



OGGETTO: Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Area ex produttiva Pharmagel" in Variante allo Strumento Urbanistico vigente P.G.T. ai sensi dell'art.14 della L.R.12/05 e s.m.i

Delibera di Consiglio Comunale n.105 del 14/10/2014 di Adozione del PII.

Esame e controdeduzione alle osservazioni pervenute.

A seguito della pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n.105 del 14/10/2014, nel successivo periodo di deposito sono state protocollate le osservazioni di seguito indicate:

Data	Prot.	Soggetto Proponente	Codice
15/12/2014	46607	Capogruppo consiliare di SEL - Michela Sfondrini e Coordinatore circolo Sinistra Ecologia e Libertà di Lodi - Stefano Caserini	A
18/12/2014	47623	FIAB LODI - Ciclodi	B

Nelle pagine che seguono, si procederà alla controdeduzione alle osservazioni formulate dai vari soggetti proponenti secondo tabelle di sintesi che ripropongono:

1. il "soggetto proponente";
2. l'"oggetto dell'osservazione", contenente la descrizione sintetica dell'osservazione formulata;
3. la "controdeduzione" formulata;
4. lo "stato di accoglimento", riportante l'esito della controdeduzione espressa mediante l'utilizzo di uno dei cinque giudizi sintetici di seguito specificati:

Esito	Descrizione
ACCOLTA	L'osservazione contribuisce positivamente alla definizione degli obiettivi del procedimento; viene integralmente accolta e comporta modifica della documentazione agli atti dell'Adozione.
PARZIALMENTE ACCOLTA	L'osservazione contribuisce positivamente alla definizione degli obiettivi del procedimento solo in parte; viene accolta parzialmente e comporta modifica, anche successiva, della documentazione agli atti di adozione.
NON ACCOLTA	L'osservazione contrasta con gli obiettivi del procedimento; non viene accolta e non comporta alcuna modifica della documentazione agli atti dell'adozione.
NON PERTINENTE	L'osservazione riguarda contenuti assolutamente estranei alla competenza del procedimento; non comporta alcuna modifica della documentazione agli atti di adozione.

GIA' PREVISTA	L'osservazione riguarda contenuti pertinenti ai disposti del procedimento. Essa trova risposta all'interno delle procedure di gestione Previste; può non comportare alcuna modifica della documentazione agli atti di adozione.
---------------	---

Soggetto Proponente “Capogruppo consiliare di SEL - Michela Sfondrini e Coordinatore circolo Sinistra Ecologia e Libertà di Lodi - Stefano Caserini”	A
A 1. Stato di Accoglimento NON PERTINENTE	

Oggetto dell'osservazione a carattere generale:
nel percorso di elaborazione della Variante urbanistica non è stato previsto il coinvolgimento degli operatori del commercio locale e delle loro rappresentanze, previsto dal P.G.T. vigente.
Il percorso di adozione del P.I.I. evidenzia un deficit di partecipazione verso gli operatori del commercio locale e delle loro rappresentanze, così come previsto dal Documento di Piano vigente DP1 - Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, che a pag. 53 precisa che "l'inserimento delle medie strutture andrà valutato - nelle aree di trasformazione previste dal nuovo piano (come l'area ex Pharmagel ndr) - sulla base di esigenze funzionali espresse dalle singole zone, anche attraverso forme di intesa con il commercio locale e le sue rappresentanze".
L'Amministrazione comunale, nonostante fosse stabilito dal P.G.T. vigente, non ha provveduto ad ottemperare la definizione di alcuna forma di partecipazione finalizzata ad informare o ad addivenire a intesa con le categorie del settore economico del commercio (esercenti e associazioni) in merito alle previsioni di realizzare sull'area una nuova media superficie di vendita prima dell'adozione della Variante.

Controdeduzione:
Il DdP1 descrive per schede gli ambiti di trasformazione previsti e ne attribuisce i parametri urbanistici nonché le destinazioni funzionali, prevede altresì la possibilità di valutare l'insediamento di una media struttura di vendita in comparti di consistenti dimensioni. Il caso in esame non si riferisce ad una trasformazione prevista dal DdP1 ma ad una modifica di quanto previsto all'art.40 del Piano delle Regole per cui si tratta di un regime dei suoli disciplinato da uno strumento che costituisce il P.G.T. diverso dal Documento di Piano indicato nell'osservazione. Il richiamo al percorso di partecipazione di cui alla pg. 53 del DdP1 non è per altro pertinente in quanto si riferisce ad altri ambiti inquadrati come pregressi della trasformazioni negoziate.
Si ritiene l'osservazione rivolta ad un ambito differente pertanto è da ritenersi non pertinente.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:
L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 2. Stato di Accoglimento NON PERTINENTE
--

