



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

Sistema insediativo

La città per più di trent'anni ha perso popolazione (44.422 residenti nel 1971, 43.282 al 1981, 40.805 nel 2001), con una tendenza relativamente recente di recupero di residenti (poco più di 44.000 abitanti a fine 2009). Le famiglie, al contrario, sono in progressivo aumento (15.758 nel 1981, 19.839 nel 2009, per una media di 2,2 persone a nucleo familiare), fenomeno dovuto, in particolar modo, al definitivo passaggio ad una cultura eterogenea e complessa, caratterizzata da una riduzione della dimensione dei nuclei familiari e da un forte aumento dei nuclei composti da una sola persona.

A ciò si aggiunge l'aumento delle separazioni e dei divorzi (di cui la Provincia di Lodi detiene da anni il primato nazionale in rapporto alla popolazione), con il conseguente aumento delle nuove tipologie di famiglie. Si registra inoltre un progressivo aumento del numero alloggi, abbinato ad una crescita della dimensioni medie delle abitazioni, che risultano di quasi quattro stanze. Questi cambiamenti hanno ovviamente interessato l'assetto urbanistico della città, che dopo avere conosciuto interventi di crescita esterni ai tessuti urbanizzati, si sta avviando verso processi di completamento, trasformazione e conversione delle funzioni dei tessuti consolidati. In questo quadro, non saranno necessari consistenti interventi di adeguamento dell'offerta abitativa, piuttosto azioni di riassetto urbanistico della città, riutilizzando preferibilmente aree urbanizzate all'interno della città stessa. Il nuovo Piano di Governo del territorio non opera pertanto una radicale revisione del tessuto urbano, quanto un miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali, un recupero degli ambiti degradati ed una valorizzazione dei contenuti storici, al fine di costruire una città caratterizzata da un'efficiente organizzazione e distribuzione delle funzioni.

Politiche abitative

Un tema sempre più attuale e meritevole di attenzione prioritaria è quello relativo all'edilizia residenziale sociale. Per rispondere alla domanda di abitazione dei ceti a minor reddito e delle giovani coppie che attualmente non trovano adeguate risposte dal mercato, per garantirne una più equa e corretta integrazione sociale e urbana e per limitare i fenomeni di espulsione abitativa verso i centri limitrofi (con i conseguenti effetti negativi sulla mobilità in ingresso e in uscita dalla città per la fruizione dei servizi del capoluogo) l'amministrazione comunale pone come centrale lo sviluppo di una azione decisa a sostegno dell'edilizia economica e popolare. Le due direzioni individuate sono legate alla previsione sia di interventi di edilizia economico popolare vera e propria, che all'individuazione di interventi privati di edilizia residenziale a canoni agevolati.

Al fine di evitare possibili fenomeni di marginalizzazione, l'amministrazione comunale sostiene un indirizzo delle politiche abitative verso un aumento dell'edilizia residenziale di



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

proprietà pubblica, inserita come quota parte all'interno delle trasformazioni residenziali in aree di nuova realizzazione, allo scopo di favorire un'integrazione sociale ed urbana, garantendo l'indispensabile mix urbano tra utenti e fruitori necessario per il corretto funzionamento della città. Complessivamente, si stima che il nuovo PGT promuoverà la realizzazione di circa 1.100 nuove stanze di edilizia residenziale sociale, corrispondenti al fabbisogno per i prossimi anni stimato in base all'andamento delle domande di assegnazione di alloggi popolari, con un meccanismo perequativo ed incentivante che consentirà non solo l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'edilizia pubblica, ma anche la loro realizzazione da parte dei privati all'interno dei comparti di trasformazione previsti dal nuovo piano.

Città consolidata, storica e moderna

La città storica è rappresentata dal tessuto storico e monumentale, di antica fondazione, per il quale verranno nella sostanza confermate le previsioni del Piano Regolatore vigente, oggetto specifico della normativa del Piano delle Regole. La città moderna è rappresentata dal patrimonio edilizio esistente di recente formazione, caratterizzato dalla presenza di tessuti urbani totalmente o parzialmente edificati con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana. Tuttavia vi sono episodi di discontinuità e presenza di aree vuote che dovranno essere disciplinate dal Piano delle Regole, attraverso indirizzi e azioni finalizzate alla riqualificazione e al completamento. La zonizzazione funzionale verrà superata attraverso la disciplina per tessuti: l'identificazione dei tessuti urbani consente di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che la logica di occupazione del suolo. Ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.

