



VARIANTE 02

DOCUMENTO DI PIANO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
ai sensi delle L.R. n.12 del 2005 e s.m.i.

IL SINDACO

Sig. Alberto Vitale

IL SEGRETARIO GENERALE

D.ssa Angela Barletta.

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO

Arch. Laura Riccaboni

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

PUBBLICAZIONE

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

I PROGETTISTI

Ing. Arch. Luca Bucci

GIUGNO 2015

Introduzione alla variante 02 del PGT

I contenuti della seconda variante al del Comune di Lodi Vecchio hanno ricadute essenzialmente sul Piano delle Regole e sul Piano dei Servizi: la natura delle modifiche apportate non incide infatti sul presente Documento di Piano in quanto non vengono modificate le scelte strategiche della pianificazione comunale.

L'intero quadro degli strumenti urbanistici attivi sul territorio comunale è inoltre integrato dal PUGSS, Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI

La proposta di variante riguarda esclusivamente la parte afferente alla città consolidata, e risulta coerente con gli obiettivi e con le strategie contenute nel Documento di Piano che non viene modificato.

La variazione più sostanziale è relativa ad un comparto di proprietà pubblica destinato a servizi di interesse generale e ritenuto non strategica nel quadro complessivo della ingente dotazione di aree pubbliche in capo al Comune.

La variante comporta la assimilazione di quest'area alla zona produttiva, artigianale e commerciale consolidata e potrà essere oggetto di trasformazione acquisendo caratteri in continuità con il tessuto urbanizzato circostante.

Le modificazioni apportate al Piano dei servizi riguardano l'aggiornamento degli elaborati al nuovo assetto determinato dalla variante.

Una seconda modifica al Piano delle Regole è relativa alla rappresentazione sugli elaborati (tav A2.1 var_02) di passaggi ciclopedonali di connessione del giardino pubblico denominato Boscoincittà con le limitrofe vie della Libertà, via Buonarroti e via L. da Vinci, il primo dei quali esistente ed i seguenti in previsione.

MODIFICAZIONI DELL' ALLEGATO RELATIVO AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

La modificazione introdotta è finalizzata ad emendare un errore materiale relativo all'articolato contenuto nell'allegato riguardante gli insediamenti commerciali e paracommerciali e consiste nell'eliminazione degli artt.1, 7 ed 8.

Questi erano stati rimossi negli elaborati già integranti il PRG del 2005 e la modifica elimina le incongruenze derivanti da una disciplina riferita a disposti normativi abrogati (art. 1) ed ad una suddivisione del territorio comunale in zone omogenee superate dalla articolazione del territorio introdotta dal PGT (artt.7,8).

E' utile sottolineare che i contenuti di questi ultimi articoli sono materia già disciplinata dal Piano delle Regole vigente in modo organico e coerente.

INDICE

INTRODUZIONE

4

capitolo 01
Il nuovo Piano di Governo del Territorio
Le innovazioni introdotte dalla LR n.12 del 2005
Il rapporto tra Documento di Piano e VAS

capitolo 02
Quadro ricognitivo e programmatico
Lodi vecchio nell'area metropolitana
il sistema ambientale dell'area vasta
Lodi capoluogo
Gli atti di programmazione sovraordinata
Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
Il Piano Paesaggistico Regionale (P.T.R.)
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lodi
Gli obiettivi del PTCP di Lodi
Le previsioni dei PGT e PRG dei comuni limitrofi
i vincoli urbanistici di Lodi Vecchio

capitolo 03
Quadro conoscitivo del territorio comunale
i caratteri dello spazio costruito
i caratteri morfotipologici dello spazio costruito
i beni culturali
le funzioni al piano terra
il sistema della mobilità
il sistema dei luoghi centrali
i caratteri dello spazio agricolo
la rete idrica
l'uso del suolo agricolo
i corridoi ambientali e i nuclei cascinali
i caratteri del paesaggio percepito
Lettura del mutamento del tessuto urbano
lettura dei cambiamenti demografici
Laus Pompeia la città archeologica
le soglie storiche
Lettura del mutamento dello spazio agricolo
I piani attuativi ereditati dal PRG
I piani attuativi
I piani attuativi e gli standards
sintesi del mutamento

capitolo 04
la struttura del territorio: gli ambienti
i 5 ambienti

5 capitolo 05
5 gli obiettivi generali del Piano
6
7

8 capitolo 06
8 scenari e settori di intervento
Strategie e settori di intervento 54
I settori di intervento 55

10 capitolo 07
12 orientare la trasformazione
12 Gli strumenti di attuazione 59
14 Gli strumenti e le azioni diffuse nel territorio comunale 63
15 Gli strumenti ed azioni nei settori di intervento 65
17 La salvaguardia del territorio di pianura irrigua: 68
18 Verifica della coerenza fra gli indirizzi del PTR e il PGT 68
19 La salvaguardia del territorio del sistema Rurale: 71
21 verifica della coerenza fra gli indirizzi del PTCP e il PGT 71
22

23 capitolo 08
23 Gli ambiti di trasformazione
24 Gli ambiti di trasformazione 75
25 Ambito di trasformazione AT1 Cantorino 77
26 Ambito di trasformazione AT2 Balzarina 78
28 Ambito di trasformazione AT3 Fregoni 79
29 Ambito di trasformazione AT4 Corte Bassa 80
30 Ambito di trasformazione AT5 PIP 81
31 Ambito di trasformazione AT6 S.Lucio 82
32 Ambito di trasformazione AT7 SP140 83
33 Ambito di trasformazione AT8 Sillaretto 84
34 Ambito di trasformazione AT9 Cabrini 85
35 Ambito di trasformazione CRU 2 Anfiteatro 86
36 Ambito di trasformazione CRU5 S.Lorenzo 87
37 Ambito di trasformazione CRU6 S.Maria 88
38
39

40 capitolo 09
41 I numeri del piano
42 I numeri del piano 90
43
44

45 documenti istituzionali di supporto al PGT
45 Estratti del Piano Territoriale Regionale 93
45 Estratti del PTCP di Lodi (adottato) 95
46 Estratti del PTCP di Milano 96
Indagine socio economica 97

INTRODUZIONE

Il presente Documento di Piano, con gli allegati che ne completano ed integrano i contenuti, riporta le letture interpretative, le sintesi e le strategie elaborate dal gruppo di lavoro incaricato dall'Amministrazione di Lodi Vecchio per la redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT).

Le considerazioni di seguito esposte derivano dai sopralluoghi compiuti direttamente sul territorio comunale, dalla lettura composita degli atti di pianificazione e programmazione d'area vasta operanti sul territorio comunale, dal dialogo con gli amministratori ed i tecnici comunali e dal processo di partecipazione avviato in varie forme che ha punteggiato il percorso svolto per giungere alla redazione del presente documento.

I contenuti del Documento di Piano, conformemente ai dispositivi normativi vigenti, consistono essenzialmente in una prima sezione che riporta il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, il quadro conoscitivo del territorio comunale, la struttura del paesaggio costruito ed aperto. In una seconda sezione, interpretativa e progettuale, si individuano gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. Coerentemente con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, sono definite le politiche di intervento per la residenza e le attività produttive e dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

L'ultima sezione individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di intervento e declinando i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione che costituiscono elementi qualificanti le scelte di Piano.

capitolo 01
Il nuovo Piano di Governo del Territorio

Le innovazioni introdotte dalla LR n.12 del 2005

La nuova Legge per il Governo del Territorio, emanata dalla Regione Lombardia nel 2005, ha sostituito il modello di Piano regolatore generale (PRG) introdotto per la prima volta in Italia con la Legge 1150 del 1942, ripreso successivamente nel 1975 dalla Legge Regionale n°51 (oggi abrogata con il testo legislativo del 2005).

Rispetto al vecchio piano regolatore, la nuova legge ha introdotto notevoli variazioni, di tipo procedurale e contenutistico, modificando in modo radicale la prassi urbanistica fino ad oggi in uso. Il nuovo tipo di piano proposto, il Piano di governo del territorio (PGT), si presenta come uno strumento rinnovato e più flessibile rispetto a quanto offerto dalla stagione precedente, in grado di cogliere con più immediatezza le domande espresse dal territorio.

La redazione del Piano di Governo del Territorio avviene attraverso fasi progressive di continuo affinamento che coincidono con alcuni momenti di verifica e confronto con l'Amministrazione comunale e la società locale. Questo percorso ha l'obiettivo di consentire a tutti i soggetti interessati di intervenire sulle scelte di piano prima che divengano decisioni o prescrizioni e, quindi, utilizzare ampiamente il contributo di coloro che abitano e vivono il territorio rispetto alla conformazione che questo andrà ad assumere nel futuro.

Si è stabilita così una maggiore apertura verso il dibattito pubblico e verso la discussione con tutti gli enti e gli apparati tecnici-politici preposti al governo del territorio e l'esito di questa partecipazione incide in diversa forma nella stesura del piano.

La Regione Lombardia descrive i contenuti del nuovo strumento urbanistico articolandolo in tre differenti apparati tecnici, coordinati ma dotati di autonomia operativa e funzionale. Con questo si è cercato di trovare una adeguata soluzione a problemi posti dalla struttura del vecchio PRG – in primo luogo la eccessiva rigidità delle scelte strategiche - e di rafforzare alcuni strumenti già in uso nel contesto lombardo (es: il Piano dei Servizi introdotto dalla Legge 1/2001).

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche ed i contenuti dei tre strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio.

Il Documento di Piano (DdP)

Questo si configura come lo strumento indirizzato ad agire in due direzioni. Da un lato è chiamato a definire tutte le invarianti strutturali individuando i principali sistemi che costruiscono il territorio comunale (sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale); dall'altro deve esprimere tutte le azioni e le scelte strategiche che guideranno i processi di trasformazioni del comune per un periodo temporalmente limitato (5 anni).

