecnici dell'ambito:

St:

mq 6.091

S.l.p. totale:

mq 2.288

di cui

S.l.p. residenziale

mq 0

S.l.p. commerciale/direzionale/produttivo

mq 2288

Abitanti teorici:

0

H

esistente

Ip

mq 2 / 3,33 mq slp (50% commerciali)

Ds (in caso di demolizione e ricostruzione)

m 5

Dc (in caso di demolizione e ricostruzione)

m 5

De (in caso di demolizione e ricostruzione)

m 10

Destinazione d'uso:

I gruppi funzionali non ammessi sono definiti all'allegato 1 al presente documento.
Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
I gruppi funzionali commerciali V-VI-VII-VIII-IX sono ammessi ai sensi della D.g.r. 22 luglio 2024 - n. XII/2828

Prescrizioni progettuali: Dovrà essere presentata documentazione di **indagine ambientale preliminare**. In particolare, nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio vige l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA ed in ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art. 242 (bonifiche). Vige l'obbligo di applicazione dell'**invarianza idraulica** per gli scarichi delle acque meteoriche .

Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.

Quantità definite dal Piano dei Servizi

id	Superficie territoriale (mq)	s.l.p. (mq)	Destinazione d'uso	aree per servizi	Aree per servizi da cedere o asservire in loco (mq)	Aree per servizi non monetizzabili
PR1	6091	2288	Commerciale	100% slp	2288	*
			Direzionale	100% slp	2288	*
			produttivo	10% slp	228,8	1% slp

* Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita (< o = a 1500 mq)

URBANIZZAZIONI	AMBITO		CESSIONE o ASSERVIMENTO AREE	OPERE (*)
	ESTERNO	INTERNO		
PRIMARIE	■	■	Cessione Verde urbano e pista ciclabile Parcheggio asservito ad uso pubblico	Verde urbano Parcheggio
SECONDARIE				- monetizzazione

(*) Con procedura ai sensi del D.Lgs. n° 163 del 12/04/2006 (Codice dei Contratti Pubblici)

8

La scheda di piano mette in risalto anche gli elementi di attenzione e criticità, rappresentati dai vincoli di fasce di rispetto stradale, ferroviario e del reticolo idrico della Roggia Vistarina Dx

Estratto di scheda d'ambito

Elementi di attenzione e/o criticità:

■ Localizzative	Fascia di rispetto stradale e ferroviaria
Infrastrutturali	
■ Idrauliche	Vicinanza reticolo idrico roggia Vistarina (Dx)
Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 1	
■ CLASSE 2	2A Fattibilità con modeste limitazioni
CLASSE 3	
CLASSE 4	4B Fascia di rispetto reticolo idrico
CLASSE 5	

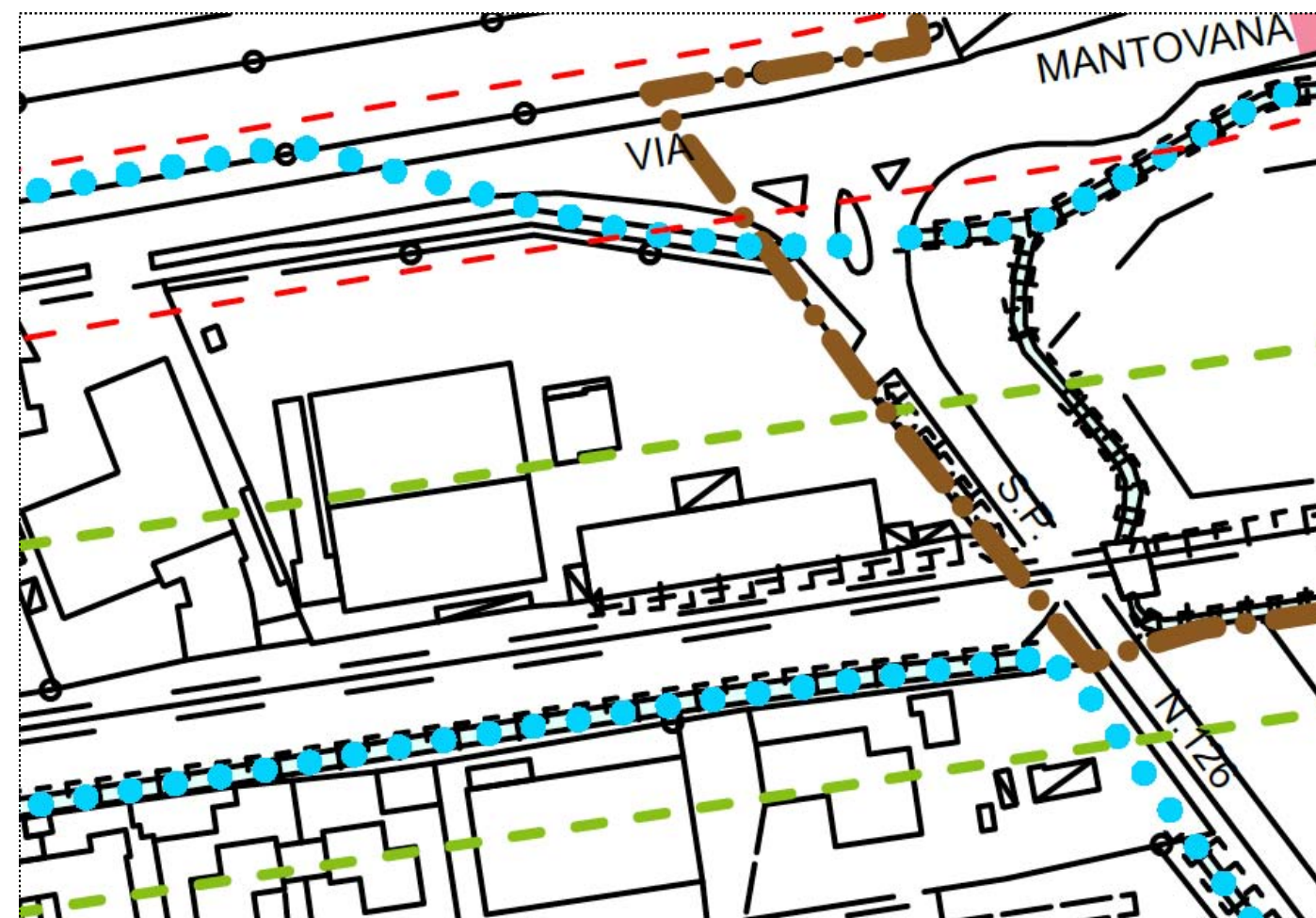
Aspetti paesaggistici da considerare:

componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale	
componenti del paesaggio antropico	
componenti del paesaggio percepito	
criticità	

Classe di sensibilità paesaggistica:

