

Città di Lodi

Provincia di Lodi

Politecnico di Milano DiAP - labURB
Università di Pavia

Amministrazione comunale - Comune di Lodi

piazza Broletto, 1 - Lodi

Sindaco

Lorenzo Guerini

Assessore

Mario Cremonesi
Leonardo Rudelli

Dirigente

Giovanni Ligi

Progettista

Ing. Giovanni Ligi

Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti
Milano, Corso Indipendenza 20
studiobugatti@studiobugatti.it

Documento di Piano (DdP)

Piano delle Regole (PdR)

DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano
tel. 02.2399.5489
e-mail: laburb@polimi.it

Direttore DiAP
Patrizia Gabellini

Consulenti
Responsabile Scientifico
Federico Oliva

Gruppo di ricerca
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
Elena Solero

laboratorio - labURB
Matteo Doni
Giuseppe Fiorillo
Elisabetta Troglio

processo partecipativo
Gabriele Rabaiotti
Elena Solero
con
Monica Righetti

DIET - Università degli Studi di Pavia

via Ferrata, 1 - Pavia
tel. 0382.98.5740
e-mail: lcp@unipv.it

laboratorio - LCPa

Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Valeria Erba
Paolo Bacci
Sara Mariani
Giulia Castoldi

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

DIET - Università degli Studi di Pavia

Laboratorio LCPa
Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Stefano Pugni
Diego Torriani

Piano delle Regole

Piano
Governo
Territorio

(ai sensi della LR 12 del 2005)

Elaborato
PdR 0

Relazione

adozione
Febbraio 2010

approvazione
Marzo 2011



Comune di Lodi

Gruppo di lavoro

Al PGT di Lodi hanno lavorato un gruppo articolato di progettisti, consulenti generali e specialistici

Progettista

Ing. Giovanni Ligi



Documento di Piano (DdP)

Piano delle Regole (PdR)

DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano
tel. 02.2399.5489
e-mail: laburb@polimi.it



Direttore DiAP
Patrizia Gabellini

Consulenti
Responsabile Scientifico
Federico Oliva

Gruppo di ricerca
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
Elena Solero

laboratorio - labURB
Matteo Doni
Giuseppe Fiorillo
Elisabetta Troglio

processo partecipativo
Gabriele Rabaiotti
Elena Solero
con
Monica Righetti



Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti
Milano, Corso Indipendenza 20
studiobugatti@studiobugatti.it

DIET - Università degli Studi di Pavia

via Ferrata, 1 - Pavia
tel. 0382.98.5740
e-mail: lcp@unipv.it



laboratorio - LCPa

Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Valeria Erba
Paolo Bacci
Sara Mariani
Giulia Castoldi



Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

DIET - Università degli Studi di Pavia

Laboratorio LCPa

Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Stefano Pugni
Diego Torriani



Consulenti specialistici

Componente geologica, idrogeologica e sismica
Giovanni Bassi - con Massimiliano Trespidi

Studio idrologico-idraulico
ETATEC S.R.L. - Silvio Rossetti, Omar William Cella, Veronica Lodigiani

Valutazione preliminare Elaborato Tecnico RIR
NIER Ingegneria S.p.A. - Marco Buldrini

PUGSS: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo
Servizi di Engineering per il territorio - Alberto Bergamaschi, Elena Cassia, Giuseppe Manfredi

Amministrazione comunale - Comune di Lodi

Sindaco Lorenzo Guerini - Assessore Mario Cremonesi - Leonardo Rudelli

Settore 7 – Urbanistica – sportello unico edilizia – sportello unico attività produttive e commercio – manutenzioni – patrimonio – viabilità

Dirigente di settore e coordinatore del settore Giovanni Ligi Segreteria Bruna Albini

URBANISTICA Segreteria Anna Bonforte, Giovanna Stien Tecnici Michela Binda

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA Segreteria Anna Bonforte, Vincenzo Raso Responsabili sportello Carla Pacchiarini Tecnici