Più specificamente il Documento di Piano inquadra:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune riportando tutte le indicazioni derivanti da scelte di livello sovracomunale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale che osserva le trasformazioni avvenute, la rete della mobilità, le aree sottoposte a rischi di varia natura, le emergenze storiche o ambientali, i tessuti urbani esistenti;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico;

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, coerentemente con le indicazioni di livello sovracomunale;
- individua le eventuali politiche abitative, anche edilizia pubblica, oltre a politiche legate alla produzione e al lavoro;
- verifica la compatibilità delle politiche riguardanti la mobilità confrontandole con le risorse economiche e con i possibili effetti indotti sui territori contigui;
- individua gli ambiti interessati da trasformazioni stabilendo i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, ecologica e geologica;
- recepisce le indicazioni di livello sovracomunale e propone eventuali modifiche al piano territoriale provinciale;
- definisce i criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione da associare alle trasformazioni del territorio.

Il Piano dei Servizi (PdS)

Questo è lo strumento che ha il compito di programmare la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Nello specifico deve considerare le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e tutti le aree destinate a servizi per la collettività. Oltre a verificare la consistenza dei servizi esistenti il Piano dei servizi deve prevedere la realizzazione di nuove aree e attrezzature collettive in modo da poter far fronte alla richiesta che potrà derivare dall'incremento del carico insediativo attraverso interventi di nuova edificazione.

A differenza del Documento di Piano, questo secondo strumento ha non ha un termine predefinito di validità e le sue indicazioni hanno valenza prescrittiva.

Il Piano dei Servizi recepisce e riporta le indicazioni derivanti dal Piano dei Sottoservizi.

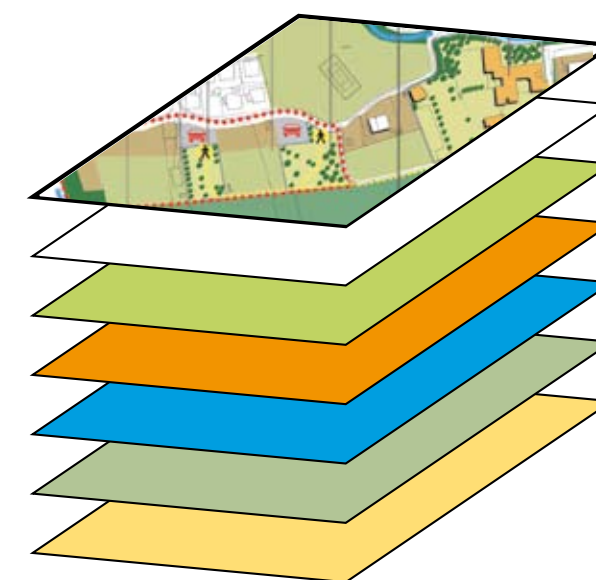
Il Piano delle Regole (PdR)

Questo è il terzo elemento riporta le norme relative alla città esistente con particolare attenzione agli ambiti consolidati o di completamento, agli edifici tutelati e alle eventuali aree a rischio in ordine alla componente idrogeologica e sismica. Sono definite anche le aree e normative destinate all'agricoltura, alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli. Anche questo strumento non ha termini di validità nonostante sia modificabile secondo le procedure previste per le varianti al PGT.

Il Piano delle regole recepisce e riporta le indicazioni derivanti dagli ulteriori strumenti che affiancano nella sua elaborazione il PGT: la componente idrogeologica e sismica del Piano, l'azzonamento acustico ecc... ed eventuali piani di settore (commerciale, cimiteriale, ecc..)

COMPONENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



DDP
PDR
PDS
VAS
ACUSTICO
GEOLOGICO
AGRONOMIC
...

Il rapporto tra Documento di Piano e VAS

Una ulteriore novità rispetto al precedente approccio alla pianificazione comunale è costituito dalla introduzione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Questo è uno strumento con la funzione di valutare gli effetti ambientali derivanti dalle scelte di Piano in fase di previsione, esecuzione e monitoraggio ad attività e programmi attivati.

Il principale riferimento normativo è la direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente il cui recepimento in Lombardia avviene tramite la Legge Regionale 12/2005 "Legge sul governo del Territorio".

L'articolo 4 della L.R. precisa che il Documento di Piano, in quanto atto che elabora gli obiettivi strategici e le politiche di sviluppo del territorio comunale, deve essere sottoposto a Valutazione Ambientale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente.

Viene in questo modo formalizzata la necessità di attuare contemporaneamente una procedura che assicura un rigoroso controllo di tutti gli effetti diretti ed indiretti che questi possono avere sull'ambiente stesso, e di tutte le misure atte a mitigarli e/o compensarli, e una procedura che, in senso più esteso, "guidi" la programmazione del territorio verso una direzione di maggiore sostenibilità.

L'attivazione del procedimento VAS va inteso quindi come un processo continuo, che affianca la redazione del Documento di Piano, e prosegue dopo l'approvazione del PGT con le fasi di gestione e monitoraggio per verificare e intervenire tempestivamente con misure correttive.

La valutazione si articola in tre momenti:

- valutazione ex-ante (che accompagna la stesura del Documento di Piano)
- valutazione intermedia (che valuta sia la coerenza delle prime azioni del piano rispetto alla valutazione ex ante sia la qualità della sorveglianza e della realizzazione)
- valutazione ex-post (che illustra l'utilizzo delle risorse, l'efficacia e l'efficienza degli interventi e del loro impatto, la coerenza con la valutazione ex ante a fine esecuzione operativa delle azioni del piano).

La fase di monitoraggio permette all'amministrazione di verificare gli obiettivi del Piano durante la loro attuazione, attraverso l'uso di indicatori di stato e prestazione, individuati nel processo di VAS. Tali indicatori derivano da temi o settori presenti nel territorio comunale (Industria, Energia, Agricoltura, Risorse Idriche, Ambiente, etc...), successivamente tradotti in unità di misura gestibili dall'amministrazione pubblica.

In questo modo il procedimento VAS può essere pensato non soltanto come un processo lineare, così come appare dagli indirizzi generali forniti dalla Regione Lombardia, dove in successione propone un percorso di: 1.costruzione 2.valutazione 3.monitoraggio

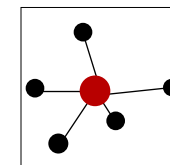
La valutazione ambientale strategica potrebbe essere pensata attraverso un percorso che miri a uno sviluppo continuo del territorio, che non termini con il monitoraggio ma possa proseguire aggiornando il PGT in base agli interventi attuati.

Ciò è reso possibile grazie alla flessibilità del Documento di Piano, volto ad individuare obiettivi di sviluppo, politiche di intervento,

ambiti di trasformazione definendo i criteri di intervento, e senza avere effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

In questo modo la VAS può interfacciarsi costantemente con il Documento di Piano, attivando un processo "feed-back" nel quale le fasi di costruzione, valutazione e monitoraggio, sono seguite dall'osservazione dei dati raccolti, per poter poi intervenire sul Documento di Piano. Questo consente di arricchire e perfezionare il PGT, rinnovando lo strumento secondo le esigenze e l'evoluzione del territorio.

Il Documento di Piano è infine accompagnato dal Rapporto Ambientale il quale individua, descrive e valuta gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente, ed propone le alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.



capitolo 02

Quadro ricognitivo e programmatico

Il percorso che consente di arrivare alla costruzione dello strumento urbanistico si compone di operazioni di natura diversa, che permettono la definizione del quadro conoscitivo all'interno del quale formulare poi le ipotesi di trasformazione, definire le strategie di sviluppo e delineare la disciplina del territorio.

Questo tipo di ricerca si basa sulla continua interazione tra l'osservazione diretta del territorio, l'interpretazione delle fonti esistenti e le analisi dei dati e delle ricerche già prodotte sul campo geografico su cui insiste il comune di Lodi Vecchio.

La riflessione che sottende queste operazioni presuppone la continua variazione tra le varie scale di osservazione, passando dalla dimensione territoriale alla scala edilizia, in modo da poter cogliere i fenomeni e le problematichità che travalicano i semplici confini comunali.

L'insieme delle carte elaborate in questa parte analitica del lavoro di stesura del Piano, restituisce una immagine complessiva di Lodi Vecchio che costituisce la base dalla quale non si può prescindere per la comprensione delle scelte di pianificazione.

I rilievi e le indagini costituiscono la premessa per la comprensione delle modalità abitative e dei caratteri funzionali e fisici presenti a Lodi Vecchio. Nelle varie situazioni il rilievo osserva e registra temi e problemi diversi che vanno dalle connessioni con i sistemi di area vasta alle modalità d'uso del centro di antica formazione; dalle funzioni pubbliche e dotazioni di servizi alle attività imprenditoriali negli insediamenti produttivi ai materiali e ai caratteri dello spazio aperto. Obiettivo di queste ricognizioni mirate è quello di restituire un'immagine appropriata delle ricorrenze tipo-morfologiche e dei modi d'uso e di definire i caratteri tipici dell'insediamento nel territorio comunale e dello spazio agricolo.

Lodi vecchio nell'area metropolitana

Osservare Lodi Vecchio all'interno di una area vasta risulta imprescindibile per almeno due motivi che determinano ricadute importanti sull'organizzazione e le possibili trasformazioni della realtà locale.

Il primo è legato alle caratteristiche fisiche ed economiche, alla dotazione di servizi interni al comune che lo legano necessariamente a realtà urbane di dimensioni maggiori non solo all'interno dell'area lodigiana ma all'intera regione milanese. Fondamentale a questo proposito un'attenzione particolare alla rete stradale che costituisce lo scheletro di questo sistema e alla mobilità che questa consente. Il secondo riguarda le risorse territoriali che Lodi Vecchio condivide con i comuni contermini che rende necessario considerare nella pianificazione comunale le relazioni con un contesto più ampio, verificarne il grado di integrazione.

In particolare il territorio di Lodi Vecchio condivide con i comuni limitrofi i seguenti sistemi

- il sistema fluviale costituito dal Lambro e degli altri corsi d'acqua che individuano un habitat complesso e di elevato valore ambientale;
- la piana, formata da spazi ed insediamenti rurali che ancora conservano una forte vocazione agricola-produttiva;
- il sistema delle infrastrutture di area vasta per il quale sono previsti dagli atti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale, incentrati sul potenziamento delle reti di connessione alla maglia regionale e nazionale.