CLASSE 1	
■ CLASSE 2	Sensibilità bassa
CLASSE 3	
CLASSE 4	
CLASSE 5	

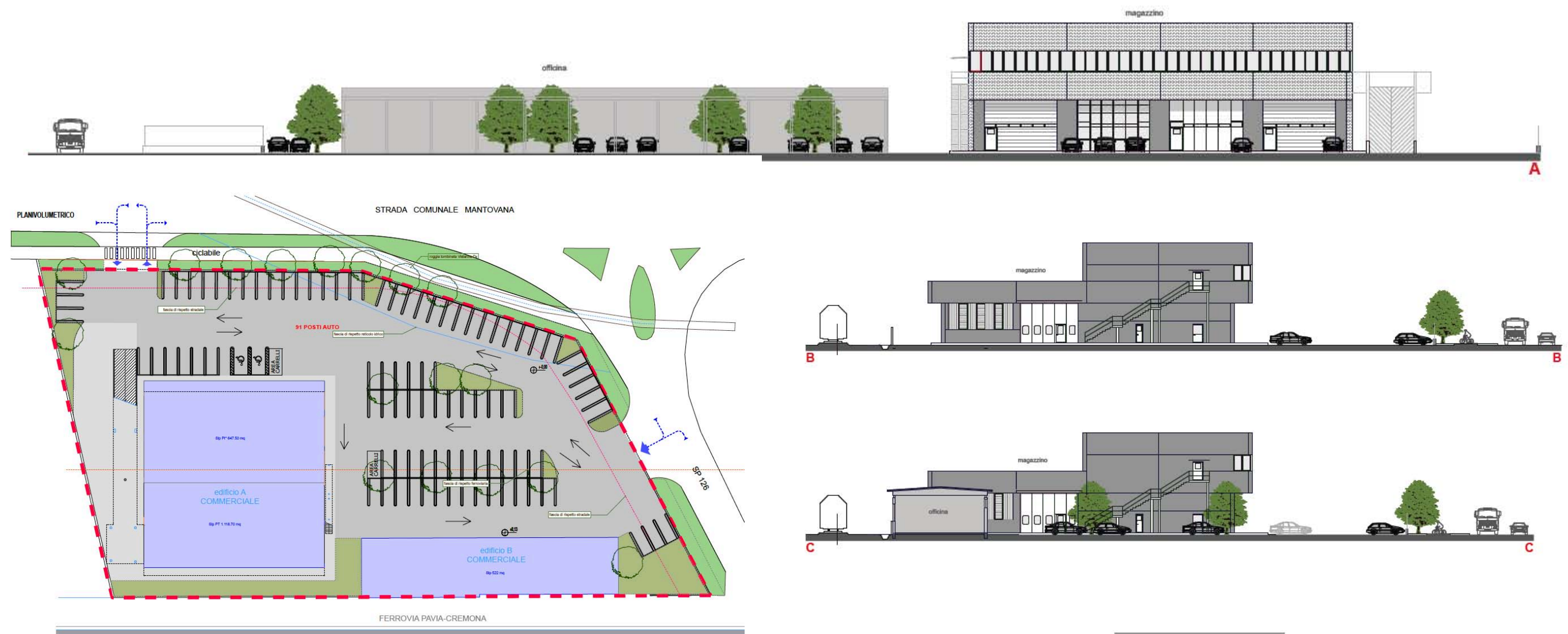
Estratto di tavola dei vincoli del DdP del PGT



LEGENDA

Vincoli amministrativi

- Fascia di rispetto stradale (D. Lgs. n° 285/1992)
- Fascia di rispetto della ferrovia (D.P.R. n° 753 del 11/07/1980)
- Reticolo idrico di competenza del Cons. Muzza Bassa Lod. e reticolo idrico minore
- Perimetrazione centro abitato (D.L. n° 285/1992)

Estratto Planivolumetrico e profili longitudinali del PR

Il planivolumetrico del Piano rispetta le indicazioni previste con il solo recupero dei due corpi principali ad uso commerciale con l'utilizzo dell'area esterna a parcheggi .

Per quanto riguarda gli accessi , viene previsto un accesso con uscita sulla strada comunale Mantovana mentre sulla SP 126 viene previsto unicamente il traffico di entrata.

Questo assetto è stato verificato in sede di studio sul traffico (vedi allegato) nel quale è stato constatato che le previsioni di piano non producono particolari criticità sul traffico urbano.

In relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche dell’insediamento commerciale in previsione, si considera per il calcolo del bacino gravitazionale una isocrona pari a 5 minuti (tempo di percorrenza massimo necessario per raggiungere la struttura commerciale in autovettura privata), ai sensi della DGR N° XII / 2828 del 22/07/2024, allegato A - Indicazioni ai comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio dell’attività delle Medie Strutture di Vendita (MSV)

Tipologia distributiva	Alimentare/misto	Extra Alimentare	Alimentare/extra alimentare nel contesto di strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Medie strutture di vendita con SdV inferiore o uguale a 1000 mq	5'	5'	5' centri commerciali
			7' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV tra 1001 mq e 1.500 mq	8'	8'	8' centri commerciali
			10' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV superiore a 1.500 mq	10'	10'	10' centri commerciali
			12' centri commerciali multifunzione/factory outlet

Tabella 34 – Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale

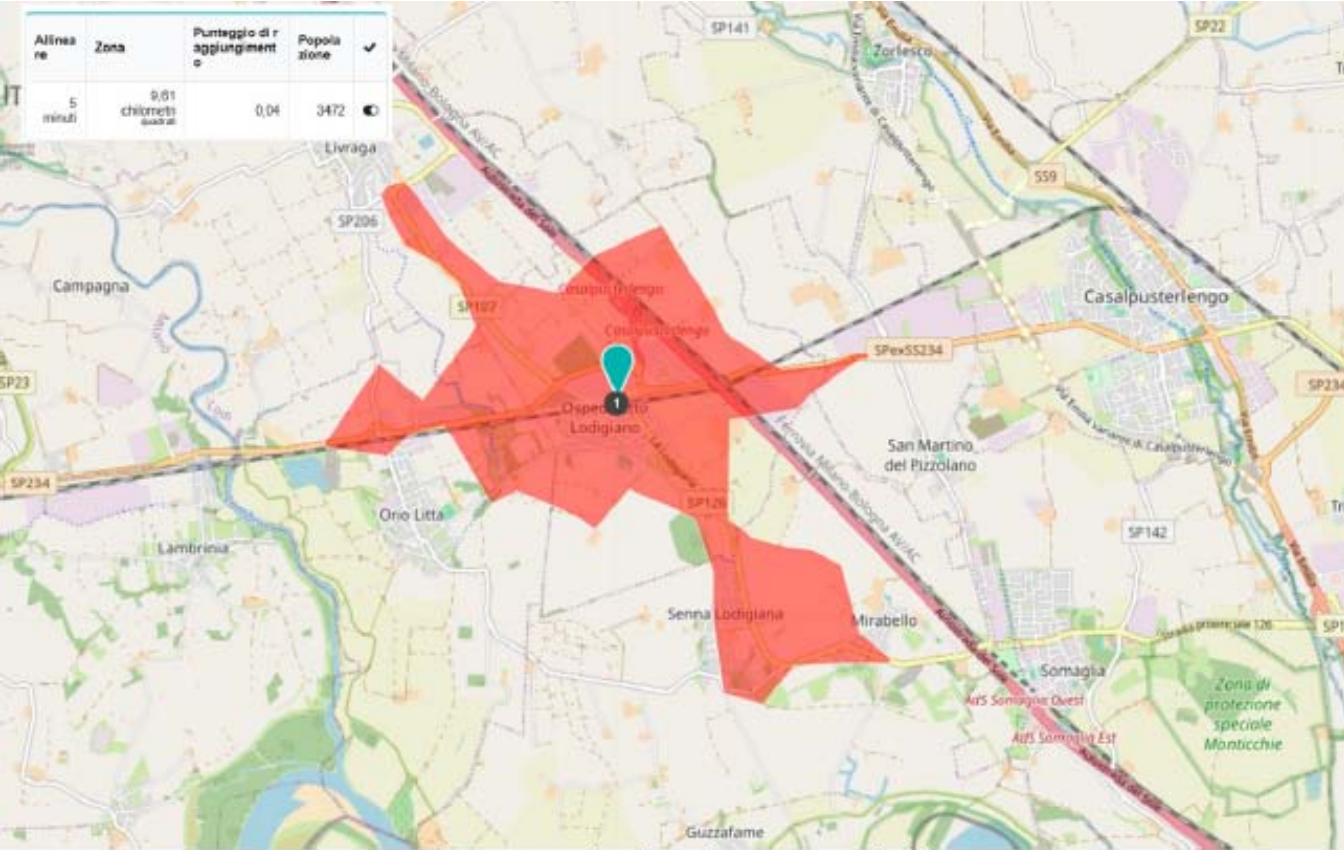


Figura 30 – estensione isocrona 5 minuti

Essendo l’isocrona di riferimento per buona parte contenuta all’interno del comune di Ospedaletto Lodigiano, per finalità cautelative, al fine di generare lo scenario maggiormente penalizzante si è assunto una distribuzione degli spostamenti in relazione ai flussi rilevati, in modo da sollecitare maggiormente le aste più cariche ai fini delle verifiche di traffico.



Figura 31 – Identificazioni direttrici di accesso

In particolare si assume la seguente distribuzione:

	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
SP234 est	677	618	36.3%	33.5%	32	19
SP234 nord	376	401	20.2%	21.7%	18	13
coll. SP107	475	429	25.5%	23.3%	22	13
via Mantovana ovest	3	5	0.2%	0.3%	0	0
via del Cristo	125	147	6.7%	8.0%	6	5
SP126	207	245	11.1%	13.3%	10	8
	1'863	1'845			87	58

Tabella 35 – Distribuzione flussi veicolari aggiuntivi: veicoli MSV - punta serale

La domanda di mobilità, allo stato attuale, sulle principali intersezioni contermini l'area di intervento, è stata ricostruita, mediante un apposito rilievo di traffico effettuato nella giornata di venerdì 21 tra le e sabato 22 febbraio 2025, nella fascia oraria di punta, dove - mediamente – al picco degli spostamenti casa lavoro si rileva il picco degli spostamenti delle funzioni commerciali attuali e in previsione.