Si tratta pertanto di individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e discipline urbanistiche ed edilizie specifiche volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato, anche come incentivo ad una generale operazione di manutenzione della città.

Gli ambiti dei nuovi poli funzionali

Il piano individua alcuni ambiti per i nuovi poli funzionali, caratterizzati dalla previsione di nuove quote di insediamenti a carattere sovra comunale. Si tratta sia di piani e programmi già previsti alla scala sovralocale, che dovranno in ogni caso essere concertati con la Provincia, che di nuovi Piani (programmati quindi all'interno del PGT), localizzati in aree poste al margine del nucleo urbano e prive di vincoli di natura sovraordinata, geomorfologica, idrogeologica ed ambientale. Si tratta nel complesso di quattro ambiti: il Polo Universitario, il Parco scientifico e tecnologico (entrambi previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), nonché il Parco produttivo di San Grato e il Parco lattiero-



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

caseario (programmati dal PGT), che rappresentano un'opportunità di sviluppo con evidenti ricadute, in termini socio-culturali, economici, infrastrutturali e ambientali.

I primi due poli necessitano di un inserimento armonioso ed equilibrato nel contesto territoriale, ambientale e paesaggistico, oltre che un'adeguata attenzione al sistema infrastrutturale e di mobilità, che dovrà risultare efficacemente verificato in funzione delle esigenze dei nuovi insediamenti. Per il conseguimento di questi obiettivi, il PGT prefigura una riorganizzazione della rete ferroviaria esistente, tale da assumere caratteri urbani e che prevede la realizzazione di due fermate/stazioni a servizio dell'Università e della zona produttiva di San Grato, nonché del Parco Industriale collegato alle attività del Parco Tecnologico Padano. Per quanto riguarda il Parco Produttivo di San Grato, la zona si presta ad essere la naturale e fisiologica crescita del comparto produttivo esistente e potrà ospitare, lungo la linea ferroviaria, il nuovo scalo merci della città, nonché il campo-pozzi della SAL (Società Acqua Lodigiana). Il Polo Lattiero Caseario è invece mirato alla riorganizzazione ma anche al potenziamento dell'Istituto Sperimentale Lattiero Caseario (ente pubblico di ricerca, posto sotto la vigilanza del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali). L'intervento ha la finalità di creare un polo di aggregazione in Lodi di differenti strutture del Centro ministeriale di ricerca per l'innovazione dei sistemi agricoli e agroalimentari. Il potenziamento e la riorganizzazione delle attività dell'Istituto è subordinato alla realizzazione di uno specifico Accordo di Programma: gli interventi progettuali comporteranno il riuso e la riorganizzazione funzionale delle due aree urbane attualmente occupate dall'Istituto (via Lombardo per il Lattiero Caseario e viale Piacenza per lo Sperimentale Colture Foraggere), prestando particolare attenzione ai caratteri testimoniali e tipologici dei manufatti esistenti, in armonia con il tessuto urbanizzato.

Le ipotesi di rilocalizzazione del nuovo Centro riguardano invece due ambiti localizzati in differenti parti della città: la Cascina Baroncina e le aree del Parco Tecnologico Padano-Polo Universitario (con la creazione in questo modo di uno specifico e interessante aggregato scientifico, tecnologico e di ricerca). I nuovi poli funzionali dovranno essere correttamente inseriti nel contesto di riferimento, oltre che verificati puntualmente nel loro dimensionamento, al fine di perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio, con particolare attenzione agli impatti infrastrutturali e paesaggistico-ambientali delle previsioni e di sostenibilità; dovrà in particolare essere attentamente valutato nei suoi aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso un'accurata valutazione ambientale strategica.

Le trasformazioni per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali

Se il nuovo Pgt dovesse essere rapportato e dimensionato in base all'attuale situazione e domanda di mercato, si dovrebbe pensare ad un piano a crescita zero, che non aggiunga nuove previsioni insediative. In realtà, le previsioni urbanistiche appaiono oggi più di ieri



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

funzionali al raggiungimento di tre grandi obiettivi di natura pubblica e collettiva che l'amministrazione comunale si è posta:

- la realizzazione della città pubblica vera e propria, rappresentata dai servizi e dalle attrezzature pubbliche (verde, scuole, parcheggi, attrezzature sociali, ecc.), mancanti e indispensabili per la collettività locale;
- il soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale per le famiglie che non riescono ad accedere al libero mercato;
- la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica di parti e porzioni consistenti di città.