Un ulteriore dato rilevante per le previsioni di trasformazione è fornito dalla pianificazione provinciale dotata di un elevato grado di dettaglio precisando per ogni comune le aree di espansione nelle quali è possibile prefigurare sviluppi edilizi oltre a segnalare e vincolare le aree di particolare valore ambientale e paesistico. Il PTCP si configura quindi come il principale documento di riferimento per le scelte che saranno adottate a livello comunale.

La mobilità

Il territorio di Lodi Vecchio si colloca nella parte centrale della Provincia di Lodi, prossima al capoluogo e vicina all'area metropolitana milanese in una porzione di territorio caratterizzato da una forte accessibilità viabilistica.

Il quadro infrastrutturale presenta come elemento emergente la prossimità del casello di Lodi dell'autostrada A1 rendendo raggiungibile Milano in tempi inferiori ai 30 minuti. In questo contesto è significativa la realizzazione della Tangenziale Esterna Milanese (TEM) che, connettendosi con la dorsale della A1 e Via Emilia nei pressi di Sordio, accresce ulteriormente la competitività di Lodi Vecchio dal punto di vista logistico.

A questa macro struttura della mobilità si affianca una maglia piuttosto capillare di trasporto su gomma che definisce percorsi alternativi garantendo una fruizione automobilistica diversa, e aumentando il grado di accessibilità di Lodi Vecchio con le Provincie di Lodi e Pavia e Milano.

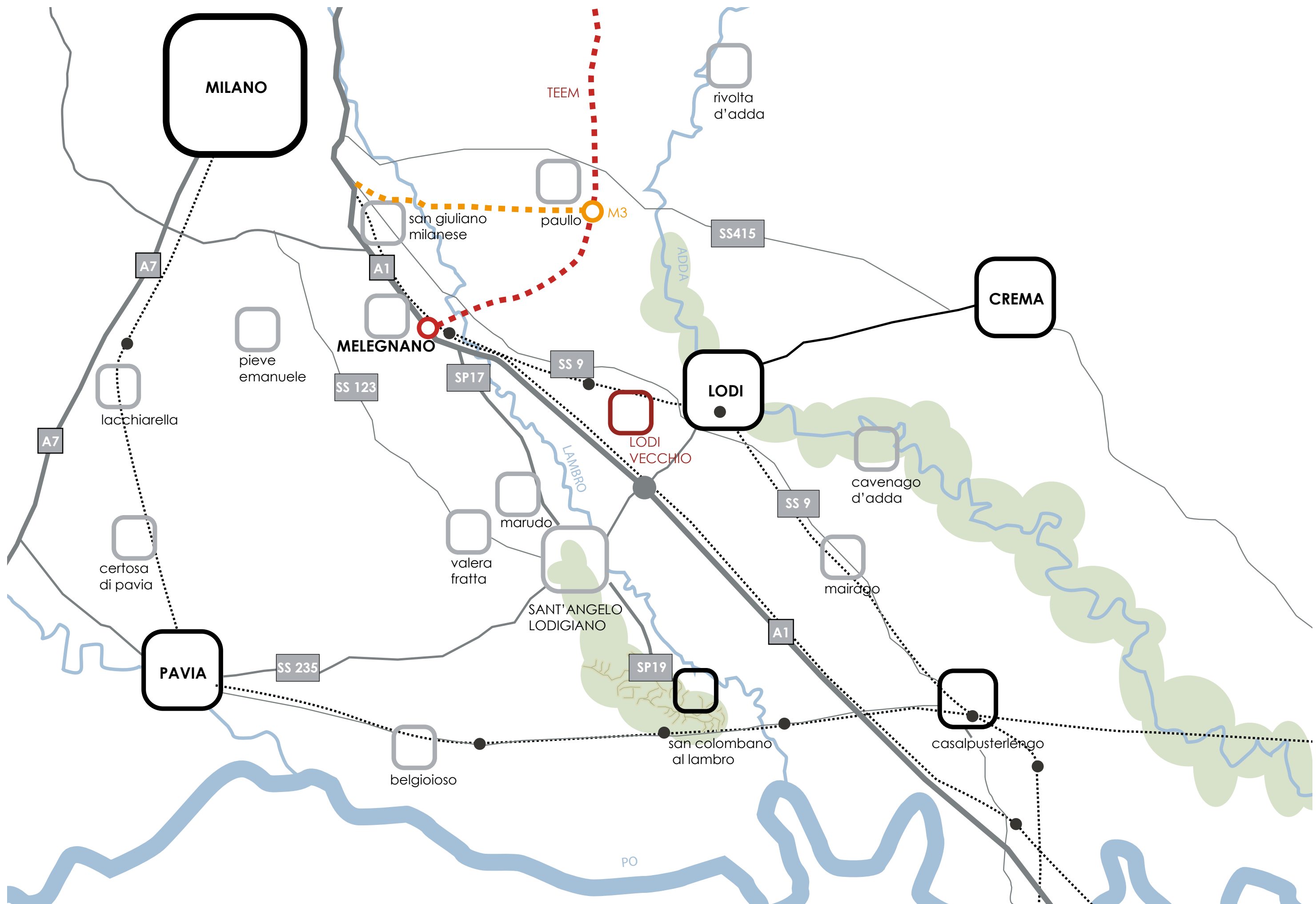
Spostarsi con il treno significa raggiungere la vicina stazione di Tavazzano o quella di Lodi entrambe connesse con mezzi pubblici

ed attraverso percorsi ciclabili. Le connessioni più rilevanti attraverso i mezzi pubblici sono verso Milano (circa 27 corse giornaliere per un ora di tragitto); verso Lodi (20 corse per 15' di tragitto); Tavazzano (19 corse per 10' di tragitto).

Irrilevante – ovviamente solo dal punto di vista dei collegamenti – è la presenza della TAV che attraversa il territorio comunale nel corridoio infrastrutturale individuato dalla A1.

E' in previsione la realizzazione della quarta corsia dell'autostrada A1 con espansione in fregio all'attuale tracciato.

Questo quadro complessivo evidenzia come l'area metropolitana milanese costituisca il baricentro di gran parte degli spostamenti che interessano Lodi Vecchio. A questo si aggiunge Lodi che rappresenta sia un passaggio intermodale verso Milano attraverso la ferrovia, sia esprimendo una autonoma attrattiva nei tragitti quotidiani della società lodivegina.



il sistema ambientale dell'area vasta

L'orografia del pianalto lodigiano su cui è posta la Città condiziona l'andamento parallelo del sistema delle acque anche se solo il corso del Lambro ha inciso la pianura disegnando una bacino di importante valore ambientale essendo interpretabile come una riserva di naturalità dotata di caratteri che la differenziano dal territorio agricolo circostante.

L'altro settore rilevante dal punto di vista ambientale è organizzato attorno alle rogge Sillaro, Sillaretto e Balzarina. Riconosciuto a livello provinciale come corridoio facente parte della rete ecologica, presenta interessanti aspetti di continuità che vanno dai comuni a nord di Tavazzano fino ad oltre Borgo San Giovanni e penetrando in Lodi Vecchio.

Il canale Muzza, che, come i precedenti, segue un andamento Nord-Sud non individua un ambito fortemente connotato dal punto di vista ambientale pur avendo una enorme rilevanza per la gestione idraulica del territorio agricolo e per il valore sistemico all'interno dei percorsi di fruizione ambientale.

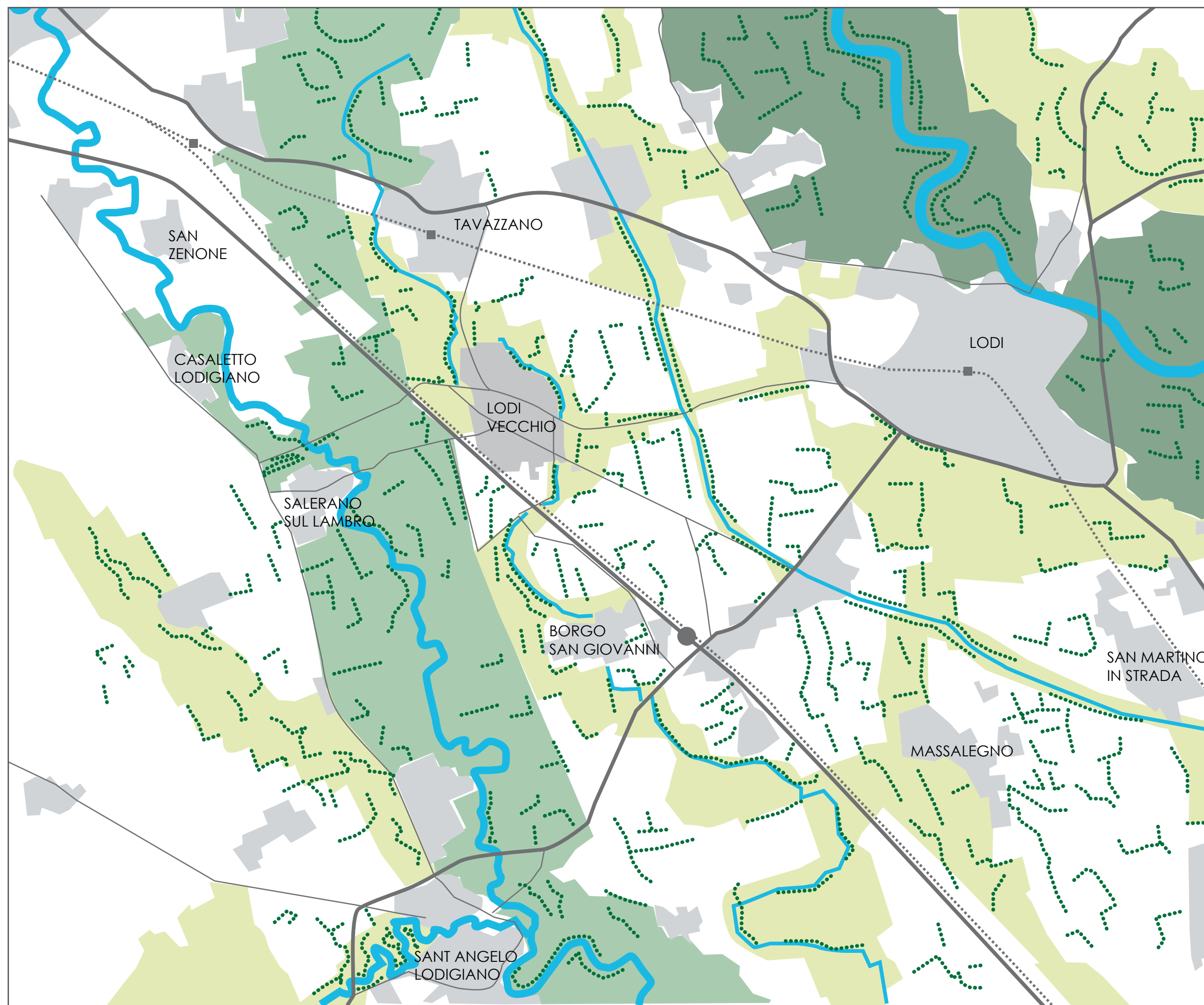
Alla rilevanza di queste sezioni di territorio non sempre corrisponde l'attuazione di iniziative orientate verso una effettiva valorizzazione e fruizione anche se sono da rilevare significative iniziative per la formazione del Parco del Lambro e del PLIS dei Sillari, attivate da parte di molte delle comunità che si affacciano sui loro tracciati.