In particolare le analisi sono state effettuate negli orari di punta di funzionamento delle MSV dedotta da insediamenti attivi sul territorio regionale: in particolare il picco degli spostamenti generati ed attratti dalla MSV coincide con la fascia oraria di punta serale 17.00-19.00 del traffico ordinario; analogamente al sabato si rileva il picco degli spostamenti nella fascia oraria 10-12. Le fasce orarie oggetto di indagine sono quindi coerenti con il picco di funzionamento dell'attività in previsione.

Nello specifico, dopo aver identificato lo scenario di intervento attraverso l'assegnazione dei flussi di traffico aggiuntivi sulla rete dell'area di studio, si è proceduto alle verifiche di dettaglio delle principali intersezioni contermini l'area di intervento, mediante l'utilizzo di uno specifico modello di microsimulazione.

I risultati delle analisi e delle verifiche effettuate, considerando la fascia oraria di punta, hanno permesso di rilevare quanto segue:

- gli effetti sul traffico legati all'indotto al nuovo comparto sono da ritenersi marginali, specie a ridosso dell'ambito di intervento dove si stimano indicatori prestazionali della rete (ritardi, LOS e accodamenti) assolutamente sostenibili e in linea con lo scenario attuale.
- sulla viabilità principale di accesso al futuro comparto oggetto di analisi i livelli di servizio delle sezioni viarie indagate risultano compresi tra A e C a indicare condizioni di circolazione sulla rete stradale oggetto di analisi caratterizzate da flusso stabile.

L'incremento dei flussi veicolari generati ed attratti dalla presente proposta progettuale non

altera, dunque, in maniera significativa l'attuale regime di circolazione osservato sulle sezioni indagate.



Figura 37 – Scenario di progetto: flussogramma rete stradale area di studio

Si può affermare pertanto che le variazioni indotte all'attuale regime di circolazione, determinate dall'attivazione delle funzioni urbanistiche previste all'interno della presente proposta progettuale, saranno estremamente contenute e, comunque, supportate dalla capacità della rete stradale contermini l'ambito di intervento.

Conclusivamente, si può affermare, sulla base delle analisi, delle verifiche e delle considerazioni esposte nello studio sul traffico, la compatibilità dell'intervento in esame con l'assetto viabilistico analizzato con limitati impatti sul traffico.

2.1.1.Documento di Piano

Le modifiche introdotte dalla variante al Documento di Piano riguardano alcuni aspetti dello Scenario Strategico del Documento di Piano del PGT.

A) Variazione del punto 3.4 dello Scenario Strategico del DdP

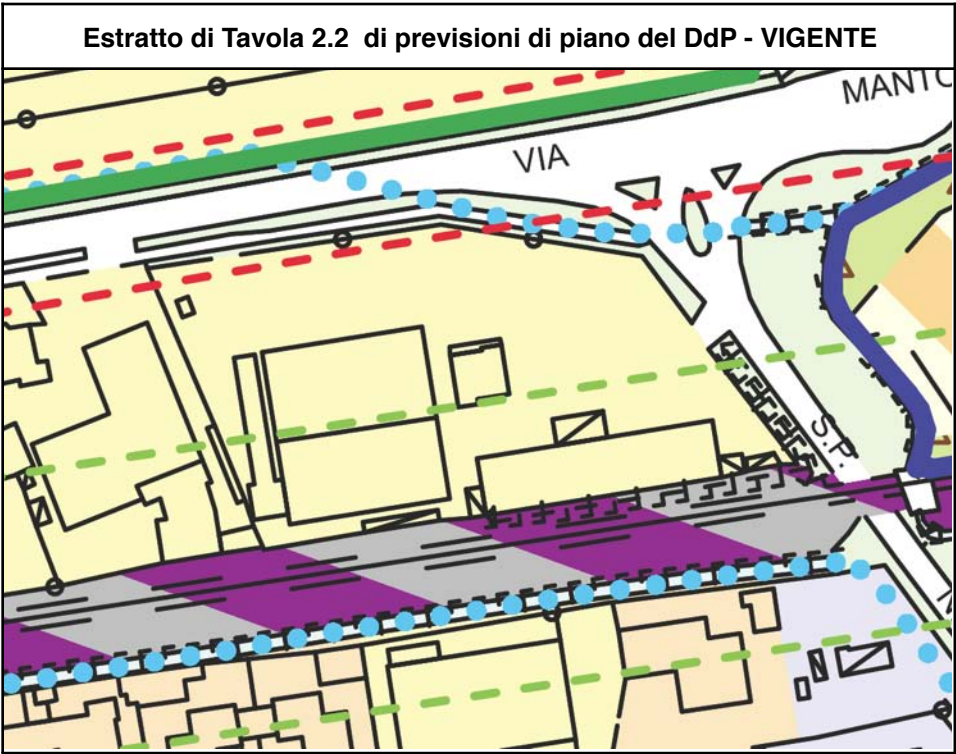
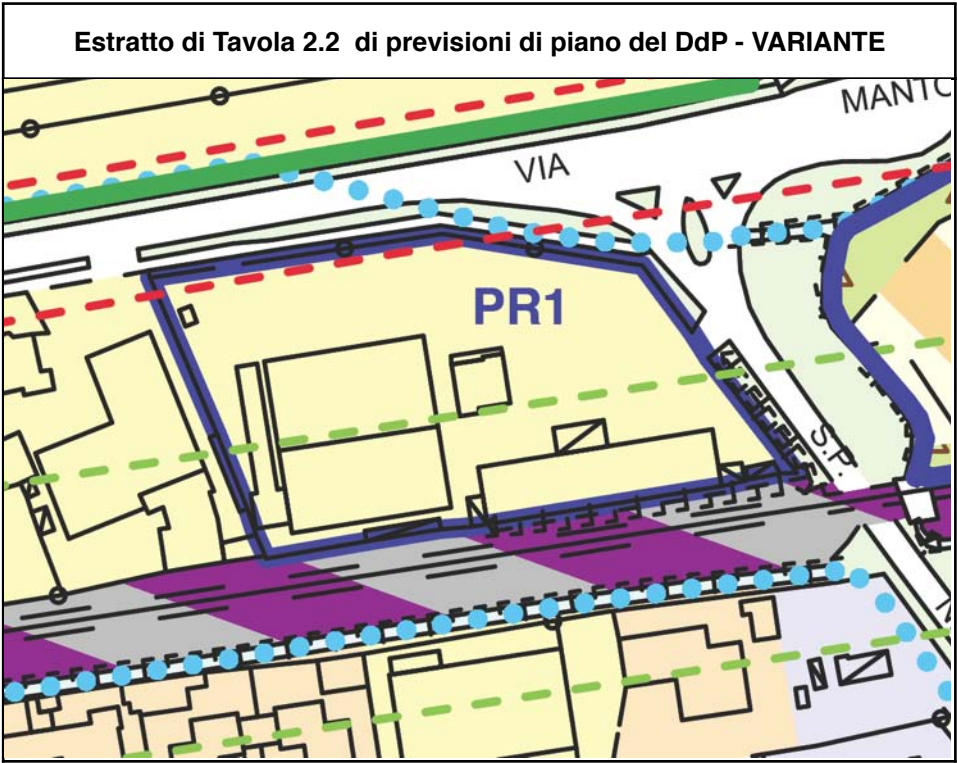
La variante aggiorna la tabella relativa agli ambiti di recupero, evidenziando la superficie del PR1 che tuttavia trattandosi di area dismessa nel tessuto consolidato non produce alcun incremento di utilizzo del suolo bensì modifica la disciplina dell’ambito.