Catuscia Arioli, Gabriele Subinaghi, Claudia Comaschi, Thomas Spelta

SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE Segreteria Anna Bonforte, Vincenzo Raso Responsabile sportello Domenico Giuliani

Tecnici Gaetano Italia, Cristian Garioni Amministrativi Francesca Tarenzi, Mauro Getilli

Indice

1.	Il nuovo Piano delle Regole	pag. 2
1.1	Il punto di partenza: dalle norme del PRG alla normativa del Piano delle regole	pag. 2
1.2	Caratteristiche e contenuti del Piano delle Regole	pag. 4
1.3	Dallo zoning del PRG all'articolazione per tessuti del Piano delle regole	pag. 7
2.	Il quadro conoscitivo del Piano delle Regole	pag. 8
2.1	Le analisi urbanistiche e ambientali	pag. 8
3.	Le proposte del piano	pag. 9
3.1	Assetto della città storica	pag. 10
3.2	Assetto della città consolidata	pag. 10
3.3	Assetto del territorio rurale e paesistico ambientale	pag. 15

1. Il nuovo Piano delle Regole

1.1 Il punto di partenza: dalle norme del PRG alla normativa del Piano delle regole

La normativa del Piano delle regole non parte da una *tabula rasa*: eredita una storia ed una tradizione di regole e norme, prodotte da differenti strumenti (sia piani che regolamenti), che hanno portato alla formazione dell'attuale tessuto urbano, al suo rapporto con il territorio non edificato, alla chiara e composta delimitazione del territorio rurale e ambientale che caratterizza il territorio comunale.

Di questa eredità il nuovo Piano non può che tenerne conto, perlomeno per tre differenti motivi/necessità:

- la *coerenza* con i tessuti urbani esistenti, che vanno mantenuti qualitativamente e riqualificati senza snaturarli, riconoscendo una complessivamente buona qualità insediativa e urbana sia alla città storica che a quella moderna;
- la *continuità interna* con la prassi e la gestione che del territorio hanno fatto gli Uffici comunali, non solo quello tecnico: abitudini ma anche consolidate e collaudate buone pratiche tecniche e amministrative;
- la *continuità esterna* con le modalità ed i comportamenti progettuali utilizzati dal mondo imprenditoriale, tecnico e professionale che ha consistentemente contribuito a costruire la città che abbiamo ereditato.

Per queste ragioni, parti e pezzi anche significativi delle nuove norme riprendono, attualizzandole ed armonizzandole al nuovo progetto di città, le norme di attuazione del PRG vigente.

Alcune parti sono state però necessariamente modificate e integrate, per ragioni sia di rapporto con la LR 12/2005 e più in generale con la sopravvenuta legislazione urbanistico - edilizia; sia in rapporto all'introduzione della nuova lettura morfologica e insediativa, che ha superato la tradizionale zonizzazione monofunzionale caratteristica del vecchio azzonamento dei piani regolatori generali ("dallo zoning monofunzionale ai tessuti urbani").

Un lavoro complesso, che ha approfondito ed aggiornato lo stato delle conoscenze territoriali ed ambientali locali, ed ha portato alla redazione della serie di elaborati (analitici, progettuali con i relativi allegati) di seguito elencati:

PdR 0 Relazione

PdR 1 Norme di Attuazione

PdR 2 Centro storico (scala 1:2.000)

PdR 2.1 Uso degli edifici

PdR 2.2 Tipologia degli edifici

PdR 2.3 Altezze degli edifici

PdR 2.4 Stato conservativo

PdR 2.5 Spazi aperti

PdR 2a Individuazione della Città storica (scala 1:10.000)

PdR 3 Città consolidata (scala 1:10.000)

PdR 3.1 Uso degli edifici

PdR 3.2 Tipologie edilizie

PdR 3.3 Stato conservativo

PdR 4 Uso del suolo non urbanizzato (scala 1:10.000)