Questi corsi d'acqua principali costituiscono altrettanti elementi di continuità di area vasta riconosciuti dalla generalità degli strumenti di pianificazione sovracomunale e strutturano lo spazio aperto come un fattore di lunga durata determinante per l'evoluzione di molti aspetti del territorio.

Lodi capoluogo

Collocare Lodi Vecchio nell'area vasta non può prescindere dalla considerazione delle relazioni che intercorrono tra la città e Lodi capoluogo.

Non si tratta esclusivamente di legami fisici, delle strade e dei percorsi che le uniscono, ma del ruolo di baricentro che Lodi assume per una serie di fattori determinanti per lo svolgimento della vita quotidiana di chi vive anche al suo esterno: si va dalla stazione ferroviaria ai servizi generali presenti in Lodi, dall'istruzione superiore alla assistenza sanitaria. Oltre a queste relazioni, fondamentalmente orientate verso il capoluogo, si possono evidenziare forme di interazione più stringenti tra il capoluogo ed i comuni a corona dello stesso. Questa concezione di realtà urbana allargata riguarda flussi articolati su una rete di relazioni in cui ogni comune contermina al capoluogo gioca un proprio ruolo ed incrociare una domanda che altrove non può essere soddisfatta.



Gli atti di programmazione sovraordinata

L'osservazione delle previsioni della pianificazione sovracomunale, ovvero delle principali indicazioni previste dagli strumenti urbanistici prodotti dalla Regione Lombardia, dalla Provincia di Lodi o da altri rilevanti enti di governo del territorio costituiscono una prima e necessaria ricognizione per le differenti implicazioni alla scala comunale.

Questa osservazione risulta utile per almeno due ragioni. In primo luogo i piani d'area vasta offrono un quadro generale delle numerose prescrizioni e vincoli con cui la pianificazione comunale deve relazionarsi. In secondo luogo le analisi raccolte in tali strumenti costituiscono un primo bacino di informazioni e di interpretazioni indispensabili per poter ricostruire in via preliminare l'immagine complessiva del territorio comunale.

Per il presente documento sono stati considerati: il Piano Territoriale Regionale (PTR) prodotto dalla Regione Lombardia, il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Lodi vigente e adottato.

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

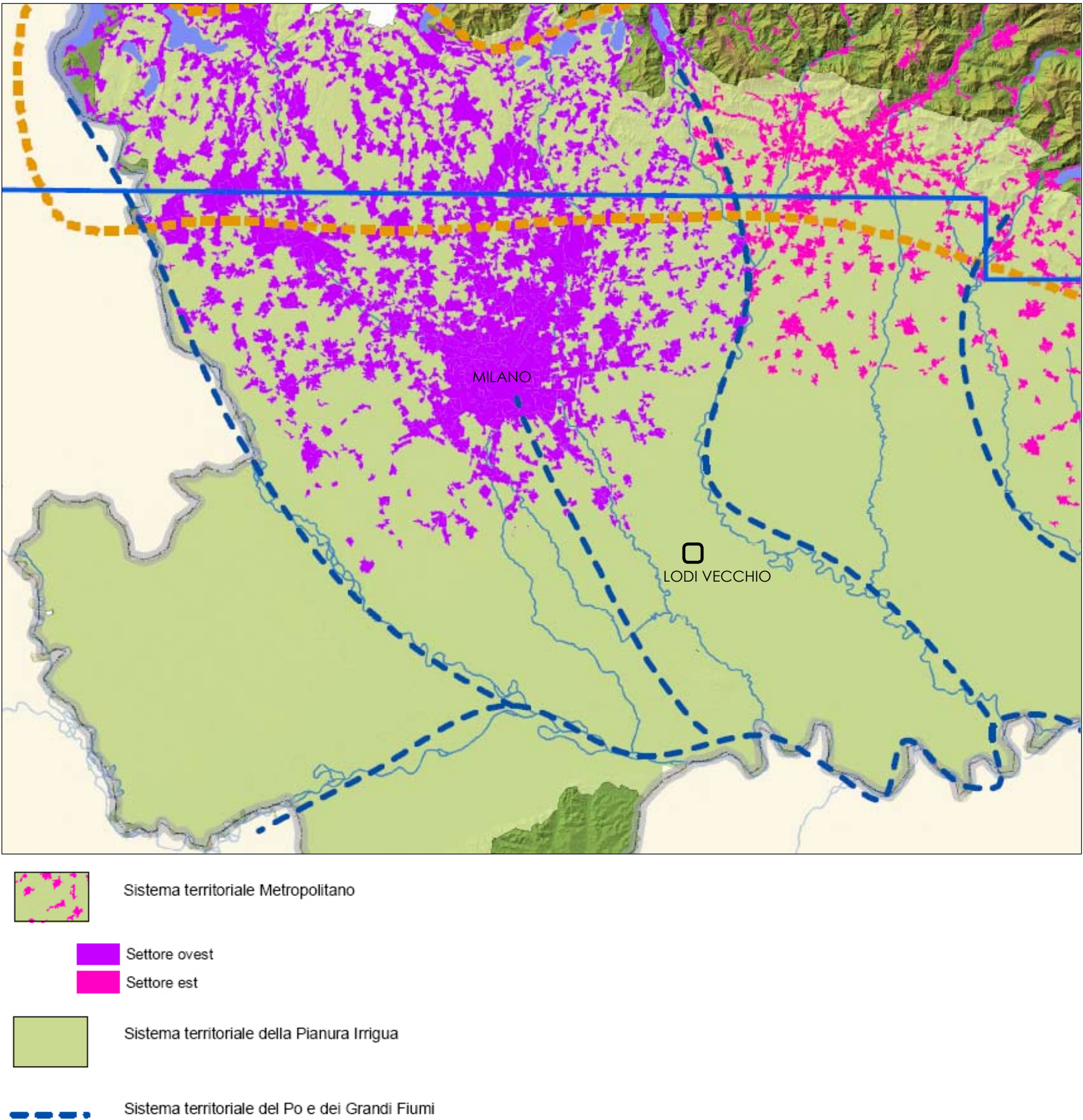
Il **Piano Territoriale Regionale** riconosce sei sistemi territoriali contraddistinti da tratti ed elementi caratterizzanti il territorio. Questi sistemi non sono ambiti o porzioni della Lombardia perimetrati rigidamente, ma costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Il PTR per ogni sistema definisce obiettivi e azioni che gli strumenti provinciali e comunali devono assumere all'interno delle strategie e politiche urbanistiche.

Il territorio di Lodi Vecchio ricade prioritariamente nel Sistema territoriale della Pianura irrigua.

La corrispondenza tra gli obiettivi del Sistema della Pianura irrigua - definiti a scala regionale - e gli obiettivi e strategie espressi dal PGT a scala locale, è meglio evidenziata nella tabella seguente.

Si rileva una sostanziale coerenza fra i due strumenti ad eccezione di alcuni obiettivi regionali che non riguardano il territorio comunale di Lodi Vecchio, e altri obiettivi che non sono direttamente applicabili dallo strumento urbanistico ma che richiedono degli strumenti di settore puntuali. Per questi ultimi si indica la non pertinenza con il PGT e si rimanda a indirizzi specifici di settore.