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)
TAC1	1.812
PR1	6.091
TOTALE	7.903

B) Variazione della Tavola 2.2 - tavola delle previsioni di piano 1:5000 dello Scenario strategico del DdP

La variante al documento di piano prevede inoltre una variazione della tavola : Tav. 2.2 - tavola delle previsioni di piano 1:5000 che introduce le seguenti variazioni:

- Viene individuato l’ambito di recupero con la sigla PR1;

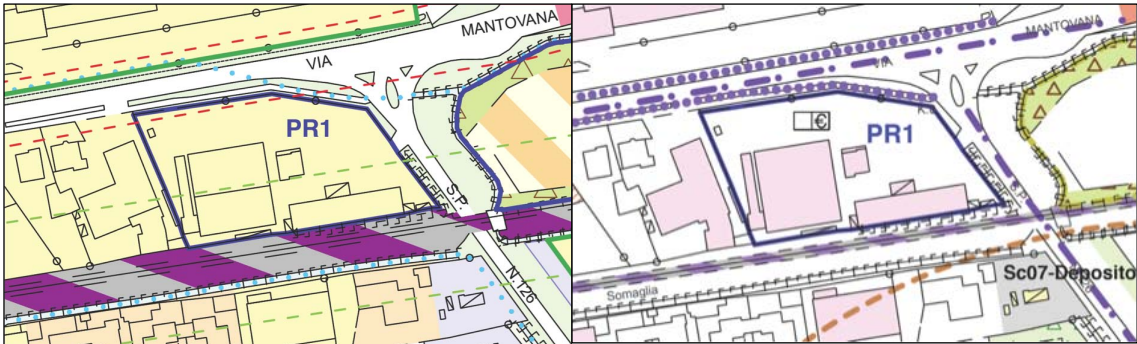


C) Variazione del punto 5 dello Scenario Strategico del DdP - NUOVA SCHEDA D’AMBITO

In particolare viene introdotta, in modifica al punto 5 - Schede degli ambiti di trasformazione, una nuova scheda d’ambito PR1, definita in modo specifico in previsione degli assetti del progetto di recupero, con le indicazioni riguardanti la procedura, le superfici recupero ed le indicazioni in merito alla procedura, alle destinazioni d’uso consentite, prescrizioni particolari per la progettazione, gli elementi di attenzione ed altri elementi di criticità, le classi di fattibilità geologica e di sensibilità paesaggistica ed infine le cessioni di aree per servizi, in particolare quelle legate alle aree per parcheggi in funzione della destinazione di media struttura commerciale.

PR1

Descrizione dell’ambito: trattasi di ambito commerciale-direzionale in strada Mantovana



Estratto della tavola di previsioni di piano

Estratto della tavola di piano dei servizi

Tipologia insediativa:

■	RECUPERO	ai sensi dell’art14 comma 5 della LR 12/05 e smi
	DELOCALIZZAZIONE DI RECUPERO	
	ENDOGENA	
	ESOGENA	
	SERVIZI	

Modalità d’intervento:

■	Piano di Recupero
	Piano di Zona
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)

Suddivisione in sub comparti:

■	Consentita
	Non consentita

Dati tecnici dell’ambito:

St:	mq 6.091
S.l.p. totale:	mq 2.288
di cui	
S.l.p. residenziale	mq 0
S.l.p. commerciale/direzionale/produttivo	mq 2288
Abitanti teorici:	0
H	esistente
Ip	mq 2 / 3,33 mq slp (50% commerciali)
Ds (in caso di demolizione e ricostruzione)	m 5
Dc (in caso di demolizione e ricostruzione)	m 5
De (in caso di demolizione e ricostruzione)	m 10

Destinazione d’uso: I gruppi funzionali non ammessi sono definiti all’allegato 1 al presente documento. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

I gruppi funzionali commerciali V-VI-VII-VIII-IX sono ammessi ai sensi della D.g.r. 22 luglio 2024 - n. XII/2828

Prescrizioni progettuali: Dovrà essere presentata documentazione di **indagine ambientale preliminare**. In particolare, nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio vige l’obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA ed in ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l’obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art. 242 (bonifiche). Vige l’obbligo di applicazione dell’**invarianza idraulica** per gli scarichi delle acque meteoriche .

Elementi di attenzione e/o criticità:

■	Localizzative	Fascia di rispetto stradale e ferroviaria
	Infrastrutturali	
■	Idrauliche	Vicinanza reticolo idrico roggia Vistarina (Dx)
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
■	CLASSE 2	2A Fattibilità con modeste limitazioni
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	4B Fascia di rispetto reticolo idrico
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

	componenti del paesaggio fisico naturale e dell’antropizzazione culturale	
	componenti del paesaggio antropico	
	componenti del paesaggio percepito	
	criticità	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
■	CLASSE 2	Sensibilità bassa
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.

Quantità definite dal Piano dei Servizi

id	Superficie territoriale (mq)	s.l.p. (mq)	Destinazione d’uso	aree per servizi	Aree per servizi da cedere o asservire in loco (mq)	Aree per servizi non monetizzabili
PR1	6091	2288	Commerciale	100% slp	2288	*
			Direzionale	100% slp	2288	*
			produttivo	10% slp	228,8	1% slp

* Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita (< o = a 1500 mq)

URBANIZZAZIONI	AMBITO		CESSIONE o ASSERVIMENTO AREE	OPERE (*)
	ESTERNO	INTERNO		
PRIMARIE	■	■	Cessione Verde urbano e pista ciclabile Parcheggio asservito ad uso pubblico	Verde urbano Parcheggio
SECONDARIE				- monetizzazione

(*) Con procedura ai sensi del D.Lgs. n° 163 del 12/04/2006 (Codice dei Contratti Pubblici)

D) Variazione del punto 7 dello Scenario Strategico del DdP

Si modifica la tabella del punto 7 “Destinazioni d’uso” dello scenario strategico in cui sono riportati i gruppi funzionali per gli ambiti, aggiungendo la colonna relativa al PR1 che consente le medie strutture commerciali.

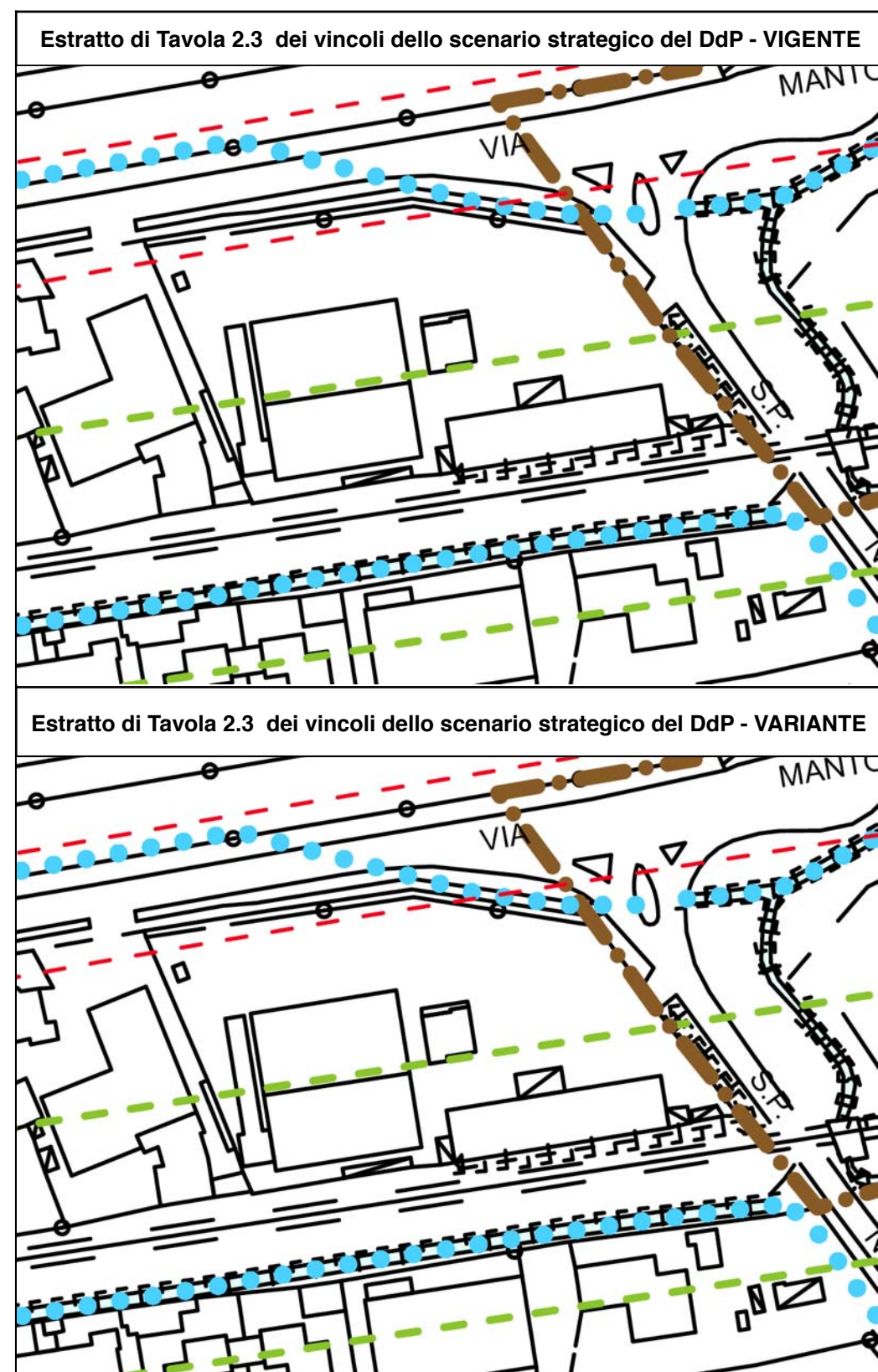
*	Gruppo funzionale non ammesso
p	Gruppo funzionale ammesso con prescrizione
	Gruppo funzionale ammesso