Oggetto dell'osservazione a carattere generale:
la previsione di una media struttura di vendita caratterizza ulteriormente la destinazione commerciale della direttrice urbana verso l'asse della G.D.O. della S.S. 214, in contraddizione col P.G.T. vigente.
Il Documento di Piano vigente esplicita una strategia urbanistica finalizzata a contenere nuovi previsioni di esercizi con queste caratteristiche dimensionali (rif. D.d.P., Paragrafo 4.3 "Politiche per il sistema commerciale, pag. 212").
Questa nuova previsione commerciale si accompagna a quella contenuta nella variante urbanistica denominata P.I.I. ex A.B.B. recentemente adottata dal Comune di Lodi, che concede all'operatore la possibilità di collocare nell'area una nuova media superficie di vendita.
Si evidenzia la presenza di un processo di trasformazione urbanistica che vede la proposizione di uno specifico disegno insediativo a scala territoriale:

- entro il tessuto urbano di Lodi, (a destra della tangenziale) una spiccata connotazione commerciale dell'asse di penetrazione urbana in Viale Europa;
- oltre la Tangenziale, lungo la SP 235 Lodi - Pavia il lungo nastro commerciale caratterizzato dalla presenza di medio-grandi contenitori di vendita specializzata che affiancano la provinciale e si attestano attorno al casello autostradale dell'A1 Autostrada del Sole.

Emerge quindi uno scenario più o meno consapevole - e non privo di rischi - che tende a consolidare e addirittura a rafforzare con la penetrazione nel centro urbano la vocazione radiale commerciale della SP 235. E nel Comune di Lodi tutto ciò avviene a colpi di varianti urbanistiche al P.G.T. vigente e quindi al di fuori di un quadro di programmazione e pianificazione generale, in grado di valutarne attentamente gli effetti e le esternalità sul territorio.

Controdeduzione:

L'intervento prevede una trasformazione dell'area "produttiva interna al tessuto urbano" in parte residenziale in conformità alle previsioni del Piano delle Regole del P.G.T. vigente ed in parte in commerciale. All'interno del tessuto consolidato della città di Lodi sono presenti delle piccole medie strutture di vendita simili a quella prevista a servizio dei quartieri che ben si differenziano dai Centri Commerciali menzionati nell'osservazione disciplinati diversamente dalla normativa vigente di settore. Si precisa che il recente PII approvato e relativo a parte del comparto D1 non prevede l'insediamento di una media struttura di vendita, ma ne contempla la possibilità, previa attivazione di un nuovo percorso urbanistico, come del resto previsto dal DdP1. Si ritiene l'osservazione non pertinente con i contenuti del PII adottato. Nel PII denominato Ex ABB non viene attivata alcuna media struttura di vendita.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 3. Stato di Accoglimento NON ACCOLTA

Oggetto dell'osservazione a carattere generale:

L'osservante descrive puntualmente le proprie argomentazioni che sintetizzate si riportano: "stante le regole urbanistiche definite dal P.G.T. vigente, l'indice fondiario è di 1 mq/mq soltanto se detto indice corrisponde a volumetrie realizzate prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole vigente (altrimenti l'indice di zona è di 0,5 mq/mq) e se la funzione rimane quella attuale (produttiva artigianale)".

Per le aree produttive che necessitano di trasformazione urbanistica (e cambio di funzioni) il P.G.T. vigente di Lodi individua la procedura del P.I.I. in variante, ma non specifica esattamente a quali regole devono sottostare indici, funzioni, cessioni, ecc...).

In generale, quando cambiano le condizioni d'uso delle aree, nella prassi urbanistica si usano principi di coerenza alle regole di Piano e di equità tra i proprietari che si vengono a trovare nella stessa condizione di fatto: si riconducono le modifiche alle regole generali e le si applica per analogia.

Come già evidenziato in precedenza la variante incide sul dimensionamento del P.G.T. in quanto introduce un incremento degli abitanti teorici del Piano e nuove aree commerciali (una media superficie di vendita), determinando così l'incremento del fabbisogno di aree a standard soltanto parzialmente soddisfatto dalla variante stessa.

Controdeduzione:

L'articolo del PdR che deve essere preso in considerazione per l'area in argomento è l'art.40 delle NTA del PdR, che ammette il recupero integrale della SLP esistente nel caso di demolizione e ricostruzione anche se maggiore dell'indice fondiario di 0,5 mq/mq. In alcun modo il parametro urbanistico è legato alla conservazione della destinazione produttiva anzi, contrariamente, nei gruppi funzionali non sono ammesse le attività produttive di nuova costruzione mentre risultano ammesse le riconversioni ad usi commerciali e residenziali regolati.