PdR 5 Vincoli alla scala sovraordinata e comunale (scala 1:10.000)

PdR 5.1 Vincoli antropici

PdR 5.2 Vincoli ambientali

PdR 5.3 Vincoli da Sovrintendenza

PdR 6 Assetto del centro storico - modalità di intervento (scala 1:2.000)

PdR 7 (a, b) Assetto della città consolidata - Tavola delle Regole (scala 1:5.000)

PdR 8 Schema della rete ciclabile (scala 1:10.000)

1.2 Caratteristiche e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio, introdotto dalla LR12/2005, è un unico piano articolato in tre differenti strumenti:

- il *documento di piano*, assimilabile con qualche cautela alla dimensione strutturale (anche se inopportuno di validità quinquennale), sempre modificabile e senza effetti conformativi della proprietà;
- il *piano dei servizi*, operativo, attuativo e regolativo al contempo, senza termini di validità, sempre modificabile e a carattere prescrittivo;
- il *piano delle regole*, regolativo, anch'esso senza termini di validità e sempre modificabile, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle regole è definito, dalla nuova legge regionale nonché dalle successive modalità per la pianificazione comunale, quale strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale, ai fini di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico.

Per quanto riguarda le regole edilizie e costruttive, queste continueranno ad essere definite dal locale Regolamento Edilizio Comunale (REC), che nella sua seconda parte ha già recentemente recepito gli innovativi aspetti relativi al risparmio energetico e alle buone regole di progettazione ecologica - ambientale (architettura sostenibile).

Il Piano delle regole disciplina cartograficamente (indicativamente in scala 1:2.000 e comunque ad una scala non inferiore alla scala 1:10.000), nonché normativamente, l'intero territorio comunale, eccetto le aree di trasformazione previste dal Documento di piano, che si attuano attraverso strumenti attuativi (ordinari e/o negoziati), sulla base dei criteri insediativi e morfologici individuati direttamente dal Documento di piano.

Il Pdr riguarda quindi il territorio edificato (da conservare, integrare, completare), sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili (destinate all'agricoltura, ai sistemi ambientali o comunque non suscettibili di trasformazione urbanistica).

Il Piano delle regole deve innanzitutto recepire i contenuti prescrittivi di natura sovraordinata, basandosi anche sul quadro conoscitivo definito dal Documento di piano, relativamente a:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei PTCP, nei piani di settore;

- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (Codice Urbani, aree protette ai sensi della LR86/83, ecc.);
- i Siti di interesse comunitario (SIC), ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del DM 9 maggio 2001 e DGR n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- gli altri vincoli sovraordinati che eventualmente interessano il territorio comunale.

Facendo in particolare riferimento al quadro conoscitivo del Documento di piano, il Pdr:

a) individua gli *ambiti del tessuto urbano consolidato* (comprese le aree libere intercluse o di completamento), identificando in particolare:

- i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela secondo il D.lgs 42/2004, ovvero per cui si intenda formulare proposta motivata di vincolo;
- le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura, la caratterizzazione funzionale nonché le relative modalità di intervento;

In particolare, entro gli ambiti del tessuto urbano identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;

- requisiti qualitativi degli interventi previsti e di mitigazione delle infrastrutture;
- requisiti di efficienza energetica

b) individua *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola*, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp);

In particolare:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo III, parte II, della LR12/05 e successive modifiche e integrazioni;
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

c) individua *le aree di valore paesaggistico e ambientale ed ecologiche* ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR e dal PTCP;

d) per *le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica* (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (cave, aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.); individuando inoltre gli edifici esistenti e dettandone la relativa disciplina d'uso;

e) individua *le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica*, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;

f) individua *le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado*, che richiedono una particolare attenzione manutentiva e una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione;

g) individua i centri e gli impianti di telefonia.