		PL1	TAC 1	ATP 1	ATP 2	ATA 1-2- 3	PR1
G.F. I	Abitazioni e servizi accessori (ad esempio: cantina, autorimessa, centrale termica, piscina, campo da tennis) al servizio esclusivo dei residenti sul lotto.			*	*	p	*
G.F. II	Abitazioni di servizio: alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti, nella misura massima di un alloggio con S.l.p. non eccedente i mq 150 per ciascun insediamento	*	*	*	*	p	*
G.F. III	Attività direzionali: attività di intermediazione e di prestazione di servizi quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una superficie non eccedente i 600 mq		*	*	*	*	
G.F. IV	Attività direzionali di media e grande dimensione: attività direzionali esercitate in unità funzionali con una superficie eccedente i 600 mq.	*	*	*		*	
G.F. V	Attività commerciale e paracommerciale - esercizi di vicinato tipo V, così come definito dalle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.			*		*	
G.F. VI	Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M1 così come definito nelle presenti NTA. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.		*	*		*	
G.F. VII	Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M2 così come definito nelle presenti NTA. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.	*	*	*		*	
G.F. VIII	Attività di somministrazione di alimenti e bevande, compresi depositi e servizi di stretta pertinenza dell'esercizio di somministrazione		*				
G.F. IX	Attività di esposizione di merci, di manufatti e di opere d' arte e dell'ingegno, con eventuale attività di vendita		*			*	
G.F. X	Attività ricettiva alberghiera (alberghi e motel).	*	*	*	*	*	*
G.F. XI	Attività ricettiva minore: attività ricettiva, non esercitata in alberghi e motel, ma in pensioni, residences, locande o da affittacamere.		*	*	*		*
G.F. XII	Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).	*	*	*		*	
G.F. XIII	Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).	*		*		*	

		PL1	TAC 1	ATP 1	ATP 2	ATA 1-2- 3	PR1
G.F. XIV	Depositi di materiali: attività di deposito e di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi, inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse.	*	*			p	
G.F. XV	Depositi di materiali a cielo libero (con esclusione di rottami e carcasse): inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse, o depositi in genere;	*	*			*	
G.F. XVI	Artigianato di servizio: attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività ha sede. Si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, corniciaio. Dette attività non devono pertanto essere svolte su scala industriale e non devono comportare una tipologia edilizia di tipo industriale		*	*	*	*	
G.F. XVII	Artigianato produttivo compatibile con la residenza: attività artigianali volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla produzione di servizi, limitatamente a quelle che non risultino nocive sotto il profilo sanitario e che non rechino molestia ai residenti insediati sul lotto o in lotti limitrofi, anche appartenenti a differente ambito.		*		*	*	
G.F. XVIII	Attività produttive non agricole: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi: comprende tanto l'artigianato quanto l'industria. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.	*	*	*		*	
G.F. XIX	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di proprietà e gestione pubblica o di proprietà privata ma di interesse pubblico.		*	*	*	*	*
G.F. XX	Opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, quali ad esempio, municipio, uffici pubblici, non quantificabili come opere di urbanizzazione.	*	*	*	*	*	*
G.F. XXI	Sedi stradali: aree destinate alla viabilità esistente e di progetto.		*	*	*	*	*
G.F. XXII	Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili (depuratori, centrali telefoniche, cabine elettriche e per la distribuzione del metano, impianti acquedotto, centrali elettriche, ecc.). Servizi speciali quali sedi VV.FF.	*	*	*	*	*	
G.F. XXIII	Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto su strada (rimesse, stazioni, stazioni di servizio ecc.).	*	*	*	*	*	*
G.F. XXIV	Attività agricola, esclusa l'attività zootecnica intensiva e attività che possano arrecare molestie..	*	*	*	*		*
G.F. XXV	Attività zootecnica intensiva.	*	*	*	*	p	*
G.F. XXVI	Attività agricola inerente la produzione (serre, coperture per difesa meteorologica, ecc).	*	*	*	*		*
G.F. XXVII	Laboratori a carattere agro-artigiano - magazzini per la lavorazione, conservazione, trasformazione, vendita di merci prodotte dall'azienda agricola.	*	*		*		*

E) Variazione della tavola 2.3 Tavola dei Vincoli dello scenario strategico del DdP

Le modifiche introdotte dalla presente variante non coinvolgono gli elementi della tavola dei vincoli.



2.1.2.Piano delle Regole

Le modifiche introdotte dalla variante all'interno del Piano delle Regole sono le seguenti:

A - Variazione elaborato n° 1 - norme tecniche di attuazione

Si modifica l'allegato 1 "Tabella gruppi funzionali del tessuto consolidato" delle norme tecniche del PdR modificando la colonna relativa alle fasce di rispetto ferroviario consentendo le medie strutture commerciali tramite piano attuativo.

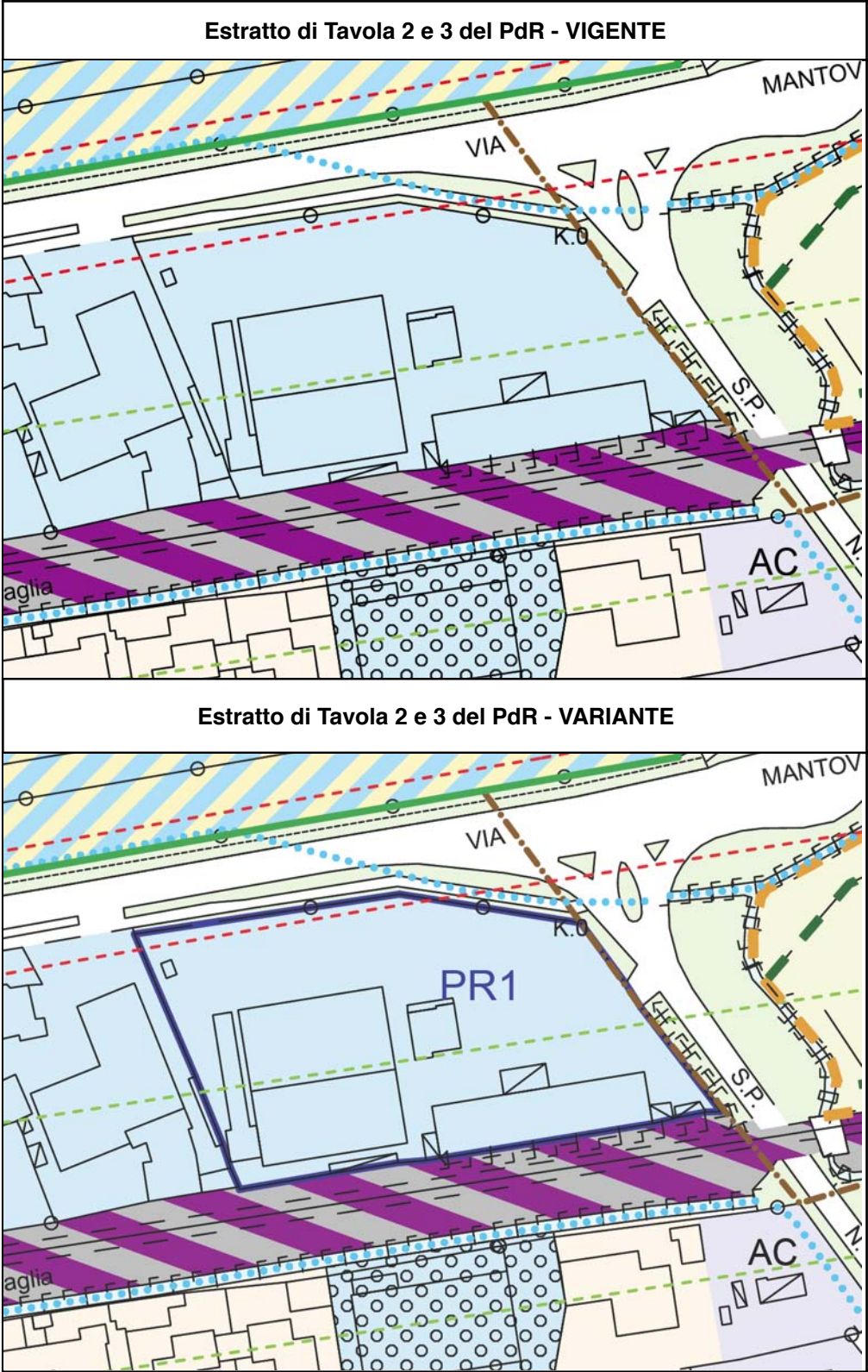
*	Gruppo funzionale non ammesso
p	Gruppo funzionale ammesso con prescrizione
	Gruppo funzionale ammesso
o	Gruppo funzionale ammesso con piano attuativo