La trasformazione si attua attraverso lo strumento del PII proprio al fine di valutare le conseguenze della variazione del carico urbanistico indotte dal cambio di destinazione d'uso. Il dimensionamento ed il fabbisogno sono stati rispettivamente determinati con riferimento al PdR ed al PdS secondo le

previste norme del PGT vigente. In particolare, nel PdS sono bene specificati gli standard dovuti e le relative cessioni, compresa la possibilità della monetizzazione.

La trasformazione non incide sul dimensionamento generale del P.G.T. in quanto lo stesso già prevedeva la possibilità di trasformazione a residenziale e ne individuava le modalità di attuazione. Ugualmente l'attività commerciale è stata considerata nella definizione dei conseguenti servizi richiesti sempre secondo le previsioni del PdS .

Il PII proposto soddisfa tutti i parametri previsti dal PdS vigente.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 4. Stato di Accoglimento NON ACCOLTA

Oggetto dell'osservazione a carattere generale:

l'interpretazione estensiva dell'art. 40 del P.d.R. vigente utilizzata nel P.I.I. adottato modifica sostanzialmente le previsioni del P.G.T..

L'area Phamragel è classificata ai sensi dell'art. 40 delle norme di attuazione del Piano delle Regole vigente, come *Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano*.

L'art. 40 prevede che ricorrendo ad un programma Integrato di Intervento il Comune possa valutare (che non significa rendere automaticamente possibile né dovuto) la riconversione dell'area, anche (ma non solo) verso usi residenziali (che ordinariamente lo stesso art. 40 esclude), sulla base di verifiche di impatto ambientale paesistico. Una postilla non priva di ambiguità che rischia di incidere pesantemente sul dimensionamento del P.G.T. nel caso in cui si applicasse in maniera estensiva.

Ed è proprio il caso del P.I.I. ex Pharmagel. Infatti, l'Amministrazione comunale ha accettato l'interpretazione della Norma avanzata dall'operatore privato.

Il fatto che la trasformazione a residenziale sia ammessa dalla norma, non significa che lo sia in maniera automatica. Prova è che lo stesso art. 40 esclude questa funzione per via ordinaria e nel paragrafo delle funzioni non ammesse inserisce proprio la destinazione residenziale.

Per questo motivo, la possibilità offerta di derogare anche alle funzioni residenziali, non può che trovare una sua più congrua collocazione dentro un percorso amministrativo di Variante urbanistica al P.G.T. vigente, o quantomeno assoggettando queste trasformazioni del P.I.I. alle verifiche di una Valutazione Ambientale Strategica.

Gli approfondimenti sulle ragioni sono indicati espressamente nell'osservazione originale.

Sottolineiamo che ai sensi di legge, la verifica di impatto ambientale e paesistico prevista dall'art. 40 primo paragrafo come propedeutica al P.I.I. (che a questo punto sarebbe conforme al P.G.T.) non si può considerare come V.A.S. e neppure come procedura di assoggettabilità alla V.A.S..

La proposta del P.I.I. ex Pharmagel sarebbe quindi di rimandare all'autorità competente al fine di procedere ad una ulteriore verifica dell'Assoggettabilità alla V.A.S.

Controdeduzione:

L'art. 40 del Piano delle Regole prevede la possibilità di valutare la riconversione di aree definite produttive in mix funzionali diversi (residenziali, commerciali etc) con la presentazione di un PII. Il PII oggetto delle osservazioni è in variante al P.G.T. in quanto prevede l'insediamento di una media struttura di vendita non contemplata all'art.40 del PdR. La Variante al P.G.T. prevede un percorso definito normativamente in cui sono valutati gli impatti paesistici attraverso l'espressione di un parere da parte della Commissione del Paesaggio ai sensi dell'art. 7 del PdR (parere rilasciato in data 11/09/2014) e il percorso di verifica di assoggettabilità alla VAS (decreto approvato con determinazione dirigenziale n. 1149 del 24/09/2014). Si ritiene pertanto di aver assolto a tutti gli aspetti di natura ambientale e paesaggistica richiesti.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 5 . Stato di Accoglimento NON ACCOLTA

Oggetto dell'osservazione a carattere generale:

la trasformazione urbanistica dell'area Ex Pharmagel produce un deficit di aree a standard di 1.786 mq secondo le regole della Variante, si andranno ad insediare 3.876 mq di nuova slp (di cui 1.150 mq di commerciale e 2.726 mq di residenziale), che generano 3.230 mq di fabbisogno di aree a standard. Di questi, soltanto 2.090 mq saranno ceduti (anche se in realtà non saranno disponibili appieno, cfr. la Convenzione) per realizzare parcheggi. Il resto è monetizzato al prezzo unitario di €140/mq.