Spetta inoltre al Piano delle regole:

- l'applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di piano, del meccanismo della perequazione urbanistica;
- la definizione delle tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti (ai sensi dell'art. 65 della LR 12/05);

- disciplinare i comparti di trasformazione pregressi, attuati o in corso di attuazione.

Il Piano delle regole delineato dalla nuova legge regionale si configura in estrema sintesi quale dimensione regolativa della città esistente e delle zone agricole, individuate dal Documento di piano ma disciplinate dal Piano delle regole. Lasciando correttamente allo strumento del Regolamento Edilizio Comunale (REC) gli aspetti di regolamentazione costruttiva, procedurale ed edilizia, con particolare riferimento al risparmio energetico e all'architettura sostenibile, come da recente modifica apportata al REC dall'Amministrazione comunale.

1.3 Dallo zoning del PRG all'articolazione per tessuti del Piano delle regole

Il Piano delle regole delineato dalla LR 12/2005 è lo strumento che graficamente più assomiglia al vecchio *zoning* e quindi al vecchio PRG. Ma mentre la suddivisione delle zone del vecchio PRG era fatta esclusivamente sulla base delle densità esistenti (insediamenti intensivi e semintensivi, estensivi e semiestensivi, insediamenti radi, ecc.), nonché delle funzioni insediate/insediabili prevalentemente monofunzionali (zone residenziali, zone industriali, zone commerciali, zone terziarie, ecc.), nel Piano delle Regole l'individuazione degli ambiti (non più "zone" in senso tradizionale), avviene non solo sulla base delle densità e degli usi ma anche delle caratteristiche di formazione storica, di conformazione tipologica e morfologica, di qualità ambientale e insediativa, di matrice attuativa.

Il Piano delle Regole di Lodi, attuando ed interpretando la nuova legge regionale, individua due grandi famiglie urbanistiche: gli *Ambiti urbani consolidati* e il *Territorio rurale*.

Gli Ambiti urbani consolidati sono articolati dal in due differenti città: pubblica (sottoposta al Piano dei Servizi) e privata (sottoposta al Piano delle regole).

In particolare, gli Ambiti urbani consolidati sono articolati per Tessuti urbani, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR 12/2005. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. All'interno dei tessuti urbani, il Pdr persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali. Cercando, compatibilmente con le necessarie cautele di tutela delle funzioni deboli (residenza e servizi) e di salvaguardia ambientale e igienico - sanitaria, di mescolare il più possibile le funzioni all'interno dei differenti tessuti urbani

2. Il quadro conoscitivo del Piano delle Regole

2.1 Le analisi urbanistiche e ambientali

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze del Comune di Lodi, sono state effettuate una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macrotemi oggetto del PdR: città storica, città consolidata e territori agricoli. Per quanto riguarda la città storica, le analisi si sono rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'individuazione puntuale degli usi prevalenti, tipologie edilizie ed altezze e stato conservativo.

Per una corretta comprensione di tutto il territorio sono state analizzate anche le aree agricole presenti nel Comune, che, come emerge dal DdP sono assoggettate in buona misura alla normativa imposta dalla presenza del Parco Adda Sud.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, coerentemente con l'innovativa concezione della nuova legge regionale.

Le analisi urbanistiche e ambientali svolte per il PdR sono raccolte in una serie di elaborati, di seguito sintetizzati.

Gli elaborati *PdR 2 Città storica e PdR 3 Città consolidata*, articolati in differenti tavole tematiche, relative agli usi funzionali, alle tipologie e altezze degli edifici, allo stato conservativo, agli spazi aperti, restituiscono le informazioni necessarie per la pianificazione urbanistica dei suoli urbani ed extraurbani, desunte da un rilievo capillare del territorio comunale.

L'elaborato *PdR 4 Uso del suolo non urbanizzato* restituisce lo stato di fatto e l'utilizzo dei suoli non edificati.