P.T.R. 2011		di Interesse per il P.G.T. di Lodi Vecchio
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST5.1 Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale	Conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluviali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili	X
	Non incrementare i livelli di pressione ambientale derivanti dal settore primario	X
	Incentivare e supportare le imprese agricole e gli agricoltori all'adeguamento alla legislazione ambientale, ponendo l'accento sui cambiamenti derivanti dalla nuova Politica Agricola Comunitaria	X
	Favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole (sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA)	X
	Promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali	X
	Incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni	-
	Incrementare la biosicurezza degli allevamenti, (sensibilizzazione degli allevatori sulla sicurezza alimentare, qualità e tracciabilità del prodotto e assicurare la salute dei cittadini e la tutela dei consumatori)	-
	Promuovere la conservazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse genetiche in agricoltura attraverso lo studio, la caratterizzazione e la raccolta di materiale genetico e la tutela delle varietà vegetali e delle razze animali.	-
	Mantenere e possibilmente incrementare lo stock di carbonio immagazzinato nei suoli e controllare l'erosione dei suoli agricoli	-
	Contenere le emissioni agricole di inquinanti atmosferici (in particolare composti azotati che agiscono da precursori per il PM10) e le emissioni di gas a effetto serra derivanti dagli allevamenti, incentivando i trattamenti integrati dei reflui zootecnici.	X
ST5.2 Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico	Prevenire il rischio idraulico, evitando in particolare di destinare le aree di naturale esondazione dei fiumi ad attività non compatibili con la sommersione o che causino l'aumento del rischio idraulico; limitare le nuove aree impermeabilizzate e promuovere la de-impermeabilizzazione di quelle esistenti, che causano un carico non sostenibile dal reticolo idraulico naturale e artificiale	X
	Tutelare le risorse idriche sotterranee e superficiali attraverso la prevenzione dall'inquinamento e la promozione dell'uso sostenibile delle risorse idriche	X
	Ridurre i carichi di fertilizzanti e antiparassitari nell'agricoltura e utilizzare di prodottoti meno nocivi	X
	Limitare la dispersione dei reflui zootecnici e del sistema fognario all'interno delle aree vulnerabili ed eliminare gli scarichi di acque reflue non trattate in corpi idrici superficiali	X
	Sostenere la pianificazione integrata e partecipata degli utilizzi delle risorse idriche per ridurre i danni in caso di crisi idrica	X
	Migliorare l'efficienza del sistema irriguo ottimizzando la distribuzione delle acque irrigue all'interno dei comprensori	Reticolo minore
	Rimodulare le portate concesse per il fabbisogno irriguo, anche alla luce della corsa alla produzione di bioenergia	-
	Utilizzare le risorse idriche sotterranee più pregiate solo per gli usi che necessitano di una elevata qualità delle acque	-
	Promuovere le colture maggiormente idroefficienti	-
	Garantire la tutela e il recupero dei corsi d'acqua, ivi compreso il reticolo minore, e dei relativi ambiti, in particolare gli habitat acquatici nell'ambito del sistema irriguo e di bonifica della pianura, anche ai fini della tutela della fauna ittica	Reticolo minore
ST5.3 Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo	Intensificare la messa in sicurezza e il riutilizzo di cave dismesse	X
	Incentivare la manutenzione del reticolo idrico minore	X
	Tutelare le aree agricole anche individuando meccanismi e strumenti per limitare il consumo di suolo e per arginare le pressioni insediative	X
	Governare le trasformazioni del paesaggio agrario integrando la componente paesaggistica nelle politiche agricole	X
	Promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero	X
	Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi	X
	Promuovere azioni locali tese alla valorizzazione, al recupero o alla riproposizione degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura lombarda (macchie boschive, filari e alberate, rogge e relativa vegetazione ripariale, fontanili e delle colture tipiche di pianura es. risaie), fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agroecosistemi	X
	Incentivare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, per ridurre il processo di abbandono dei suoli attraverso la creazione di possibilità di impiego in nuovi settori, mantenere la pluralità delle produzioni rurali, sostenere il recupero delle aree di frangia urbana	X
	Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole	X
	Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici	X

P.T.R. 2011		di Interesse per il P.G.T. di Lodi Vecchio
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST5.4 Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesag-gistico e culturale del sistema per preser-varne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale	Sviluppare sistemi per la valorizzazione turistica integrata dei centri dell'area dal punto di vista storico-culturale, degli eventi culturali organizzati, del paesaggio agricolo e dell'enogastronomia	X
	Valorizzare il sistema di Navigli e canali quale riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica (recupero e promozione del sistema di manufatti storici, sviluppo di turismo eco-sostenibile)	Non pertinente
	Incentivare la valorizzazione e la promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono	X
	Promuovere una politica concertata e "a rete" per la salvaguardia e la valorizzazione dei lasciti storico-culturali e artistici, anche minori, del territorio	X
	Coordinare le politiche e gli obiettivi territoriali con i territori limitrofi delle altre regioni che presentano le stesse caratteristiche di sistema, in modo da migliorare nel complesso la forza competitiva dell'area	X
ST5.5 Migliorare l'ac-cessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo su-le infrastrutture e sul sistema dei trasporti	Migliorare le infrastrutture viabilistiche, in particolare quelle a breve raggio, e mettere in atto contestuali politiche per la riduzione della congestione viaria, anche incentivando il trasporto ferroviario di passeggeri e merci	-
	Razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell'ambiente, così da incentivare l'utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili	-
	Migliorare l'accessibilità da/verso il resto della regione e con l'area metropolitana in particolare	X
	Promuovere la mobilità dolce e sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole	X
	Valorizzare i porti fluviali di Mantova e Cremona a fini turistici e come opportunità per i collegamenti e per il trasposto delle merci, senza compromettere ulteriormente l'ambiente.	Non pertinente
ST5.6 Evitare lo spopola-mento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le op-portunità lavorative	Migliorare il rapporto infrastrutture-paesaggio anche prevedendo meccanismi di compensazione ecologica preventiva e passando dalla logica della progettazione di una nuova infrastruttura a quella della progettazione del territorio interessato dalla presenza della nuova infrastruttura	X
	Tutelare le condizioni lavorative della manodopera extracomunitaria con politiche di integrazione nel mondo del lavoro, anche al fine di evitarne la marginalizzazione sociale	Non pertinente
	Incentivare la permanenza dei giovani attraverso servizi innovativi per gli imprenditori e favorire l'impiego sul terri-torio dei giovani con formazione superiore	Non pertinente
	Evirare la desertificazione commerciale nei piccoli centri	X
Uso del Suolo	Coerenziane le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	X
	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico e rurale	X
	Mantenere e/o ripristinare le funzionalità del suolo non edificato	X
	Mantenere forme compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture	X
	Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale	X
	Valutare attentamente le ricadute sul sistema della mobilità e nelle reti secondarie di collegamento, nonché sul sistema della produzione agricola	X
	Promuovere l'utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovracomunale	
	Evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione	X

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.T.R.)

Il **Piano Paesaggistico Regionale** – sezione specifica del PTR – evidenzia per il territorio di Lodi Vecchio indirizzi di tutela che riguardano la componente paesaggistica relativa alla Fascia di bassa pianura. Tali Indirizzi sono volti alla tutela, conservazione ed eventuale trasformazione dei differenti elementi appartenenti sia al sistema naturalistico (elementi morfologici, golene, agricoltura) sia all'insediamento (ville storiche, monumenti, insediamenti esistenti). In particolare devono essere tutelati i caratteri di naturalità dei corsi d'acqua, i meandri dei piani golenali, gli argini e i terrazzi di scorrimento, il sistema insediativo consolidatosi storicamente intorno alla valle fluviale e le rilevanze storico – culturali che connotano il paesaggio. Devono essere promosse forme di fruizione sostenibile e individuazione di itinerari, percorsi, punti di sosta da valorizzare, potenziare o realizzare.

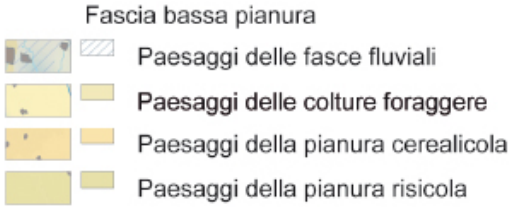
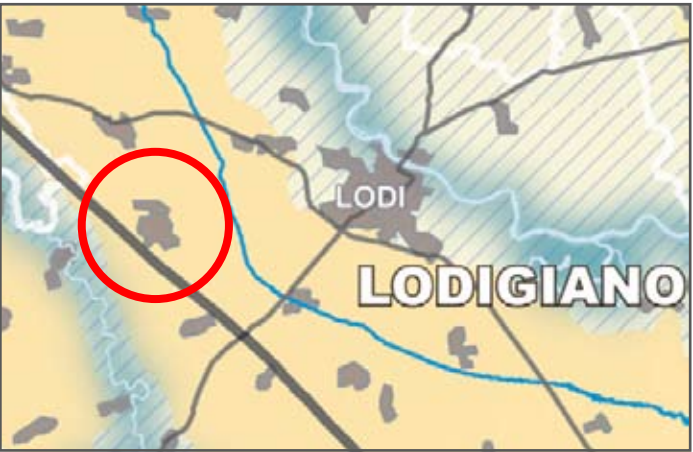
LA BASSA PIANURA

5.2 PAESAGGI DELLA PIANURA IRRIGUA

La bonifica secolare iniziata dagli etruschi e tramandata ai romani e conseguentemente continuata nell'alto medioevo ha costruito il paesaggio dell' odierna pianura irrigua che si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio. Da sempre perfetto strumento per produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. In questa pianura spiccano netti i rilievi delle emergenze collinari. La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera.

INDIRIZZI DI TUTELA

I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva.



ASPETTI PARTICOLARI	INDIRIZZI DI TUTELA
La campagna Soggetta alla meccanizzazione l'agricoltura ha ridotto le partiture poderali e, conseguentemente, gli schermi arborei e talvolta anche il sistema irriguo mediante l'intubamento. Anche le colture più pregiate come le marcite, i prati marcitori e i prati irrigui scompaiono per la loro scarsa redditività.	Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. È auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde in coerenza con l'art. 24 della Normativa del PPR.
I canali - Sistema irriguo e navigli Il sistema delle acque irrigue nella pianura lombarda comprende 81 canali derivati da fiumi e centinaia di rogge e colatori. Dodici di questi canali, in particolare, assumono le dimensioni, la portata e la lunghezza dei grandi fiumi lombardi; di questi tre sono navigli, realizzati anche per il trasporto di materiali pesanti diretti a Milano e per l'avvio di merci lavorate al porto di Genova. La rete idrografica superficiale artificiale è uno dei principali caratteri connotativi della pianura irrigua lombarda. Storicamente la cura nella progettazione e realizzazione di queste opere ha investito tutte le componenti, anche quelle minori: chiuse, livelle, ponti ecc.	La tutela è rivolta non solo all'integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l'uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete. Anche in questo caso, assume carattere prioritario l'attivazione di una campagna ricognitiva finalizzata alla costruzione di uno specifico repertorio in materia, che aiuti poi a guidare la definizione di specifici programmi di tutela, coinvolgendo tutti i vari enti o consorzi interessati. Per ulteriori indirizzi si rimanda alla successiva parte seconda, punto 2 dei presenti indirizzi nonché alle disposizioni dell' art. 21 della Normativa del PPR.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lodi

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Lodi incide sulle scelte strategiche scomponendo il territorio nei seguenti sistemi:

- il sistema fisico naturale (Tav.2.1b)
- il sistema rurale (Tav.2.2b)
- il sistema paesistico e storico-culturale (Tav.2.3b)
- il sistema insediativo infrastrutturale (Tav.2.4b)

Il sistema fisico naturale e il sistema rurale costituiscono la componente della Rete di valori ambientali. Per questi due sistemi il PTCP prevede delle azioni o programmi generali che perseguono obiettivi di tutela e salvaguardia dei siti di importanza paesistica; incremento dei livelli di dotazione naturalistica per gli ambiti urbani e la ridefinizione delle aree urbane di frangia; salvaguardia e valorizzazione dei territori agricoli; salvaguardia della risorsa suolo destinato alla produzione agricola valorizzando il paesaggio del lodigiano.