E' solo a fronte di questi significativi ed irrinunciabili obiettivi pubblici che le trasformazioni urbanistiche acquistano senso, significato e valore.

Le previsioni insediative prevalentemente residenziali di iniziativa private programmate dal nuovo PGT possono essere suddivise in tre grandi gruppi:

- a) gli ambiti di trasformazione progressi (vale a dire le previsioni già contenute nel Piano Regolatore Generale e le trasformazioni negoziate di cui al Documento di Inquadramento Urbanistico approvato nell'aprile 2008, completate dalle proposte di Piani Integrati di Intervento già formulate, relative ad aree che possono generare risorse per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale e strategico per l'amministrazione comunale);
- b) gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano (vale a dire le nuove previsioni vere e proprie);
- c) gli ambiti di completamento/riqualificazione previsti dal Piano delle Regole (relativi prevalentemente alla riqualificazione funzionale e morfologica del sistema dei servizi e al completamento dei tessuti delle frazioni).

Per gli ambiti di trasformazione progressi vengono confermate le regole quantitative e funzionali previste dal Documento di Inquadramento, nonché le eventuali modifiche e/o integrazioni che l'amministrazione comunale ritenesse opportune per il miglioramento delle ricadute pubbliche e la qualità del disegno urbano complessivo della città.

Per gli ambiti di trasformazione programmati dal nuovo piano è invece prevista l'applicazione di meccanismi perequativi, compensativi ed incentivanti, con indici medio-bassi, al fine di garantire la rigenerazione ambientale ed ecologica dei comparti di trasformazione, unitamente alla realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali su parte consistente (indicativamente il 50%) delle superfici trasformate.

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Inquadramento e dai Programmi Integrati di Intervento rappresentano la maggior parte delle previsioni quantitative del nuovo piano: si tratta infatti di sette ambiti, per circa 2.800 nuove stanze (circa 800 nuovi alloggi, stimando 3,5 stanze per alloggio), rappresentate prevalentemente da aree dismesse e/o sottoutilizzate inserite all'interno dei tessuti già urbanizzati.



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, sono rappresentati da undici ambiti (rappresentati prevalentemente dalle aree destinate dal PRG vigente a dotazioni pubbliche non attuate), per circa 2.100 nuove stanze (circa 600 nuovi alloggi).

Gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole sono rappresentati dagli interventi di completamento previsti per la riqualificazione delle frazioni che il Documento di Piano affida al Piano delle Regole: si tratta complessivamente di circa 400 stanze (circa 100 nuovi alloggi). Il Documento di Piano mette quindi in campo un'offerta residenziale di circa 2.500 nuove stanze (circa 700 nuovi alloggi), comprese le previsioni affidate al Piano delle Regole. Le previsioni pubbliche relative all'edilizia residenziale sociale (circa 1.100 nuove stanze, da ritenersi aggiuntive alle previsioni private), rappresentano circa il 20% dell'offerta residenziale complessiva (PGT più Documento di Inquadramento dei Pinao Integrati di Intervento): un obiettivo importante ed ambizioso, che l'amministrazione comunale si propone di raggiungere, con i meccanismi incentivanti e premiali prima ricordati, dalle trasformazioni insediative programmate. Alle nuove previsioni del PGT vanno infine aggiunte le previsioni del PRG vigente, che il nuovo piano conferma in parte e ridefinisce (quantitativamente e qualitativamente) per circa 1.400 nuove stanze (circa 400 nuovi alloggi). Complessivamente, quindi, si tratta di un'offerta insediativa pari a 2.500 stanze programmate dal Documento di Piano e dal Piano delle regole; 2.800 stanze ereditate dal Documento di Inquadramento; 1.400 stanze ereditate dal pregresso di PRG. Di questi, come detto, 1.100 stanze (il 20%), saranno di edilizia residenziale sociale, dando quindi una risposta significativa ad un fabbisogno sociale emergente.

Riduzione del consumo di suolo

Il PGT intende perseguire un orientamento volto a ridurre il consumo di suolo, mantenendosi in misura significativa al di sotto della massima soglia di consumo comunale consentito dal Piano Territoriale Provinciale (pari a circa 65 ettari): la quasi totalità del suolo che verrà consumato è rappresentata da trasformazioni produttive.