Occorre ricordare che la L.R. 12/2005, nel caso di P.I.I. consente la monetizzazione delle aree a standard soltanto a certe condizioni (art. 90 sotto riportato), ovvero:

1. Il comune dimostri che tale soluzione sia più funzionale per l'interesse pubblico, cosa che non è stata dimostrata in alcuno degli atti allegati alla Variante né nella delibera allegata.
2. Il ricorso alla monetizzazione della quota di aree a standard non reperite in loco deve essere accompagnato da un impegno del comune (nella convenzione urbanistica) affinché tali somme siano impegnate esclusivamente per l'acquisizione dei fabbricati o aree specificamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal medesimo Piano (dei servizi). In sostanza: non devono finire nel "calderone" della spesa corrente. Nella bozza di Convenzione urbanistica allegata alla Variante (che dovrà essere successivamente sottoscritta tra le parti) non c'è nulla di tutto questo.

Al deficit di aree a standard effettivamente realizzate si aggiunge la scarsa qualità ecologica ed ambientale degli spazi pubblici previsti dalla Variante, che consistono nella quasi totalità in aree asfaltate da destinare a parcheggio per il supermercato.

Controdeduzione:

il PII in esame soddisfa le prescrizioni di servizi e cessioni previste dal Piano dei Servizi. Si precisa che vi è una sostanziale differenza tra il parametro relativo alle cessioni (pari al 50% della St) e gli standard/servizi (pari al 100% della SLP). Il primo si riferisce alla superficie territoriale (aree) ed il secondo alla superficie lorda di pavimento (quantità massime costruibili). Vi è da aggiungere che per la verifica delle cessioni si computano tutte le superfici cedute: viabilità, parcheggi, verde etc.; mentre gli standard/servizi si riferiscono unicamente al verde pubblico, alle aree attrezzate ed ai parcheggi o altri servizi specificatamente previsti nelle tavole del PdS.

A seguito dell'accoglimento, in fase di controdeduzioni, di alcune delle osservazioni pervenute si è provveduto a ridefinire la posizione di alcuni posti auto come indicato nelle tavole grafiche PR5, PR6, PR 9 . Questa ridefinizione, che trova giustificazione quantitativa nei calcoli riportati nella tavola PR9, è coerente con le previsioni del PdS che, peraltro, nell'area in questione non individua servizi esistenti e non prevede servizi specifici aggiuntivi. E' possibile quindi limitare i servizi richiesti alla sola superficie a parcheggio e consentendo, di conseguenza, la monetizzazione delle superfici a servizio residuali.

Il PII recepisce questa previsione generale di P.G.T.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 6 . Stato di Accoglimento NON ACCOLTA

Oggetto dell'osservazione a carattere specifico:

il P.I.I. in variante non migliora la qualità ecologica ed ambientale dell'area e del quartiere.

La scarsa qualità ecologica ed ambientale degli spazi pubblici previsti dalla Variante non è considerata dal Piano di indagine ambientale del progetto che, inspiegabilmente, arriva addirittura ad attribuire una "connotazione positiva" agli effetti ambientali dell'intervento, senza specificare a quali effetti si faccia riferimento.

ESTRATTO Piano di indagine ambientale del progetto

CONCLUSIONI

La proposta di Piano non evidenzia potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale: i potenziali effetti ambientali attesi presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale. Non si ravvisano, inoltre, particolari caratteristiche naturali o del patrimonio culturale che possano trarre specifico detrimento dalle opere in progetto; rispetto a questi temi, la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo può configurarsi quale elemento di valorizzazione dell'identità di questa porzione del tessuto urbano e dunque assumere una generale connotazione positiva rispetto alla valutazione degli effetti ambientali dell'intervento.

Sotto il profilo ambientale, il PII appare fortemente deficitario rispetto alla dotazione di verde e alla qualità degli spazi pubblici (disposizione delle alberature, delle superfici permeabili e impermeabili, arredo, ecc.): in una trasformazione di quasi 6 mila mq di st, localizzata in un ambito popolato come la zona di San Fereolo, si dovrebbe quantomeno garantire un saldo positivo rispetto alla situazione esistente anche sotto il profilo ambientale ed ecologico.