		TCRM	TCRA	TCR1	TCR2	TCR3-4-5	TCRV	TCRVe	TCD1	TCP1	TCP2	TCP3	TCP4	AA1	AA2	AA3	AR1 strade-ferrovia	AR1 cimitero	AR1 depuratore
G.F. I	Abitazioni e servizi accessori (ad esempio: cantina, autorimessa, centrale termica, piscina, campo da tennis) al servizio esclusivo dei residenti sul lotto.					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. II	Abitazioni di servizio: alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti, nella misura massima di un alloggio con S.I.p. non eccedente i mq 150 per ciascun insediamento		*	*	*	*	*			*	*		p	*	*	*	*	*	*
G.F. III	Attività direzionali: attività di intermediazione e di prestazione di servizi quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una superficie non eccedente i 600 mq		p		*	*	*	*	*	*				*	*	*	o	*	*
G.F. IV	Attività direzionali di media e grande dimensione: attività direzionali esercitate in unità funzionali con una superficie eccedente i 600 mq.	*	*	*	*	*	*	*	*	*				*	*	*	o	*	*
G.F. V	Attività commerciale e paracommerciale - esercizi di vicinato tipo V, così come definito dalle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.				*	*	*	*						*	*	*	o	*	*
G.F. VI	Attività commerciale e paracommerciale- Medie Strutture tipo M1 così come definito dalle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto	*	p		*	*	*	*						*	*	*	o	*	*
G.F. VII	Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M2 così come definito dalle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.	*	*	*	*	*	*	*	*	*				*	*	*	o	*	*
G.F. VIII	Attività di somministrazione di alimenti e bevande, compresi depositi e servizi di stretta pertinenza dell'esercizio di somministrazione			*	*	*	*							*	*	*	o	*	*
G.F. IX	Attività di esposizione di merci, di manufatti e di opere d'arte e dell'ingegno, con eventuale attività di vendita			*	*	*	*		*		*			*	*	*	o	*	*
G.F. X	Attività ricettiva alberghiera (alberghi e motel).		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XI	Attività ricettiva minore: attività ricettiva, non esercitata in alberghi e motel, ma in pensioni, residences, locande o da affittacamere.			*	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XII	Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).			*	*	*	*		*		*			*	*	*	o	*	*
G.F. XIII	Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).			*	*	*	*		*		*			*	*	*	o	*	*

		TCRM	TCRA	TCR1	TCR2	TCR3-4-5	TCRV	TCRVe	TCD1	TCP1	TCP2	TCP3	TCP4	AA1	AA2	AA3	AR1 strade-ferrovia	AR1 cimitero	AR1 depuratore
G.F. XIV	Depositi di materiali: attività di deposito e di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi, inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse.	*	p		*	p	*	*	*					*	*	*	o	*	*
G.F. XV	Depositi di materiali a cielo libero (con esclusione di rottami e carcasse): inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse, o depositi in genere;	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*			*	*	*	*	*	*
G.F. XVI	Artigianato di servizio: attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività ha sede. Si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, corniciaio. Dette attività non devono pertanto essere svolte su scala industriale e non devono comportare una tipologia edilizia di tipo industriale				*	*	*	*			*	*	*	*	*	*	o	*	*
G.F. XVII	Artigianato produttivo compatibile con la residenza: attività artigianali volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla produzione di servizi, limitatamente a quelle che non risultino nocive sotto il profilo sanitario e che non rechino molestia ai residenti insediati sul lotto o in lotti limitrofi, anche appartenenti a differente ambito.	*	*	*	*	*	*	*						*	*	*	o	*	*
G.F. XVIII	Attività produttive non agricole: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi: comprende tanto l'artigianato quanto l'industria. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.	*	*	*	*	*	*	*						*	*	*	o	*	*
G.F. XIX	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di proprietà e gestione pubblica o di proprietà privata ma di interesse pubblico.		p	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	p
G.F. XX	Opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, quali ad esempio, municipio, uffici pubblici, non quantificabili come opere di urbanizzazione.	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XXI	Sedi stradali: aree destinate alla viabilità esistente e di progetto.	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XXII	Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili (depuratori, centrali telefoniche, cabine elettriche e per la distribuzione del metano, impianti acquedotto, centrali elettriche, ecc.). Servizi speciali quali sedi VV.FF.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XXIII	Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto su strada (rimesse, stazioni, stazioni di servizio ecc.).	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XXIV	Attività agricola, esclusa l'attività zootecnica intensiva e attività che possano arrecare molestie.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	p	p	p	*	*	*
G.F. XXV	Attività zootecnica intensiva.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	p	*	*	*	*	*
G.F. XXVI	Attività agricola inerente la produzione (serre, coperture per difesa meteorologica, ecc).	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
G.F. XXVII	Laboratori a carattere agro-artigiano - magazzini per la lavorazione, conservazione, trasformazione, vendita di merci prodotte dall'azienda agricola.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