Gli elaborati *PdR 5 Vincoli alla scala sovraordinata e comunale*, articolati in due tavole (*PdR 5.1 Vincoli antropici, PdR 5.2 Vincoli ambientali*) documentano il sistema dei vincoli di natura sovraordinata (livello statale, regionale, provinciale) e di natura comunale che interessano il territorio, sia per quanto riguarda i vincoli di carattere antropico (infrastrutturali, tecnologici, di interesse storico-artistico), sia di carattere ambientale (paesaggistici, ambientali, di interesse naturalistico).

3. Le proposte del Piano delle Regole

Come anticipato precedentemente, le indicazioni progettuali del nuovo PdR sono contenute negli elaborati PdR 6 Assetto della città storica - modalità di intervento, PdR 7 (a, b, c) Assetto della città consolidata - tavola delle regole.

In particolare:

- l'elaborato PdR 6, in scala 1:2.000, contiene la disciplina particolareggiata del centro storico, con le relative modalità di intervento, ai sensi della legislazione regionale di riferimento;
- l'elaborato PdR 7 (a, b, c), in scala 1:5.000, contiene la disciplina dell'uso del suolo relativa alla città consolidata;
- l'elaborato PdR 8 restituisce lo schema della rete ciclabile del territorio comunale (1:10.000);
- gli elaborati PdR 0 e PdR 1 sono rappresentati dalla presente relazione e dalle norme di attuazione del piano.

Viene di seguito descritto il progetto di piano, articolato nei temi principali di cui la proposta urbanistica si compone.

3.1 Assetto della 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.

Non vengono inoltre confermati i piani particolareggiati di iniziativa pubblica previsti dal Prg, in parte già realizzati attraverso progetti di opere pubbliche (riqualificazione dei viali).

Il PdR articola il sistema storico in due tessuti differenti: il centro storico e il tessuto di interesse tipologico della Frazione di Torretta.

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.

Il tessuto di interesse tipologico della Frazione di Torretta riguarda l'ambito del vecchio nucleo rurale della Frazione Torretta, del quale si intende conservare le caratteristiche tradizionali nonché la tipologia edilizia, caratterizzata fra l'altro dalla presenza di alcune costruzioni di rilevante interesse.

Il PdR individua infine gli edifici di interesse storico-architettonico e gli edifici di interesse tipologico architettonico, definendo per ciascuna famiglia la relativa disciplina.

3.2 Assetto della città consolidata

Il PdR, sulla base di un rilievo puntuale della città e di un confronto diretto e costante con gli uffici comunali, individua gli *Ambiti urbani consolidati*, articolandoli per tessuti urbani, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR 12/2005.

Per ognuno dei tessuti individuati dalle analisi dello stato di fatto sono indicate le quantità insediabili ammesse nel caso di interventi edilizi, gli usi ammessi, gli indici urbanistico-ecologici e le altezze da rispettare, oltre a particolari indicazioni richieste da alcuni usi specifici. All'interno di questi tessuti, salvo indicazioni puntuali, dovuti per esempio alla presenza di edifici con valore storico-ambientale, sono di norma consentiti tutti gli interventi edilizi previa verifica dell'opportunità di demolizione ricostruzione, per una razionale ristrutturazione urbanistica.

Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità

Il tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata sulla quale sono state privilegiate tipologie di edifici come villette singole o bifamiliari e mini-palazzine. Gli immobili sono isolati su lotto, con un'altezza variabile tra 1-3 piani e sono dotati di una buona quantità di verde privato, che garantisce una buona permeabilità del terreno. La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza come buona, anche se vi è la presenza di singoli corpi aventi uno stato di manutenzione mediocre che comunque non vanno ad incidere sulla percezione di omogeneità ed ordine del tessuto. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di 0,5 mq/mq e altezze non superiori ai 10,50 metri. Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali di vicinato a servizio della residenza compatibili con la qualità urbana. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