Per le aree di trasformazione il PGT vigente agisce in tal senso obbligando alla realizzazione di una idonea dotazione di alberi e arbusti, con lo scopo di garantire almeno i livelli minimi di comfort e qualità del paesaggio urbano. Le regole richiamate anche dalla relazione del PII prevedono una dotazione minima di 2 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria e di 4 arbusti ogni 100 mq di sf.

Nel caso in specie, significano ben 128 alberi e 256 arbusti.

Dalle planimetrie del progetto però si riscontra che le alberature previste saranno soltanto 31 e di queste, appena 5 esemplari avranno una collocazione su aree pubbliche, lungo la via Giovanni XXIII. Ma questi esemplari sono già esistenti e al di fuori del perimetro dell'area di intervento, perciò già pubblici e quindi non sono da considerare nel computo delle dotazioni minime prescritte.

Il PGT prevede che si possa decidere che *"La quantità di alberi e arbusti non collocabili in loco e sino al raggiungimento dell'indice, sarà messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la piantumazione, a carico dell'operatore, in aree dalla stessa indicate"*.

In tal senso in sede di discussione in C.C. si è proceduto a modificare lo schema di *Convenzione urbanistica* affinché fossero almeno garantiti gli adempimenti degli obbligatori del PGT nel trasferimento delle quote minime di alberi e arbusti su altre aree. Ma tutto questo non apporta miglioramenti alla qualità ecologica ed ambientale dell'area di intervento.

Controdeduzione:

Il PII come indicato nell'osservazione prevede la dotazione ecologica indicata nelle norme del P.G.T. che può essere collocata in sito o in altri spazi pubblici individuabili dall'A.C.. Si ritengono le previsioni del PII qualitativamente migliorative rispetto l'esistente anche come inserimento ambientale. Si segnala che nella fase del procedimento di esclusione dalla VAS e nella valutazione di Impatto Paesistico, nulla a tal proposito è stato evidenziato dall'Autorità Competente per la VAS e dalla Commissione del Paesaggio

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 7 . Stato di Accoglimento PARZIALMENTE ACCOLTA

Oggetto dell'osservazione a carattere specifico:

la variante aggiunge abitanti e attività al quartiere ma peggiora la circolazione sicurezza di pedoni e ciclisti. La Relazione di progetto che compone il P.I.I. ex Pharmagel è esclusivamente concentrata sul traffico veicolare di accesso all'area commerciale e ignora completamente gli altri utenti della strada e della città (pedoni, ciclisti, ecc.).

Sulla sezione stradale: ogni manuale di tecnica urbanistica - ma anche prassi e buon senso - suggeriscono di realizzare percorso pedonali continui, per garantire la fluidità nell'utilizzo. Gli zig zag ingiustificati e malamente progettati poi fanno sì che i pedoni preferiscano proseguire sulla carreggiata

quando il marciapiede cambia di direzione, con evidenti pericoli per se stessi e per i veicoli. Il progetto prevede invece, sia su via Kennedy che via Giovanni XXIII, percorsi pedonali con cambi di direzione a 90°, in un caso addirittura portando il percorso a ridosso dell'edificio commerciale. Peraltro, già oggi i marciapiedi sono sottodimensionati, soprattutto a causa della presenza di alberature, pali della luce, ecc. che restringono il passaggio dei pedoni e dei disabili. Anche se quantomeno c'è la continuità dei percorsi. Il progetto prevede addirittura di peggiorare la situazione attuale. Da considerare il fatto che molti pedoni che utilizzano i marciapiedi e gli spazi pubblici dell'area sono studenti che frequentano le vicine scuole e che anche in futuro percorreranno il perimetro per raggiungere le fermate del TPL lungo viale Europa. Vista la presenza di una scuola, sarebbe normale prevedere, oltre ai marciapiedi più larghi e continui, anche uno slargo con panchine, a disposizione delle numerose persone che spesso sostano in attesa davanti alla scuola. Per quanto riguarda poi la mobilità ciclistica, la proposta progettuale produce ingiustificabili livelli di rischio generati dalla scelta di disporre aree di sosta a pettine e a spina di pesce lungo le vie Giovanni XXXII e Kennedy. L'intervento rispetto alla ciclopederalità è quindi addirittura peggiorativo rispetto alla situazione attuale, e contrasta con gli impegni formalmente assunti dalla quasi totalità dei Consiglieri comunali di maggioranza, e da quasi tutti gli Assessori, che hanno sottoscritto un documento proposto dalla locale associazione FIAB-Lodi in cui si impegnavano a "favorire la crescita della mobilità ciclistica a Lodi" e a "prevedere in particolare lo sviluppo di percorsi ciclabili, isole ambientali e zone a traffico moderato nelle parti di città di nuova edificazione". La nuova edificazione residenziale non solo non vede alcuno spazio per i ciclisti, ma vede una riorganizzazione della sosta esistente che crea condizioni di maggiore pericolo per la sicurezza dei ciclisti. Occorre infine ricordare che il Piano della Mobilità Urbana vigente nel comune di Lodi (adottato nel 2007 e approvato nel 2009), ha individuato la zona dell'Albarola (con un perimetro che comprende anche l'area Pharmagel e le vie Kennedy e Giovanni XXIII) come Isola ambientale, in cui devono essere previsti limite di velocità di 30 km/h, con schemi di circolazione tale da impedire i traffici di attraversamento e favorire gli spostamenti di pedoni e ciclisti. In queste aree, secondo il PUM, devono esserci percorsi e devono essere corti e diretti, chiari, sicuri e di larghezza adeguata all'entità dei pedoni e dei ciclisti. Nulla di tutto questo è previsto nel P.I.I., che invece prevede per Via Kennedy e via Papa Giovanni soluzioni più penalizzanti per pedoni e ciclisti. Anziché prevedere interventi per rendere via Papa Giovanni "particolarmente protetta dal traffico", si realizzano parcheggi a spina di pesce pericolosi per i ciclisti e i pedoni.

