
1. PREMESSA

Il comma 7 dell'art. 25 della L.R. 12/05 così come integrato dalla lettera b) comma 1 dell'art. 1 della L.R. 5/2009 stabilisce che *“fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio i Comuni non possono dar corso all'approvazione di Programmi integrati di Intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di Programmi Integrati di Intervento che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale. “*

In seguito la Giunta Regionale ha provveduto ad approvare i *“Criteri e modalità per l'approvazione, in assenza di Piani di Governo del Territorio, di Programmi Integrati di intervento in variante non aventi rilevanza regionale”*

Il presente documento, in attuazione dei predetti criteri, intende documentare per il Programma Integrato di Intervento EX Marzagalli – La Spina Verde la presenza delle infrastrutture previste dalla legge e la loro corrispondenza ai criteri fissati.

1. STANDARD QUALITATIVO PROPOSTO

Il Programma Integrato di Intervento "Ex – Marzagalli – La Spina Verde" prevede la cessione di aree a standard e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito esplicitato.

1. **Cessione di aree a standard in base al carico insediativo insediato e secondo il parametro di 54,36 mq/ab** come di seguito elencato:

• Standard dovuto per la volumetria già convenzionata	11.786,64	mq
• Standard dovuto per la volumetria integrativa	11.303,14	mq
<hr/>		
• Totale	23.089,78	mq

2. **Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria: 4.304,56 mq**

3. **Opere di urbanizzazione primaria:** realizzazione delle opere di seguito elencate da scomputarsi dal valore delle urbanizzazioni primarie:

- Viabilità carrabile
- Piste ciclabili
- Parcheggi
- Rete acque nere
- Rete acque bianche
- Rete gas metano
- Rete acqua potabile
- Rete telefonica
- Rete elettrica
- Illuminazione pubblica
- Opere di riassetto idraulico

4. **Opere di urbanizzazione secondaria:**

- realizzazione di quota parte del parco pubblico per un ammontare complessivo di opere realizzate pari a € 150'000;
- la restante parte degli oneri di urbanizzazione secondaria viene monetizzata

Le opere e le cessioni di cui al precedente elenco sono parametrizzate al carico insediativo indotto dall'intervento edificatorio oggetto del presente P.I.I. seppur tenendo conto di un parametro di standard per

abitante decisamente superiore al minimo previsto dalle NTA del P.R.G. del Comune di Lodi pari a 26,5 mq/ab per le zone di espansione.

In aggiunta agli adempimenti di cui sopra e in coerenza con il Documento di Inquadramento del Comune di Lodi approvato con D.G. n°51 del 28/03/2008 il Programma Integrato di Intervento prevede uno standard qualitativo

Lo standard qualitativo proposto, a fronte del beneficio derivante per il proponente a seguito dell'attivazione del PII, è pari **53,527 €/mc** (superiore al parametro di 50 €/mc previsto dal Documento di Inquadramento) da applicarsi alla volumetria integrativa (20.794,50 mc) e risulta pertanto pari a

$$\mathbf{53,527 \text{ €/mc} \times 20.794,50 \text{ mc} = \text{€ } 1.113.066,23}$$

in parte da cedere e in parte da monetizzare, secondo le quantità di seguito indicate:

- **standard qualitativo di cessione 6.880,66 x 100 €/mq = € 688.066**
- **standard qualitativo monetizzato = € 425.000,00**

Lo standard qualitativo monetizzato sarà destinato alla realizzazione di parte della riqualificazione del Parco dell'Isola Carolina, opere già prevista dal Programma Triennale Opere Pubbliche del Comune di Lodi

Tale facoltà rientra in una valutazione di opportunità da parte dell'Amministrazione di Lodi, di reperire le risorse necessarie al completamento delle previsioni relative alle opere pubbliche, per sopperire anche ad una carenza strutturale dei canali tradizionali di finanziamento.

2. CRITERIO N° 1: PRESENZA DI INFRASTRUTTURE

Il Programma Integrato di Intervento “Ex-Marzagalli La Spina Verde” riqualifica e valorizza un ambito urbano limitrofo all’area di influenza di due importanti infrastrutture per la mobilità urbana (viale Milano e viale Dalmazia) attraverso anche la previsione di alcune infrastrutture connesse e di completamento (piste ciclabili, viabilità di arroccamento, parcheggi) e riqualifica, in termini di miglioramento dell’immagine urbana una delle principali porte di accesso alla città.

Il P.I.I. infatti incide sulla riorganizzazione urbana dell’intero contesto e assume una valenza di riorganizzazione di un ambito strategico della città. Verrà a costituirsi un margine edificato di forte valenza nell’organizzazione di un comparto attualmente in parte sfrangiato e si completerà il sistema del verde urbano che partendo dal Parco dell’Isola Carolina si collega con le aree di rilevanza naturalistica del fiume Adda. Tale rilevanza è da intendersi prioritariamente in senso miglioramento qualitativo dello stato dell’edificato urbano.

Lo standard qualitativo proposto dal P.I.I. “Ex- Marzagalli – La Spina Verde” costituisce infrastruttura pubblica per entrambe le tipologie di standard qualitativo proposto.

Sia il completamento della cessione dell’area a parco interna al perimetro del P.I.I. che la riqualificazione del Parco dell’Isola Carolina costituiscono opere, secondo quanto dettagliato dai *“Criteri e modalità per l’approvazione, in assenza di Piani di Governo del Territorio, di Programmi Integrati di intervento in variante non aventi rilevanza regionale”* necessarie alla vita di relazione e alla struttura economico-produttiva del territorio.

3. CRITERIO N° 2: CARATTERE STRATEGICO DELLE INFRASTRUTTURE

Per essere considerate strategiche le infrastrutture proposte dal P.I.I. devono *“essere caratterizzate da un rilievo generale che supera la mera funzionalità rispetto all’area oggetto di diretto intervento.”*

Il P.I.I. deve cioè incidere sull’organizzazione e la funzionalità di un più ampio ambito urbanistico riferibile a significative parti urbane.

Il “P.I.I. Ex – Marzagalli La Spina Verde “ attraverso le opere pubbliche direttamente realizzate dai proponenti, da questi finanziate o la messa a disposizione di aree strategiche per il completamento del sistema del verde urbano contribuisce in modo significativo alla riqualificazione di un ambito urbano particolarmente importante per la città di Lodi.

Tale ambito infatti, per la sua localizzazione, in stretta vicinanza con il centro storico ma allo stesso tempo a ridosso degli ambiti con forte valenza naturalistica del meandro del fiume Adda, costituisce un elemento di cerniera di particolare valenza per la costituzione di un margine urbano edificato e per il completamento della rete delle aree a verde pubblico.

Infine le due tipologie di standard qualitativo proposto ricadono nella fattispecie *“realizzazione di parchi urbani attrezzati e di parchi naturali, anche esterni al comparto d’intervento che riqualifichino in particolare ambiti di frangia e contribuiscano al ridisegno del confine tra urbanizzato e verde agricolo”* di cui ai *“Criteri e modalità per l’approvazione, in assenza di Piani di Governo del Territorio, di Programmi Integrati di intervento in variante non aventi rilevanza regionale”*.