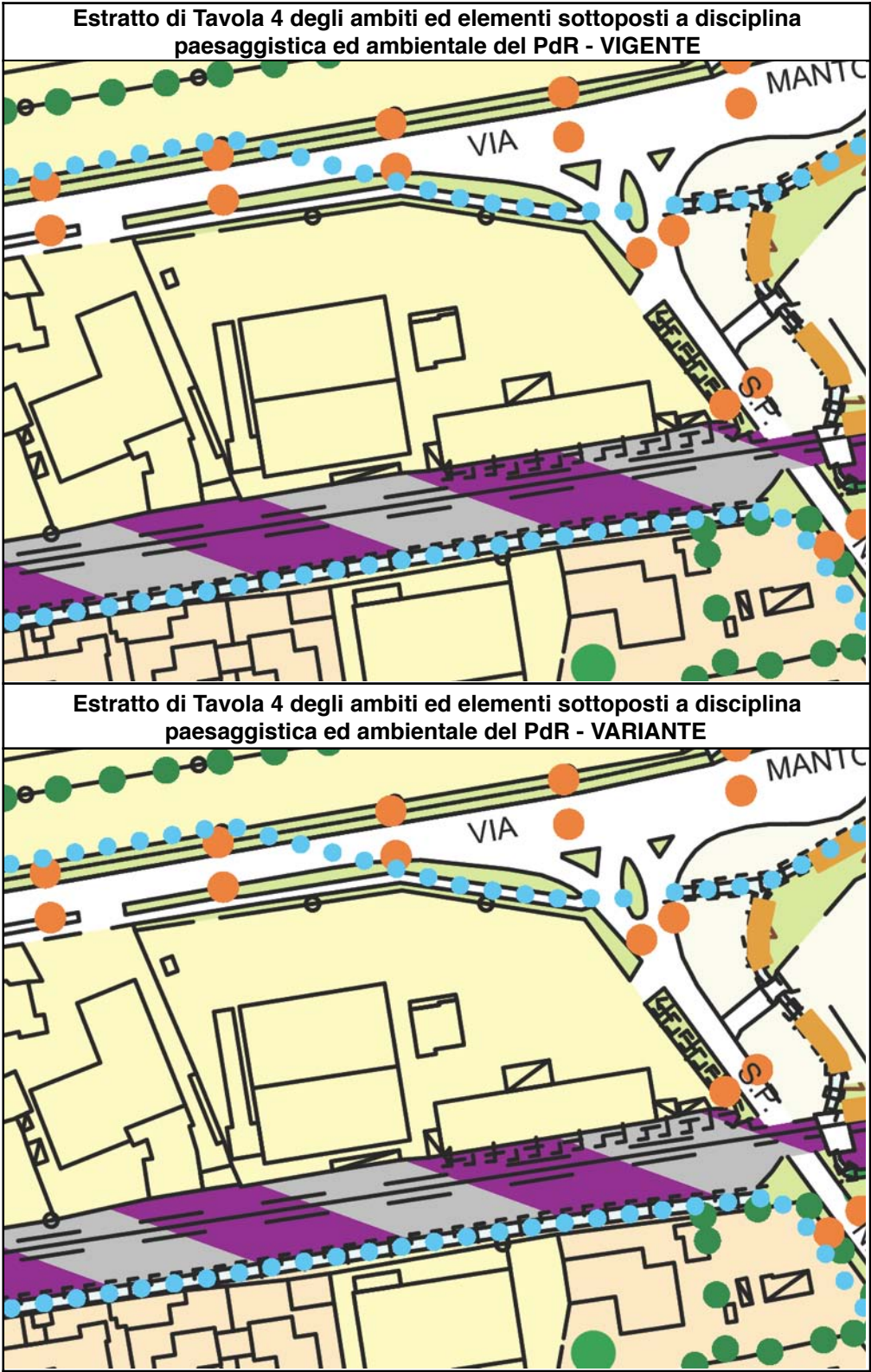
B - Variazione elaborati n° 2 e 3 - tavola di piano delle Regole 1:5000 e 1:2000

Modifica delle tavole 2 e 3 del piano delle regole con individuazione del perimetro di PR.



C - Variazione elaborato n° 4 - tavola di piano delle Regole 1:5000 - ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale

Le modifiche introdotte dalla presente variante non coinvolgono gli elementi della tavola dei degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale.



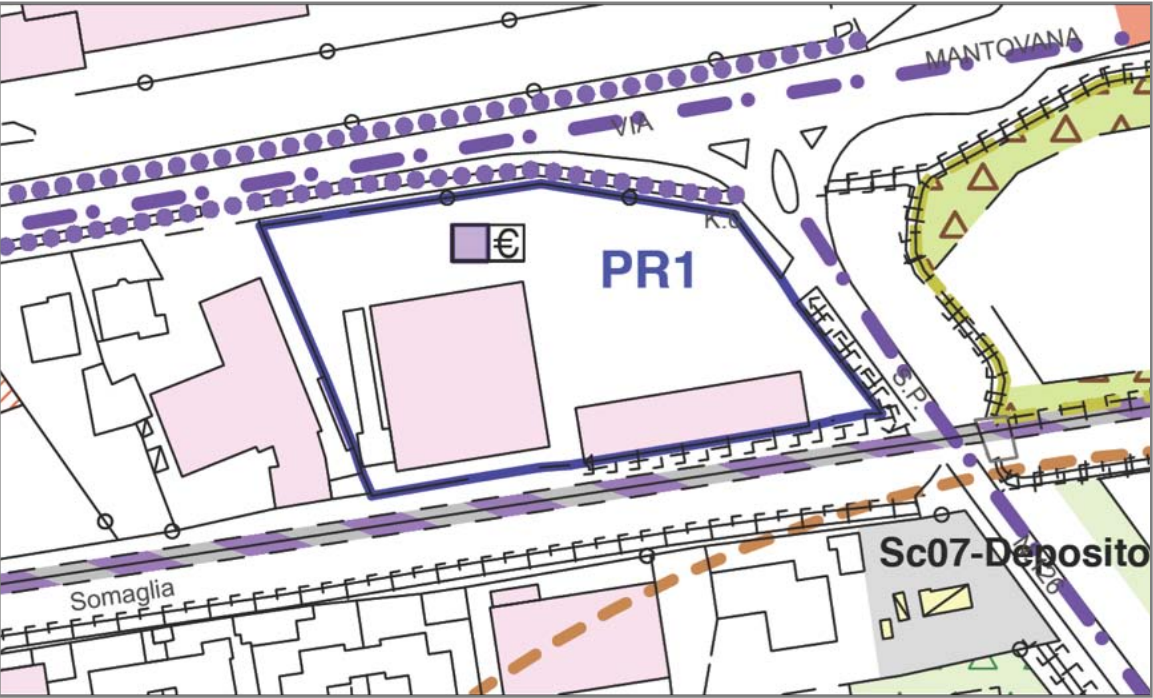
2.1.3.Piano dei Servizi

In funzione dell’ introduzione del nuovo ambito di recupero vengono effettuate modifiche che interessano:

A) Variazione della relazione e delle schede di previsioni di piano dei servizi

Alla relazione di piano dei servizi si aggiunge il punto 4.14 “Ambiti di recupero produttivi” in cui è riportata la scheda del nuovo ambito PR1 con le indicazioni riguardanti le aree per servizi e le urbanizzazioni.

Scheda 61 - PR1



id	Superficie territoriale (mq)	s.l.p. (mq)	Destinazione d'uso	aree per servizi	Aree per servizi da cedere o asservire in loco (mq)	Aree per servizi non monetizzabili
PR1	6091	2288	Commerciale	100% slp	2288	*
			Direzionale	100% slp	2288	*
			produttivo	10% slp	228,8	1% slp

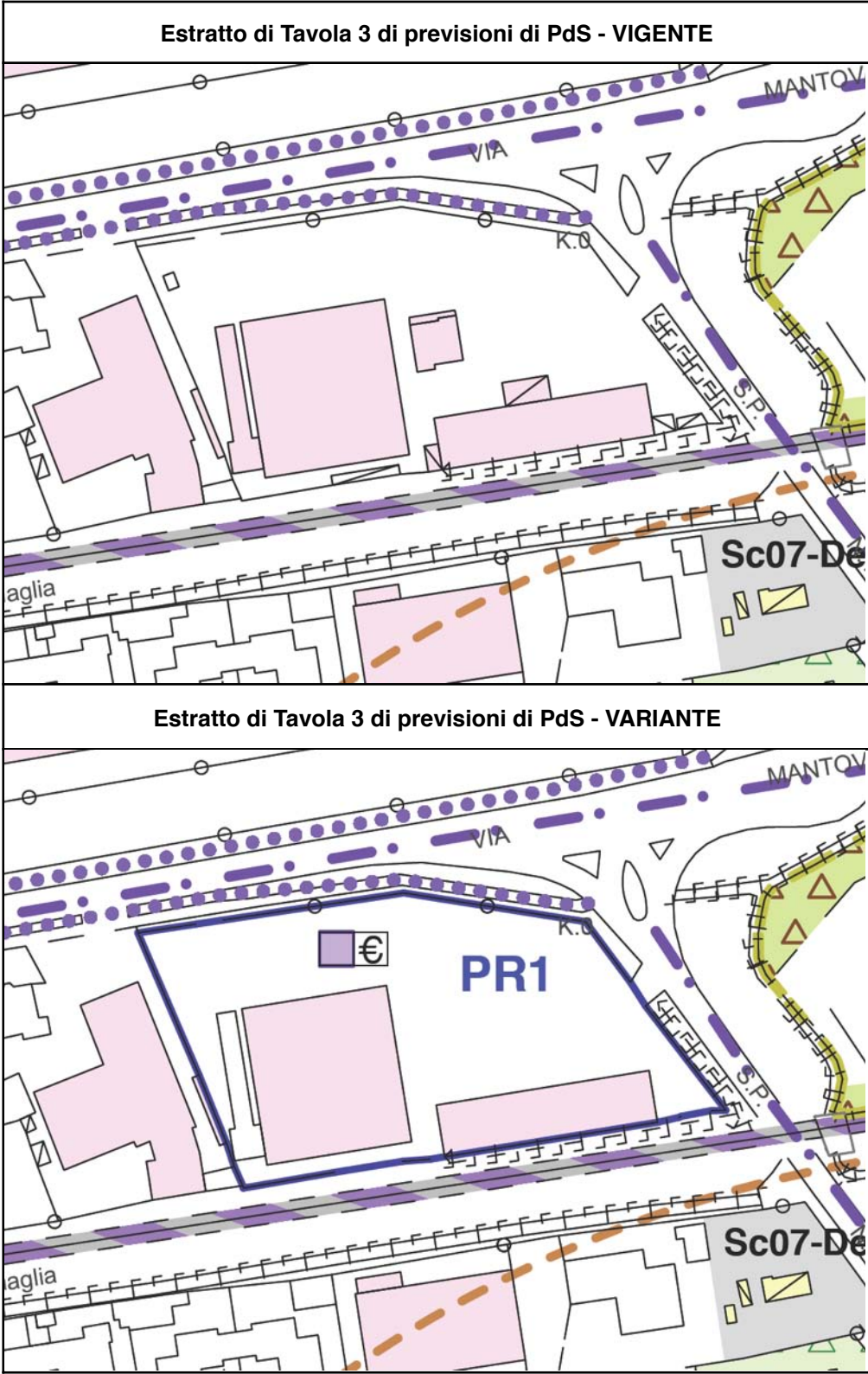
* Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita (< o = a 1500 mq)