Controdeduzione:

L'osservazione può essere considerata migliorativa e pertanto è stata parzialmente recepita comportando una modifica del parcheggio lungo via Kennedy e via Giovanni XXIII. I parcheggi sono mantenuti, ma ridotti in numero per posizionamento in linea. La modifica ha comportato anche l'eliminazione della discontinuità lineare del marciapiede lungo via Giovanni XXIII. Il PII riguarda un comparto definito all'interno del tessuto consolidato con interventi pubblici che ricadono negli ambiti strettamente connessi al perimetro del medesimo. Se pur l'osservazione riferita al quartiere possa ritenersi interessante, la stessa riguarda una programmazione di opere pubbliche dell'A.C. e non afferibili al P.I.I.. Si precisa che l'Isola Ambientale non è contemplata tra "gli interventi previsti" nel PUM (pg.109). Il PUM descrive ed individua indicativamente gli ambiti da destinare ad ISOLE AMBIENTALI rinviandone la progettazione a dei piani particolareggiati del traffico e della viabilità estesi ai quartieri

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione può essere parzialmente accolta in merito al posizionamento dei parcheggi modificandoli in linea. L'osservazione comporta la modifica degli elaborati grafici adottati TAVPR04-PR05-PR06-PR07a-PR07b-PR08-VU09-VU10 e della relazione tecnica

A 8 . Stato di Accoglimento NON ACCOLTA

Oggetto dell'osservazione a carattere specifico:

i parcheggi realizzati per i nuovi residenti sono inferiori a quelli minimi dovuti.

Il PGT prevede che si possa costruire con un indice 0.6 mq/mq, e che chi realizza l'intervento debba cedere alla collettività 3.876 (cfr. tabella *Verifica aree per servizi pubblici o di uso pubblico*, allegata alla Variante) metri quadri (chiamati aree a standard) per servizi, verde.

Invece il privato ne cede poco più della metà (2.090 mq) e il 46% lo "monetizza" ossia si tiene le aree e in cambio versa al comune 140 euro per ogni mq non ceduto.

Le aree cedute sono tutte destinate a parcheggi (cfr. tabella *Aree per servizi pubblici o di uso pubblico* in Tav. VU09 Verifiche urbanistiche Rev 03.10.2014 allegata alla Variante).

La maggior parte (39 posti auto su una superficie di 1.155 mq) sono destinati a parcheggio del supermercato, e il privato potrà anche metterci una sbarra (con la concessione di dare una chiave al Comune).

Contrariamente a quanto affermato nella discussione in Consiglio comunale ("*Noi da 0 parcheggi presenti andiamo a ottenere 106 parcheggi*"), quelli pubblici creati sono 84 in quanto 5 sono stati eliminati nell'ultima versione della planimetria e 15 sono attribuiti a funzioni private.

I parcheggi pubblici già esistenti (e che l'intervento elimina) non sono "0", ma 15 su via Kennedy.

I parcheggi pubblici creati sono quindi 69, di cui solo 5 (cinque!) aggiuntivi al di fuori della sbarra che il supermercato metterà per garantire ai propri clienti di trovare il parcheggio.