Ciò in conseguenza dell'orientamento strategico, politico e amministrativo prima che tecnico, di privilegiare le trasformazioni insediative residenziali all'interno e a margine dei tessuti già prevalentemente urbanizzati (aree dismesse ed aree destinate a standard dal PRG vigente), riciclando nella sostanza previsioni insediative del piano vigente ("costruire la città sulla città"). Non solo: all'interno delle trasformazioni programmate, una quota consistente delle aree trasformate (indicativamente il 50%) sarà rappresentata da aree pubbliche, la cui qualificazione (verde, attrezzature, ecc.), verrà, d'intesa con il Piano dei Servizi, indicata attraverso la predisposizione di specifiche schede d'ambito.



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

Progetto Oltradda e Progetto frazioni

L'attenzione si sposta sulla ricomposizione qualitativa e sulla riqualificazione dei tessuti urbani a nord del fiume Adda ed in generale del lungo fiume, in grado di consentirne una ricucitura ed una definizione organica dei nuovi margini urbani.

In particolare, i tessuti dell'Oltradda si caratterizzano per la presenza di alcune "fessurazioni" determinate dalla dismissione di attività produttive, unitamente alla necessità di ridefinizione morfologica e ambientale delle frange urbane, da attuarsi anche tramite la riduzione dell'attuale previsione di PRG della capacità insediativa del Piano di Edilizia Economia e Popolare Oltreadda. Il processo di ricomposizione deve partire da articolati progetti di spazi pubblici e dalla definizione di progetti di trasformazione orientati alla ricerca della qualità, sia nell'individuazione delle attività da insediare, sia nella scelta di elementi di connessione e interrelazione con i contesti esistenti. Un primo passo in questa direzione potrebbe derivare dallo sviluppo della mobilità "dolce" (ciclabile, pedonale e trasporto pubblico) al fine di meglio connettere i tessuti storici del centro cittadino ed i tessuti riqualificati dell'Oltradda. Un tema rilevante riguarda inoltre la riqualificazione delle frazioni (Olmo, Riolo, Fontana), per quanto concerne la scelta della discontinuità territoriale tra Lodi ed i Comuni confinanti, pur garantendo adeguate relazioni con il territorio esterno. Pertanto si riconosce la necessità di valorizzazione delle frazioni, tramite uno sviluppo edilizio focalizzato sul recupero funzionale dell'esistente.

In questo quadro, le azioni da compiersi saranno finalizzate al miglioramento della qualità degli insediamenti, in particolare potenziando il sistema dei servizi e della viabilità, al fine di valorizzare le frazioni come realtà policentriche, adeguandone i luoghi di aggregazione, gli spazi sociali e le aree verdi, in modo da garantire una soddisfacente qualità della vita per tutte le fasce della popolazione residente. L'ammodernamento delle infrastrutture, l'efficienza nei servizi, la cura dell'arredo e la piena fruibilità del verde pubblico garantiscono la dimensione "a misura d'uomo" della città di Lodi.

Per le frazioni è necessario implementare "progetti speciali" e, in particolare, riqualificare la viabilità a servizio dei residenti e intensificare il collegamento con il centro urbano attraverso il potenziamento del trasporto pubblico. La frazione di Riolo è interessata dalla nuova variante sul tratto urbano dell'ex strada statale 472 Bergamina, che ha lo scopo di allontanare il traffico dalla zona abitata e dall'area della scuola elementare.

Si pone conseguentemente il problema di riqualificare le aree intercluse tra la vecchia e la nuova viabilità. Le frazioni di Olmo e Fontana presentano situazioni critiche di accesso e di circolazione interna, che nell'ambito dei "progetti speciali" sopra indicati debbono trovare adeguata soluzione.



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

Gli ambiti di potenziale centralità degli insediamenti produttivi

Le aree di trasformazione per attività produttive industriali ed artigianali sono rappresentate da due ambiti:

- a) la zona produttiva di San Grato (in parte già prevista dal PRG vigente), con gli ambiti compresi tra la ferrovia e la strada statale 9 Emilia, dall'attuale polo produttivo di San Grato (ex Polenghi Lombardo) alla località Carazzina/Polledra; tale localizzazione è considerata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come ambito di potenziale centralità degli insediamenti produttivi; si dovrà in ogni caso mantenere e preservare libero il corridoio/varco ambientale previsto dal PTCP;
- b) l'ambito a nord-est, nella parte terminale della tangenziale est, all'interno di infrastrutture viabilistiche esistenti, per la realizzazione della nuova sede delle aziende di trasporti STAR e LINE.