URBANIZZAZIONI	AMBITO		CESSIONE o ASSERVIMENTO AREE	OPERE (*)
	ESTERNO	INTERNO		
PRIMARIE	■	■	Cessione Verde urbano e pista ciclabile Parcheggio asservito ad uso pubblico	Verde urbano Parcheggio
SECONDARIE				monetizzazione

(*) Con procedura ai sensi del D.Lgs. n° 163 del 12/04/2006 (Codice dei Contratti Pubblici)

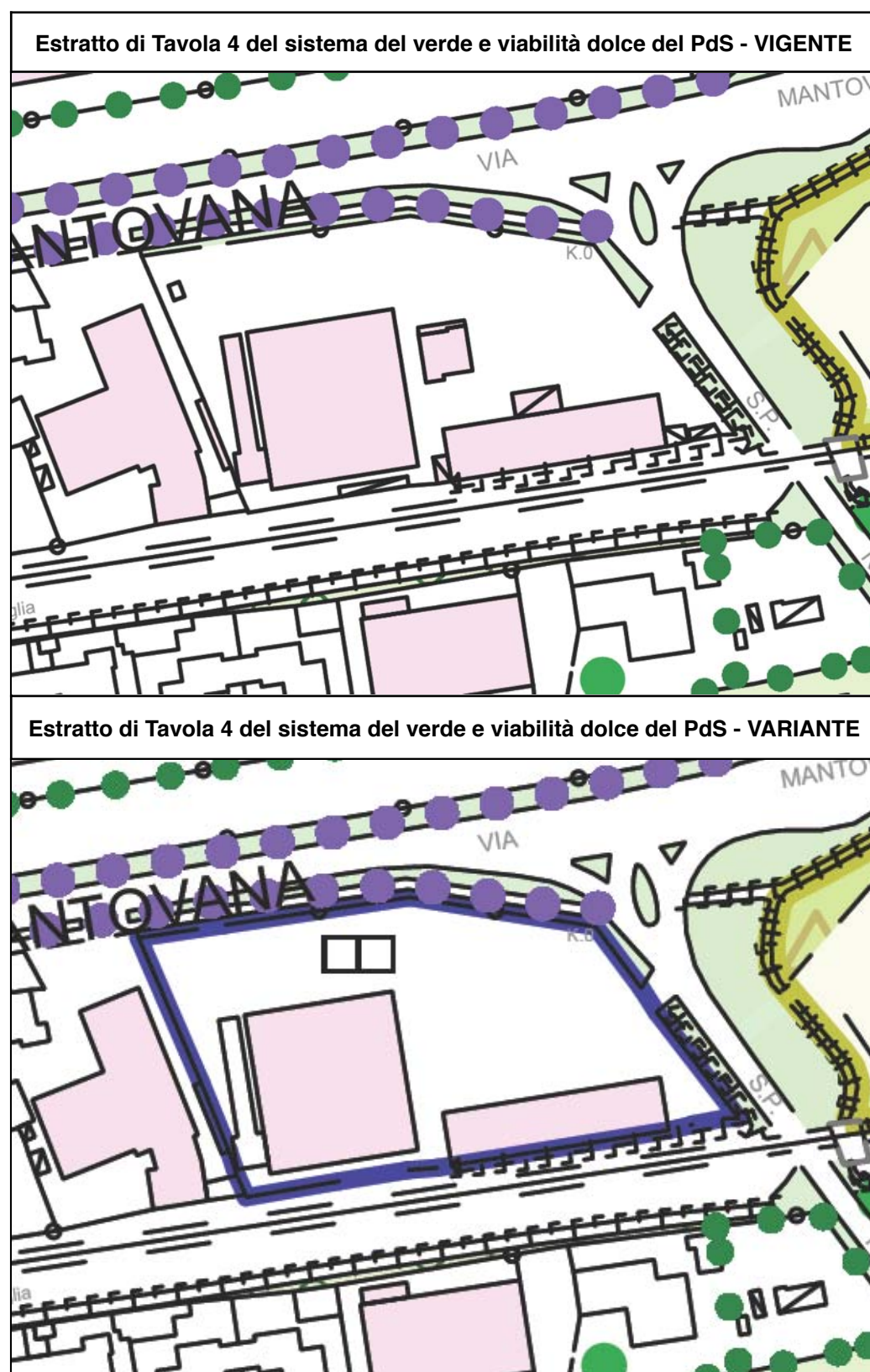
B) Variazione della tavola 3 di previsioni di piano dei servizi

Nella tavola 3 di previsioni di piano dei servizi è riportato il perimetro del nuovo ambito PR1 e l’indicazione di individuazione delle aree per servizi di progetto, definite nelle schede presenti nella relazione dello scenario strategico e del piano dei servizi.



C) Variazione della tavola 4 del Piano dei servizi - sistema del verde e viabilità dolce

Nella tavola 4 del sistema del verde e della viabilità dolce si riporta il perimetro del nuovo ambito di recupero PR1.



3. COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI LODI

La presente variante si configura quale variante puntuale al PGT secondo le esigenze espresse ai paragrafi precedenti.

Verificato che il vigente PGT è stato valutato conforme al PTCP previgente, preso atto della portata limitata della variante al PGT, non si procede con la presente variante all'adeguamento del PGT vigente ai contenuti del P.T.R. e al PTCP, demandando ad un adeguamento complessivo, con apposita futura variante.

Tale scelta è motivata dalla portata limitata della variante che non costituisce presupposto per un adeguamento complessivo del PGT al modificato quadro della pianificazione sovraordinata e al nuovo PTCP della Provincia di Lodi.

Nei paragrafi precedenti si è tuttavia provveduto a verificare che i contenuti della variante al PGT in oggetto non confliggano con la pianificazione sovraordinata.

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità del PGT alla recente Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 la scelta operata per la presente variante è quella di perseguire la soluzione del bilancio ecologico di cui al comma 4 dell'art. 5 della LR 31/14.

Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come

introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare

varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di

piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi

dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

La presente variante persegue pertanto l'obiettivo di consumo di suolo pari a zero in quanto la

differenza tra la superficie agricola che viene trasformata la prima volta è pari alla superficie delle aree

destinate al medesimo scopo nel PGT previgente in quanto la variante riguarda unicamente un ambito

di tessuto produttivo consolidato assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero,

computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di

entrata in vigore della presente legge.

La presente variante persegue pertanto l'obiettivo di consumo di suolo pari a zero in quanto la

differenza tra la superficie agricola che viene trasformata la prima volta è pari alla superficie delle aree

destinate al medesimo scopo nel PGT previgente in quanto la variante riguarda unicamente un ambito

di tessuto produttivo consolidato

Il calcolo dell'incremento di consumo di suolo rimane inalterato rispetto al PGT vigente.

In fase di verifica di VAS potranno essere valutate le ricadute per le quali possa essere applicato l'art

59 delle norme del PTCP di nuova approvazione .