Il sistema rurale è suddiviso in ambiti con caratteri omogenei, sui quali intervenire con politiche mirate volte a perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio agricolo. Gli interventi proposti riguardano sia il recupero dell'edificato, sia la realizzazione di elementi naturali lineari o di ricucitura con l'insediamento urbano.

Il sistema paesistico e storico-culturale, contribuisce invece ad incrementare le azioni di miglioramento e valorizzazione della Rete di valori ambientali.

Gli obiettivi generali, prevedono azioni e programmi di valorizzazione delle aree di particolare interesse, e la tutela dei valori paesistici-ambientali nei confronti degli elementi fisici e naturali, che incrementano l'identità del paesaggio rurale del territorio lodigiano.

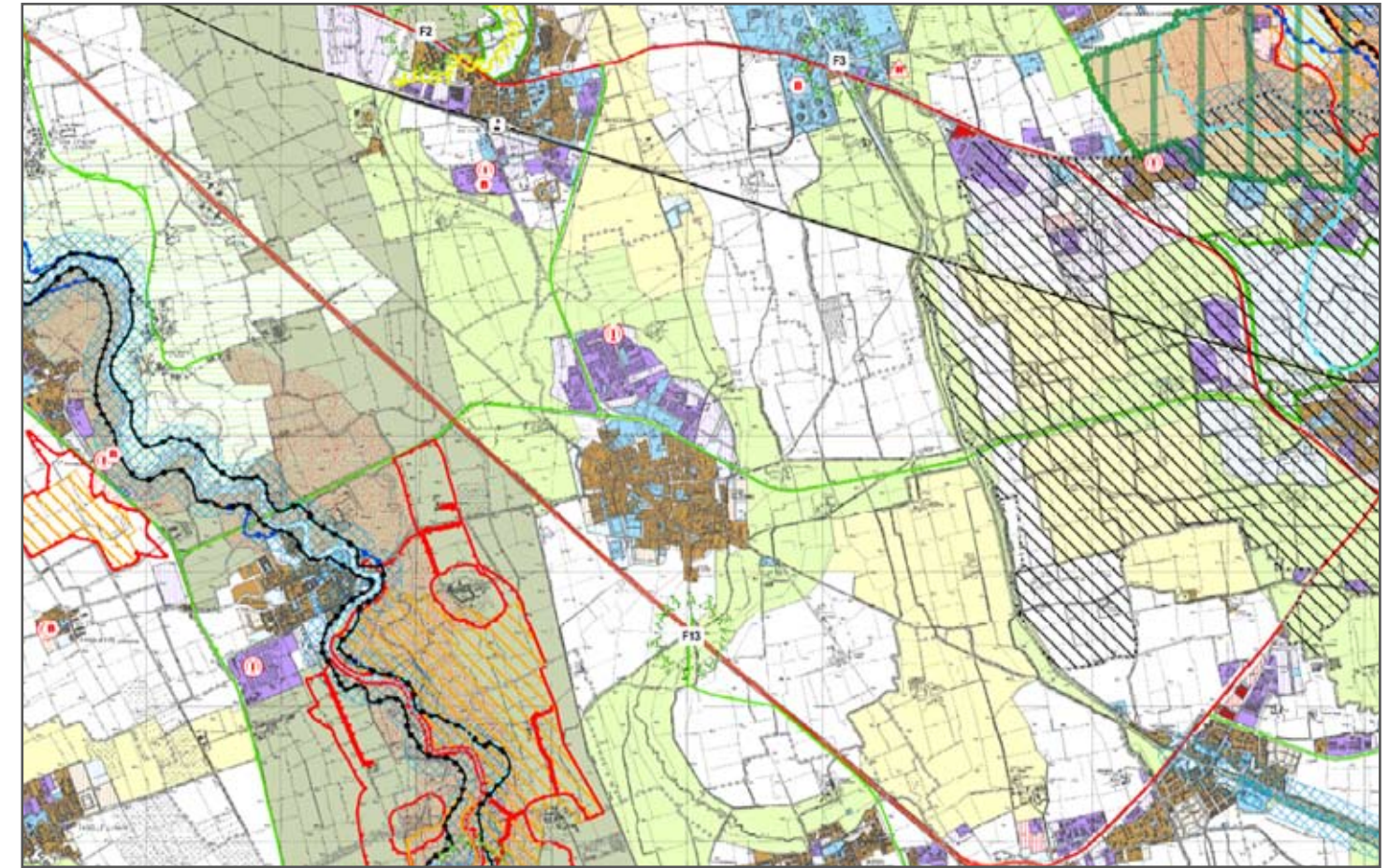
Per il sistema insediativo ed infrastrutturale la Provincia descrive lo sviluppo e le nuove dinamiche degli insediamenti urbani, affermando che in questi ultimi decenni si è registrato un progressivo ampliamento delle aree edificate. Questo processo, affiancato ad una progressiva banalizzazione del paesaggio, ha indebolito la percezione degli elementi di identità del paesaggio agricolo attraverso il sistematico assorbimento di brani di tessuto agrario e di luoghi propriamente rurali, un tempo autonomamente identificabili. Per questa motivazione la Provincia, fra gli obiettivi indicati, promuove tutte le politiche volte alla valorizzazione del paesaggio rurale, come elemento identificativo del territorio lodigiano, ed il recupero delle risorse storico-culturali che lo compongono e caratterizzano.

E' da rilevare che la Provincia di Lodi ha intrapreso un percorso di semplificazione dello strumento vigente che si è concretizzato con l'adozione di una variante al PTCP. Confermato l'impianto generale, in questo nuovo strumento risulta in particolare più evidente la struttura del territorio agricolo, meno complessa nelle sue articolazioni rispetto al PTCP approvato nel 2005. Rimanendo inalterate le opzioni generali del Piano, si è ritenuto opportuno considerare il piano vigente, in quanto, agli effetti della pianificazione, più condizionante rispetto a quello di nuova adozione.

La Provincia interviene anche con un altro strumento di pianificazione, il Piano di indirizzo forestale (PIF) che mira al sviluppo sostenibile del territorio, e in particolare promuove e suggerisce azioni volte a valorizzare il patrimonio forestale e alla realizzare nuovi impianti in base a un disegno organico che considera le complessità del territorio, perseguendo l'obiettivo della riduzione del consumo del suolo da parte dell'urbanizzato.

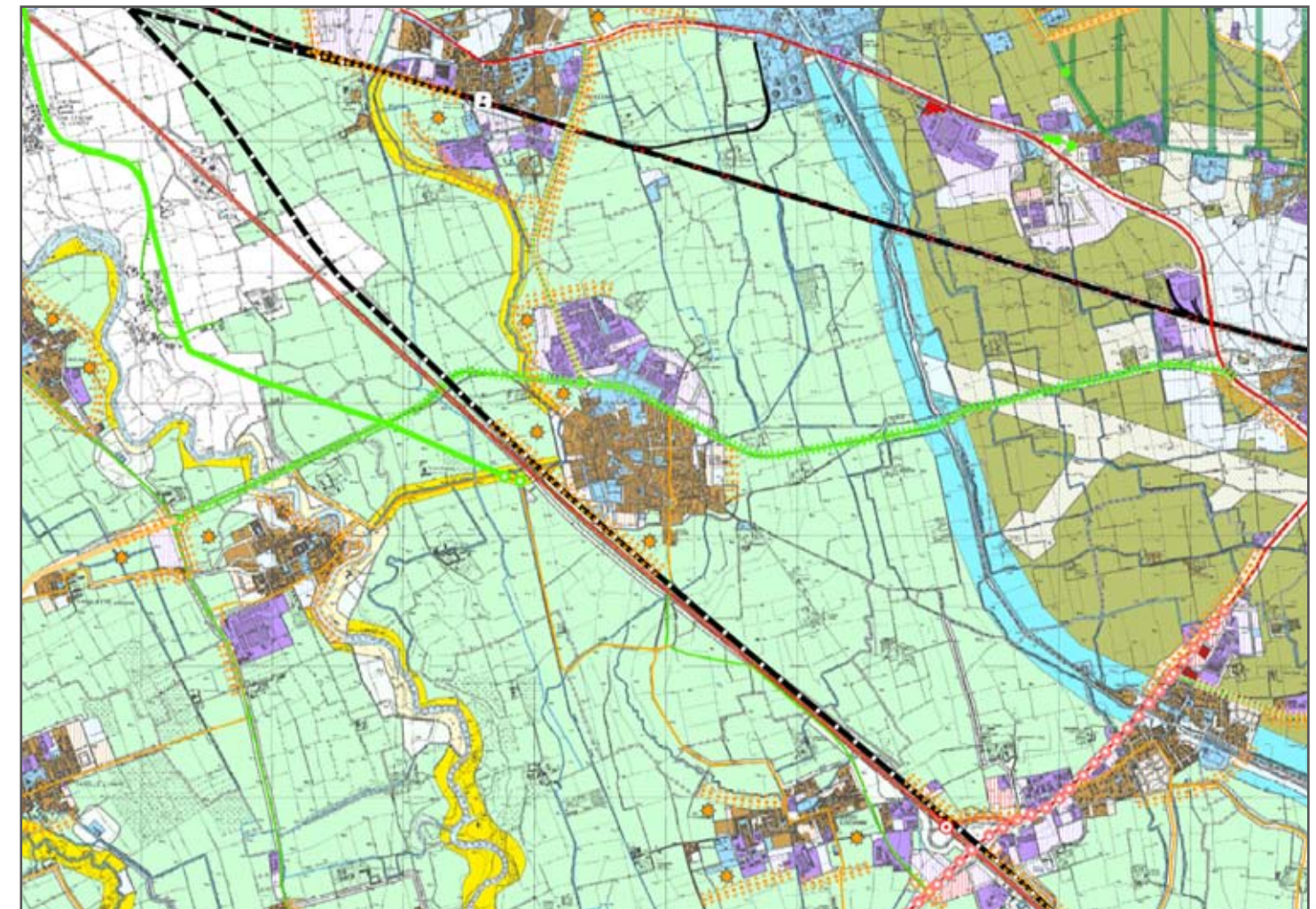
OBIETTIVI DEL SISTEMA FISICO NATURALE:

- favorire la continuità ecologica tra le parti del territorio
- manutenzione e realizzazione delle cortine verdi che aumentano le connessioni floristiche e favoriscono la mobilità faunistica
- ricostruzione del paesaggio rurale riducendo il fenomeno di banalizzazione del territorio
- prevedere interventi di recupero per i poli estrattivi
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico delle aree di valenza ambientale
- implementare le connessioni fra i percorsi di fruizione esistenti
- tutela degli elementi paesaggistici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse.