Tessuto semi-aperto a medio-alta densità

Il tessuto semi-aperto a medio-alta densità è prevalentemente caratterizzato da edifici in linea o a torre arretrati rispetto al filo stradale, anche se è possibile registrare la presenza di limitate porzioni caratterizzate da edifici in linea o a corte con fronte continuo su strada; pur configurando una cortina, essa non risulta continua a causa degli spazi verdi o aperti presenti tra un corpo e l'altro, che creano inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza. Esso è presente con una discreta dotazione che garantisce una buona permeabilità del terreno. Le altezze risultano uguali o superiori a 4 piani fuori terra e i corpi edilizi sono destinati prevalentemente a funzione residenziale, con attività commerciali e di servizio di piccole dimensioni al piede degli edifici; la dotazione di verde privato risulta discreta. La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, ma è comunque possibile riscontrare all'interno degli isolati singoli edifici aventi qualità superiore. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di 0,70 mq/mq e altezze non superiori ai 19 metri. Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali di vicinato a servizio della residenza compatibili con la qualità urbana. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

Tessuto urbano ad impianto unitario (PEEP)

Il tessuto urbano ad impianto unitario a medio-alta densità è caratterizzato da comparti edilizi nati da un progetto unitario, derivanti dall'attuazione di Piani di iniziativa pubblica, che presentano un disegno urbanistico generale omogeneo, talvolta autonomo rispetto all'intorno e slegato sia dal punto di vista tipologico che morfologico. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, presentano altezze superiori ai 4 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani, garantendo così un'ottima permeabilità dei suoli. La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, anche se sono riscontrabili isolati con uno stato di manutenzione mediocre o scarso, derivante da una maggiore anzianità degli edifici. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario pari a quello esistente (+20% nel caso di Piano e/o programma attuativo che preveda la demolizione e la ricostruzione di interi immobili con indici e parametri di risparmio energetico). Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali di vicinato a servizio della residenza compatibili con la qualità urbana. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

Tessuto per attività terziarie, commerciali, ricettive

Il Tessuto per attività direzionali, commerciali, ludico-ricreative e ricettive è caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche, derivanti dal fatto che si tratta di edifici dai diversi utilizzi e dalla diversa epoca di costruzione. Il tessuto è contraddistinto da fabbricati di grandi dimensioni, con ampi spazi destinati a parcheggi di pertinenza che non garantiscono una buona permeabilità del terreno. La collocazione prevalente è in prossimità delle maggiori arterie di comunicazione infrastrutturale, requisito fondamentale per la corretta fruizione e il funzionamento di questi spazi. La qualità degli edifici si presenta generalmente come buona/mediocre.

Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di 1,0 mq/mq e sono ammesse tutte le funzioni terziarie e le funzioni commerciali diffuse di piccola e media dimensione. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

Sono escluse completamente la funzione residenziale, nonché le attività produttive e artigianali e le attività produttive agricole.

Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano esistente.

In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali e terziari, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento.

Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso ad un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione comunale potrà valutare la riconversione funzionale anche verso usi residenziali, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale.

La qualità degli edifici è generalmente buona, anche se è possibile riscontrare una qualità inferiore in alcuni isolati. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di 0,5 mq/mq e sono ammesse tutte le funzioni terziarie e le funzioni commerciali diffuse di piccola e media dimensione. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

Sono escluse le funzioni residenziali, nonché le attività produttive e artigianali se di nuova realizzazione e le attività produttive agricole.

Tessuto per attività produttive

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva prevalentemente di tipo industriale - manifatturiero.

Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di 1,0 mq/mq e sono ammesse le attività produttive e artigianali, tutte le funzioni terziarie e le funzioni commerciali diffuse di piccola e media dimensione. Sono escluse le funzioni residenziali, nonché le attività produttive agricole.

Tessuto polifunzionale dell'ex Lanificio

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti di interesse tipologico - testimoniale, destinati prevalentemente ad attività, localizzato al margine del tessuto storico.