La maggior parte dei parcheggi destinati a servizio della residenza (27 su 47), sono collocati sull'area del parcheggio del supermercato, quindi in uno spazio dove la sosta per i residenti nella zona sarà limitata, causa la presenza di recinzioni e della sbarra (il cui controllo è previsto per l'operatore commerciale e per il Comune, ma non per i residenti).

I posti auto pubblici che la legge e il PGT richiedono per le nuove residenze (aggiuntivi a quelli esistenti!) secondo la Variante sono 47, ma nel calcolo effettuato nei documenti del PII sono stati inseriti anche circa 12 posti auto che si vanno a realizzare su aree già del comune, e non sono conteggiati i 15 posti auto in linea che attualmente sono presenti e utilizzati sia in via Kennedy che in via Papa Giovanni XXIII.

I parcheggi realizzati per i nuovi residenti sono quindi inferiori a quelli minimi dovuti (45).

Controdeduzione:

Si precisa che attualmente in via Kennedy non sono presenti stalli per la sosta ed il PdS non indica del Parcheggio Pubblico esistente (PdS2) , pertanto i parcheggi individuati dal PII sono di nuova realizzazione . Non sono altresì previsti posti auto lungo via Giovanni XXIII e viale Europa pertanto le dotazioni previste sono tutte di nuova realizzazione.

Il P.G.T. prevede a parcheggi : Commerciale 100% SLP

Residenziale 1 posto auto ogni 60 mq di SLP

PARCHEGGI

Quota di superficie a parcheggi dovuta: 1.763 mq.

Quota a parcheggi ceduta: 2.090 mq.

2.090 mq. > 1.763 mq. (Assolta la richiesta di parcheggi)

Con la modifica degli elaborati di P.I.I. a seguito del recepimento delle osservazioni, pur mantenendo invariata la superficie a parcheggio e quindi verificata, si riduce il numero di posti auto per migliorare le modalità distributive delle aree a parcheggio. Dovranno essere monetizzati n.11 posti auto. Si precisa altresì che per la porzione di area di proprietà pubblica utilizzata per gli stalli di auto lungo via Giovanni XXIII verrà corrisposta una somma pari al valore della monetizzazione per il totale della superficie pubblica impegnata.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non è accolta e pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

A 9 . Stato di Accoglimento NON ACCOLTA**Oggetto dell'osservazione a carattere specifico:**

assenza dei criteri di determinazione degli importi delle monetizzazioni stabiliti nello Schema di Convenzione Urbanistica. Il P.I.I. approvato prevede una monetizzazione delle aree a standard, cioè la corresponsione da parte dell'Operatore privato all'Amministrazione comunale di un importo alternativo alla cessione di aree dovute alle norme urbanistiche e alle regole del PGT vigente. "Articolo 7 - Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute - Ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005 e visto l'art. 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Programma Integrato di Intervento e che non sono reperite ammontano a mq. 1.786,00. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 140,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: m. 1.786,00 * euro/mq 140,00 = euro 250.040,00 (euro duecentocinquantaquaranta/00=) Cfr. Schema di Convenzione per l'attuazione del programma integrato di intervento).

La possibilità di ricorrere alla monetizzazione è prevista, per la Regione Lombardia, dall'articolo 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, che ne disciplina i criteri.

La norma infatti recita: "... qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondono al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree".

La Convenzione fra l'Amministrazione comunale di Lodi e l'Operatore, prevede di procedere alla monetizzazione (decisione peraltro che non deve essere totalmente discrezionale, come precisa l'articolo 46 della LR 12/2005), ma i criteri per quantificare i relativi importi devono essere ben delineati. Infatti, la norma prevede che:

- la somma debba essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
- la somma comunque non debba essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura (questo il significato della parola "comunque"), nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

L'orientamento giurisprudenziale suggerisce che la direzione da intraprendere per la determinazione delle somme delle monetizzazioni delle aree a standard non sia quella di predeterminare a priori un valore al mq attraverso un criterio generale, perché ciò violerebbe proprio il citato art. 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005 in quanto sommario e non commisurato al caso specifico.

Inoltre, le somme della monetizzazione devono essere comunque determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica da parte dell'Amministrazione comunale, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.

In pratica, la differenza tra il valore dell'area di trasformazione senza la presenza delle aree pubbliche monetizzate e il valore dell'area con le aree cedute a titolo gratuito (secondo quanto stabilito dalle norme urbanistiche del PGT vigente).

Questa somma, dovrà essere pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute (non necessariamente determinato con i criteri espropriativi) solo se questo valore sia superiore al valore determinato come al punto precedente.