La città di Lodi ha vissuto negli ultimi anni un processo di decentramento delle attività produttive, che è proseguito con il trasferimento dell'ex Abb Adda dalla sede di viale Pavia al nuovo stabilimento in zona San Grato, dove è prevista la riqualificazione/valorizzazione ed il potenziamento del sistema industriale, con nuove quote di insediamenti per attività artigianali e produttive, individuando idonee soluzioni per l'accessibilità e viabilità di tutto il comparto, che allo stato presenta indubbie situazioni di criticità e scarsa funzionalità.

Il nuovo piano favorirà quindi la concentrazione delle industrie e dei poli artigianali in aree localizzate secondo precisi criteri e servite da adeguate infrastrutture, in modo da riqualificare le aree esistenti e reperire gli spazi di espansione e, al contempo, di liberare i tessuti consolidati dalle zone produttive incongrue. L'ipotesi consente un utilizzo del territorio puntando prioritariamente sul completamento dei comparti che hanno già destinazione per insediamenti produttivi nel PRG vigente.

Insedimenti commerciali

Negli ultimi anni il territorio attorno a Lodi ha assistito ad una crescita (in particolare nei Comuni limitrofi e lungo la direttrice verso l'autostrada) dell'offerta della grande distribuzione commerciale, sproporzionata rispetto alle esigenze della popolazione locale, che ha provocato ripercussioni sulla rete tradizionale del commercio di vicinato.

Al fine di proteggere, valorizzare e incentivare il commercio di vicinato, sono necessarie azioni rivolte al contenimento delle previsioni di nuovi insediamenti commerciali di grandi e medie dimensioni; l'incentivazione del commercio di vicinato (in particolare legato all'alimentare), anche attraverso il riposizionamento nelle aree attualmente scoperte; interventi a favore della promozione di eventi e di riqualificazione dell'arredo urbano a supporto dell'attività commerciale (tra cui potrebbe ricadere l'area del Centro Commerciale di via Grandi), anche attraverso la creazione di percorsi commerciali e/o promozione del centro storico come "centro commerciale all'aperto", alternativo alle strutture di vendita



COMUNE DI LODI

Ufficio stampa e comunicazione

extraurbane. In modo coerente con queste indicazioni, il nuovo piano prevede il contenimento delle espansioni commerciali (in particolare si prevede l'azzeramento di nuove quote per strutture di grandi dimensioni), mentre l'inserimento delle medie strutture sarà valutato (nelle aree di trasformazione previste dal nuovo piano) sulla base delle esigenze funzionali espresse dalle singole zone, anche attraverso forme di intesa con il commercio locale e le sue rappresentanze.

Cascine dismesse

Il patrimonio storico e insediativo costituito dalle cascine dismesse e non più funzionali all'attività agricola rappresenta un tema interessante per le possibilità di riuso, sia a fini residenziali, che per l'inserimento di servizi ed altre attività compatibili, nonché per la possibilità di operare interventi di salvaguardia e valorizzazione dei manufatti di interesse tipologico-architettonico, favorendo il mantenimento del presidio territoriale anche non strettamente collegato all'agricoltura. I progetti di recupero delle cascine dovranno essere finalizzati alla manutenzione del territorio e del paesaggio, inoltre dovranno essere corredati dalle necessarie valutazioni paesaggistiche degli interventi, secondo quanto riportato nei "Criteri di valutazione paesistica dei progetti", redatto dal Laboratorio di Costruzione del Paesaggio dell'Università degli Studi di Pavia. Attraverso la valutazione di impatto "si intende valorizzare la conservazione e la riqualificazione del tipo e dei caratteri distributivi, in quanto testimonianza di un modello insediativo di notevole rango architettonico, storicamente diffuso nel territorio agricolo lombardo, e di una relazione tra architettura e paesaggio". Oltre all'impianto delle cascine, i criteri di valutazione dell'impatto tutelano anche il "sistema della rete irrigua" in quanto, influenzando sulla struttura vegetazionale agricola, concorrono alla "creazione di coni ottici e percorsi di fruizione paesisticoambientale".

Fasce agricole

La fascia agricola posta a ridosso della tangenziale di Lodi è interessata da una proliferazione di edifici, ancorché destinati all'agricoltura, che stanno travalicando il limite posto dal tracciato infrastrutturale, riconosciuto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dai documenti adottati negli ultimi anni come una barriera fisica e funzionale da non superare. Circoscrivere il più possibile il consumo di suolo e difendere le aree agricole poste al di fuori dei margini urbani attuali, prevedendo uno sviluppo edilizio che punti sul recupero funzionale dell'esistente, costituisce uno dei temi rilevanti degli ultimi anni per il territorio del lodigiano non solo per il territorio urbanizzato, ma anche per le aree agricole di margine.