In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso le funzioni del mix urbano (usi artigianali, di servizio e terziari, residenziali in quota regolata), compatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti e con l'intorno urbano.

Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso ad un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione comunale potrà valutare una riconversione più radicale verso altri usi, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale.

Per questo tessuto è previsto un indice fondiario pari a quello esistente e sono ammesse tutte le funzioni terziarie e le funzioni commerciali diffuse di piccola e media dimensione. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi, nonché le funzioni residenziali per un max del 30%.

Sono escluse le attività produttive e artigianali se di nuova realizzazione e le attività produttive agricole.

Attività produttive a Rischio di Incidente Rilevante

Come ambito di attività produttive a Rischio di Incidente Rilevante, sono stati individuati tre ambiti esterni al tracciato della tangenziale, uno a sud e due localizzati in prossimità di San Grato.

Il Piano delle regole disciplina le modalità di intervento consentita all'interno di tale ambito.

Margini urbani e morfologici

La conformazione morfologica del territorio lodigiano ha creato, in alcuni ambiti, limiti naturali all'espansione della città, costituiti da scarpate e dislivelli che segnano un confine fisico ben definito tra lo sviluppo urbano e la campagna. In particolare si tratta dei margini urbano del Parco del Pulignano e della località di Selvagreca, chiaramente delimitati da scarpate morfologiche e caratterizzati dalla presenza di ambiti periurbani per cui si rende necessaria una riqualificazione paesistica, che tenga conto delle relazioni tra città e zone rurali di antica formazione.

Ambiti di ridefinizione delle frazioni

Il PdR individua gli ambiti di ridefinizione delle frazioni, finalizzati alla ricomposizione dei margini e dei vuoti urbani, nonché all'eventuale ridefinizione e completamento della viabilità esistente nelle frazioni di Riolo, Fontana, Olmo.

Il PdR individua indicativamente, per tali ambiti, le aree di cessione e di concentrazione edilizia e le eventuali previsioni dei tracciati viari.

3.2 Assetto del territorio rurale e paesistico ambientale

Le analisi effettuate per il quadro conoscitivo hanno portato alla definizione e al riconoscimento di differenti *unità paesaggistiche* che hanno permesso la definizione di differenti *classi di sensibilità ambientale*, che comporteranno livelli di attenzione in fase di progetto e gestione delle operazioni di trasformazione insediativa e infrastrutturale calibrati in base alle preesistenze e valenze naturalistiche e paesaggistiche individuate negli strumenti sovraordinati ed in sede di PGT.

Le unità di paesaggio individuate sono relative ai nuclei storici urbani (centro storico e tessuto di interesse tipologico della frazione di Torretta), alla città consolidata, al territorio agricolo e ai territori di interesse paesistico-ambientale. A tali unità di paesaggio si sovrappongono cinque differenti livelli di sensibilità, a partire dal livello molto basso rappresentato dai tessuti produttivi al livello molto alto dei territori agricoli ricompresi all'interno del Parco Adda Sud.

Il PdR disciplina il *territorio rurale*, rappresentato dai tessuti agricoli, che per estensione e continuità nello spazio e per il grado di infrastrutturazione, costituiscono la base produttiva agricola del territorio comunale.

Gli *ambiti di interesse paesistico ambientale*, pur essendo affini alle zone agricole, presentano aspetti particolari di natura geologica e morfologica quali avvallamenti o rilevati, corsi d'acqua di origine artificiale e naturale con zone umide, vegetazione di particolare valore ambientale. Per la loro funzione di filtro rispetto a particolari esigenze ambientali, necessitano di particolare salvaguardia esplicitata attraverso una normativa specifica.

Il PdR individua infine gli *ambiti di interesse storico-paesistico* e gli *ambiti delle costruzioni rurali di interesse storico-artistico*, per i quali vengono specificate le relative discipline.