Ciò premesso si evidenzia che nella documentazione che compone il PII ex Pharmagel non vi è alcun atto di natura tecnica che abbia fissato il valore economico attribuito alle aree non cedute. È da notare che nel caso dell'area ex ABB il valore attribuito dall'Amministrazione comunale alle superfici monetizzate e perciò non cedute è stato di 114 euro/mq, ma anche qui privo di alcun atto tecnico di perizia allegato alla Variante urbanistica a sostegno di tale valore.

Controdeduzione:

i valori della monetizzazione derivano da una stima redatta in occasione della valutazione delle aree edificabili previste dal PGT ai fini IMU approvata con delibera di Giunta Comunale n.70 del 29/03/2010 e confermata sino ad oggi con provvedimenti successivi, che si è basata sulla valorizzazione per trasformazione delle aree sulla base degli indici e parametri previsti dalle schede degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e dei Tessuti del Piano delle Regole Pertanto il valore indicato in convenzione non è discrezionale.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

L'osservazione non può essere accolta pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

Soggetto Proponente “FIAB LODI - Ciclodi”	B
B 1. Stato di Accoglimento PARZIALMENTE ACCOLTA	
<p>Oggetto dell'osservazione: L'osservazione evidenzia la necessità di eliminare i parcheggi a pettine (lungo via Kennedy) e a spina di pesce (lungo via Giovanni XXIII), in quanto pericolosi per le biciclette. Per garantire la sicurezza per i ciclisti è necessario evitare di creare condizioni (come l'uscita in retromarcia dei veicoli) che possano creare situazioni di rischio in quanto i ciclisti possono essere portati a spostarsi lungo il centro della carreggiata. Si fa notare che attualmente in queste vie non esistono parcheggi a pettine o a spina di pesce, quindi l'intervento costituirebbe un peggioramento della situazione viabilistica esistente.</p>	
<p>Controdeduzione: L'osservazione può essere considerata migliorativa e pertanto è stata parzialmente recepita comportando una modifica del parcheggio lungo via Kennedy e via Giovanni XXIII. I parcheggi sono mantenuti ma ridotti in numero per posizionamento in linea.</p>	
<p>Modalità di recepimento ed elaborati da modificare: L'osservazione può essere parzialmente accolta in merito al posizionamento dei parcheggi modificandoli in linea. L'osservazione comporta la modifica degli elaborati grafici adottati TAVPR04-PR05-PR06-PR07a-PR07b-PR08-VU09-VU10 della relazione tecnica e della convenzione.</p>	
B 2. Stato di Accoglimento PARZIALMENTE ACCOLTA	
<p>Oggetto dell'osservazione: L'osservazione evidenzia la necessità di realizzare spazi adeguati per il parcheggio delle biciclette, sia nella zona commerciale che nelle aree pubbliche di via Giovanni XXIII antistanti i plessi scolastici.</p>	
<p>Controdeduzione: il PII già prevede uno spazio destinato per il parcheggio delle biciclette nell'area commerciale, semplicemente non è stato individuato negli elaborati grafici. In considerazione dell'osservazione pervenuta verrà identificato planimetricamente. Non può trovare accoglimento l'individuazione di uno spazio lungo via Giovanni XXIII in quanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto preservare le essenze arboree esistenti.</p>	

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

l'osservazione è parzialmente accolta e comporta modifiche agli elaborati adottati TAVPR04-PR05-PR06-PR07a-PR07b-PR08-VU09-VU10 e della relazione tecnica e della convenzione.

B 3. Stato di Accoglimento NON PERTINENTE**Oggetto dell'osservazione:**

L'osservazione evidenzia la necessità di iniziare a realizzare interventi nella direzione della creazione di un'isola ambientale sulle vie Kennedy e Papa Giovanni XXIII, coerentemente da quanto previsto dal Piano della Mobilità in occasione dell'approvazione del P.I.I.

Controdeduzione:

il PII riguarda un comparto definito all'interno del tessuto consolidato e pertanto gli interventi pubblici devono ricadere negli ambiti strettamente connessi al perimetro del medesimo . Se pur l'osservazione può essere interessante riguarda una programmazione di opere pubbliche dell'A.C. relativa al quartiere e non al P.I.I.

Modalità di recepimento ed elaborati da modificare:

l'osservazione si ritiene non pertinente con i contenuti del P.I.I. pertanto non comporta modifiche agli elaborati adottati.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Binda Ing. Michela

IL DIRIGENTE

Ligi Ing. Giovanni