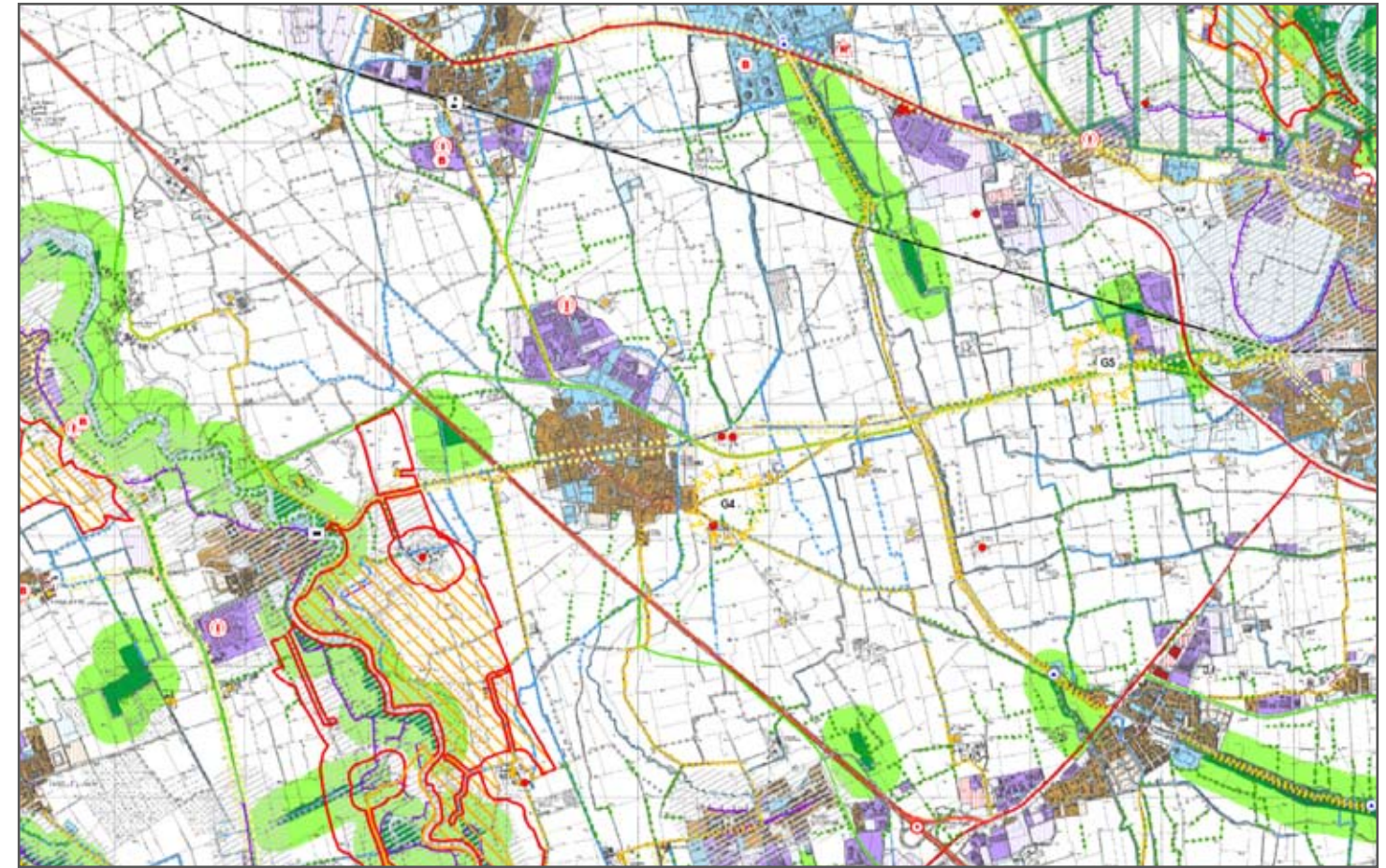
OBIETTIVI DEL SISTEMA RURALE:

- prevedere interventi di forestazione urbana per riequilibrare il carico antropico generato dall'urbanizzazione.
- creazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua e formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa
- nelle aree di rilevanza paesistica ambientale costruzione di un ambito destinato a PLIS
- rafforzare il sistema produttivo agricolo attraverso la salvaguardia delle attività presenti sul territorio
- valorizzare il paesaggio rurale e tutelare i suoi caratteri
- introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energie pulite.
- salvaguardare e incrementare il patrimonio arboreo esistente
- ricostruire il rapporto tra l'urbanizzato e il paesaggio rurale attraverso interventi di forestazione urbana, nuovi percorsi ciclopeditoni, interventi di recupero del patrimonio edilizio agricolo tradizionale.



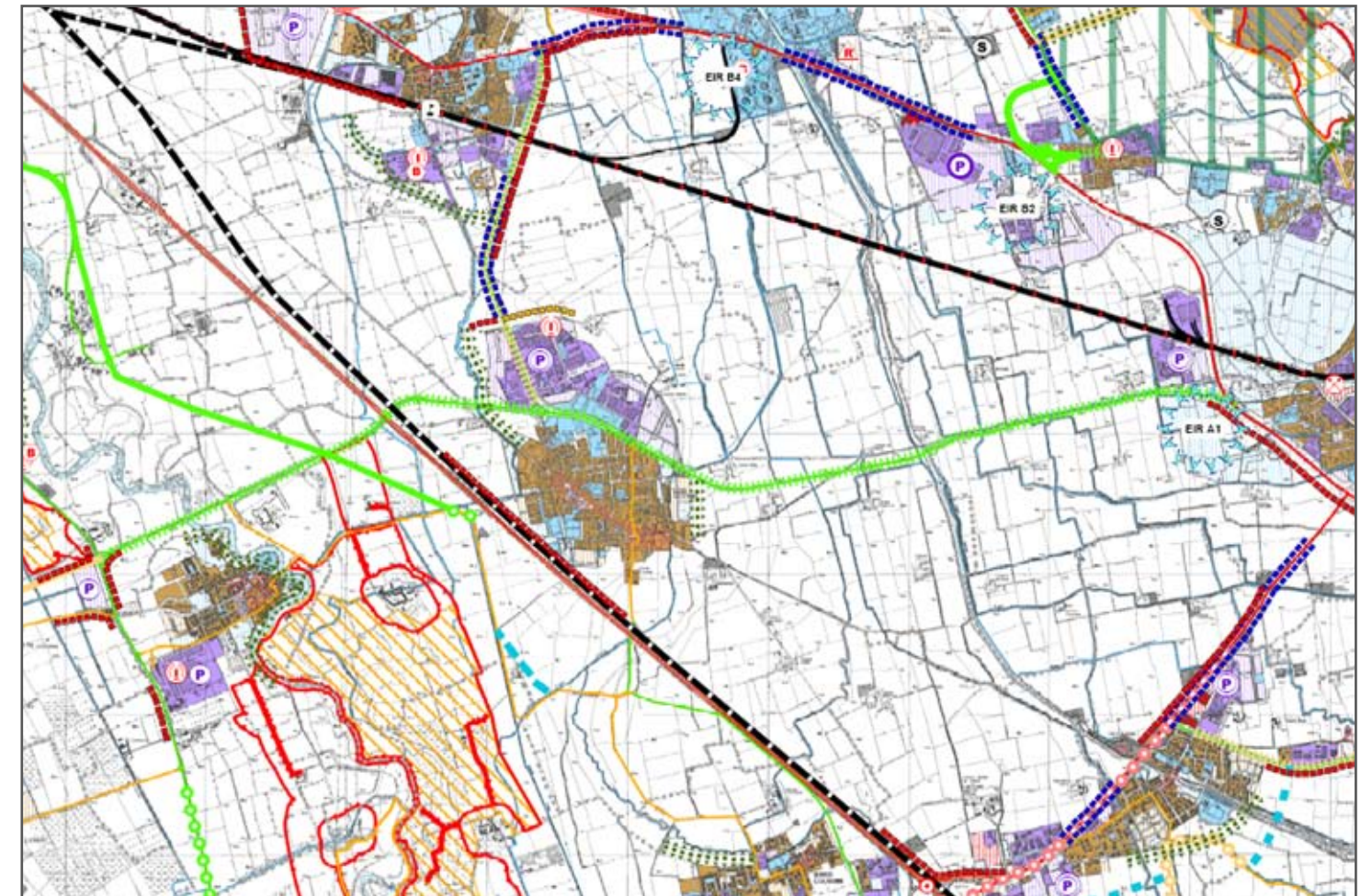
OBIETTIVI DEL SISTEMA PAESISTICO - STORICO:

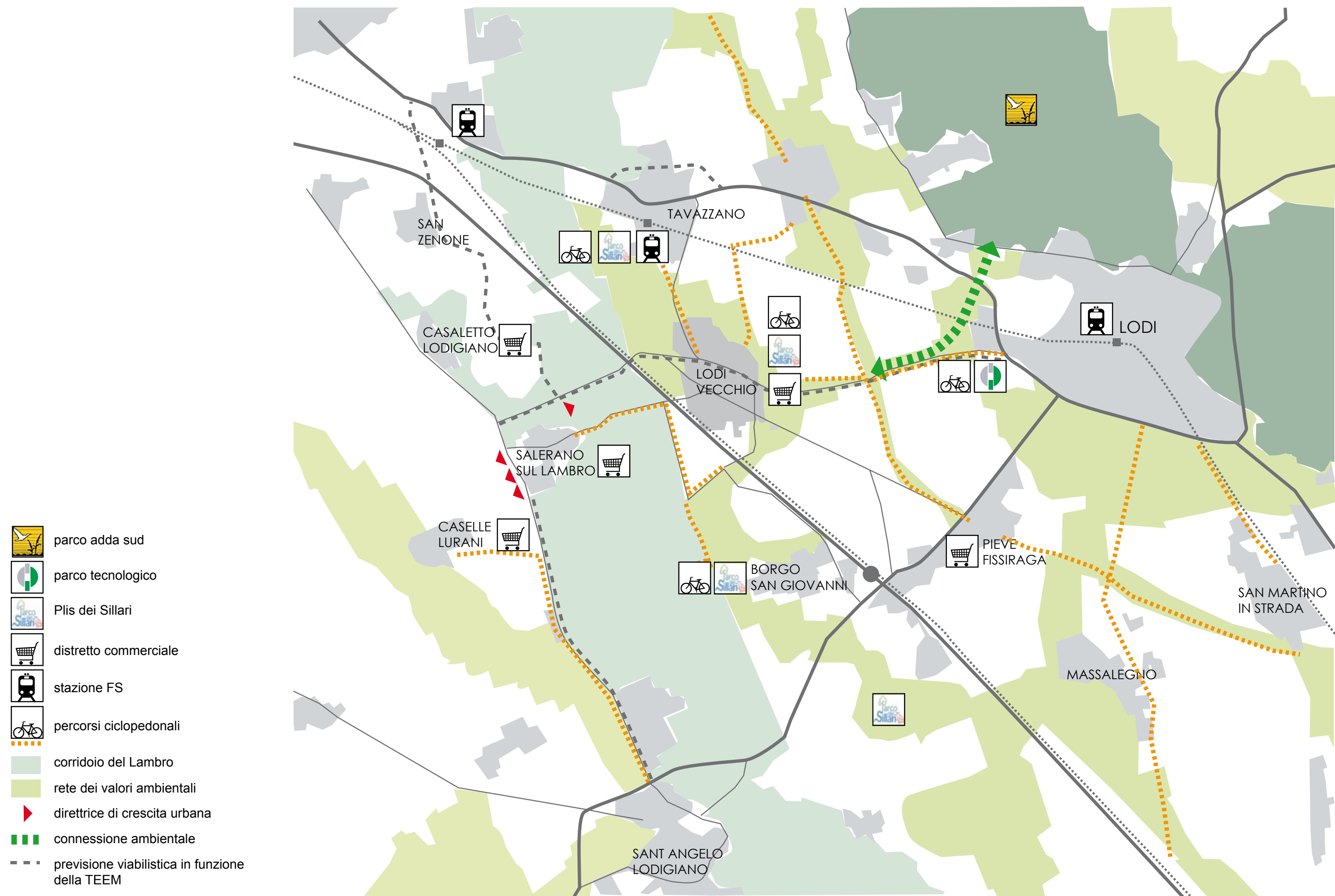
- promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi
- attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico - ambientale mediante l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica.
- promuovere la realizzazione di imbochiamenti a scopo ambientale
- salvaguardare i caratteri storici del paesaggio
- tutelare l'assetto idraulico agrario come elemento caratterizzante del territorio lodigiano
- promuovere politiche e programmi per la realizzazione di percorsi di fruizione ambientale.



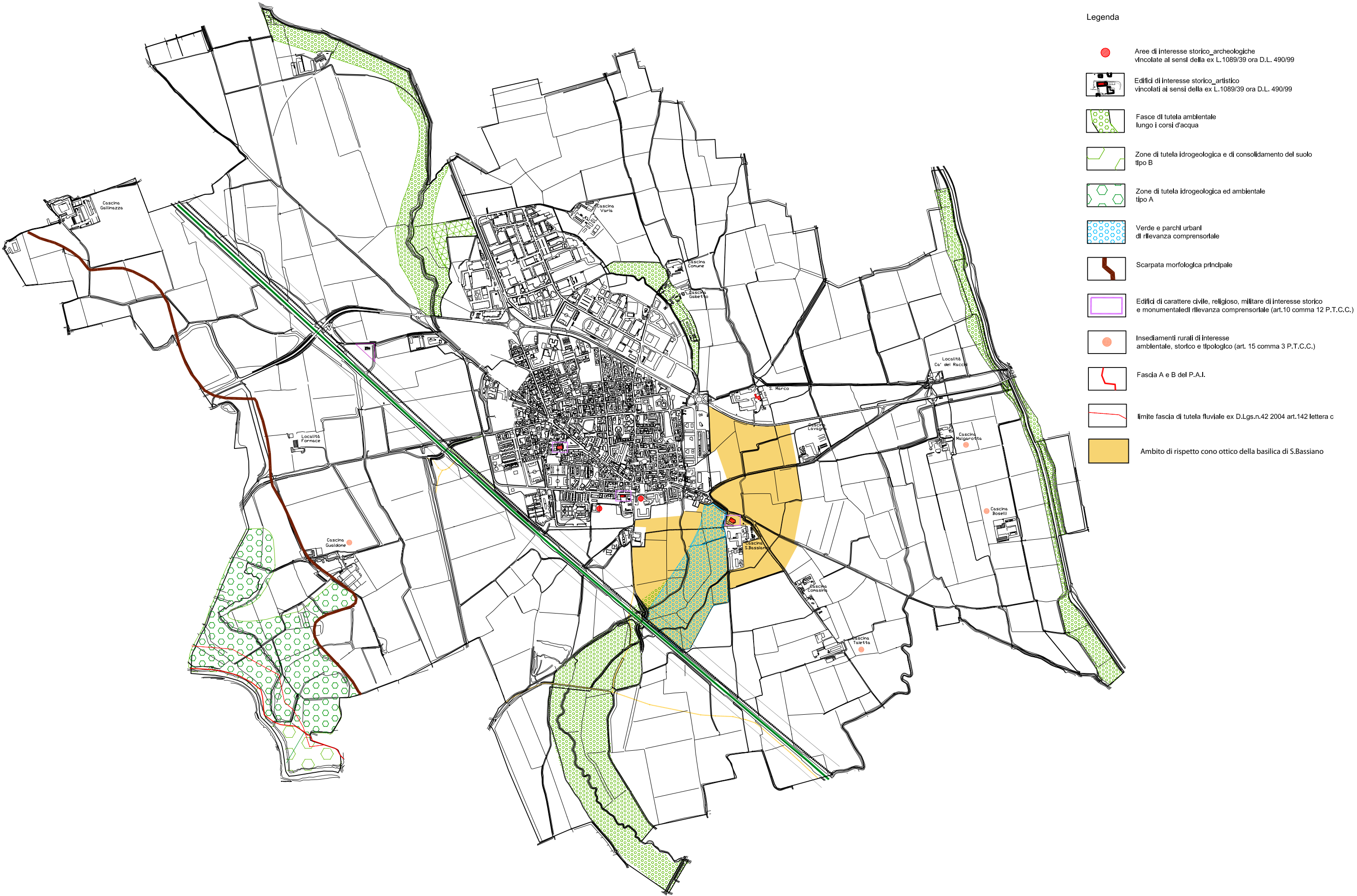
OBIETTIVI DEL SISTEMA INSEDIATIVO:

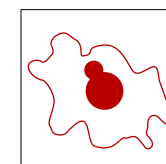
- tutela e salvaguardia dei nuclei di antica formazione con il recupero dei manufatti di valore storico-architettonico.
- ricostruzione dei margini urbani prevedendo interventi mirati alla valorizzazione degli elementi di carattere paesaggistico
- valorizzazione delle risorse storico culturali, ambientali e paesistiche e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- ricostruzione dei margini in continuità con caratteri di rilevanza ambientale.





i vincoli urbanistici di Lodi Vecchio





capitolo 03

Quadro conoscitivo del territorio comunale

i caratteri dello spazio costruito

L'operazione di indagine del sistema insediativo, condotta attraverso l'osservazione diretta e la lettura della cartografia, intende evidenziare la struttura urbana sia nella sua evoluzione storica sia in relazione alle differenze morfotipologiche degli edifici, con particolare attenzione all'evoluzione di alcune tessuti residenziali.

Obiettivo di questa lettura è quello di costituire un'immagine sintetica del territorio urbanizzato, sia nei suoi caratteri tipologici, sia per quanto riguarda il sistema delle relazioni esistenti tra l'edificato e lo spazio aperto che si è modificato in maniera radicale nel corso del tempo, evidenziando diverse trame che nel loro insieme costituiscono un tessuto urbano composito.

Le differenze di carattere tipologico e morfologico hanno una corrispondenza nei diversi modi di usare e abitare lo spazio costruito e contemporaneamente individuano problemi e potenzialità di natura diversa.

L'attenzione è stata posta prioritariamente verso gli elementi di lunga durata ed i caratteri che invece si sono modificati con l'affermarsi dello stile di vita contemporaneo, con particolare attenzione agli elementi dello spazio costruito che intervengono nella qualificazione dello spazio pubblico o si interfacciano con i valori ambientali.

Tra gli elementi di lunga durata, permanenti cioè nel tempo, si deve segnalare soprattutto la organizzazione del capoluogo in **tre ambienti urbani** che nel tempo hanno radicalizzato i propri caratteri salienti.

La struttura della città contemporanea infatti risulta articolata in Nucleo di Antica Formazione, Città consolidata e Città del lavoro - ambiti sui quali si tornerà nel seguito del documento - connotati da tipologie edilizie e da un rapporto con lo spazio pubblico urbano ricorrente.

Il nucleo di antica formazione è identificato nel tessuto edilizio che si affaccia sulle vie Matteotti fino a SS Naborre e Felice, passando per Piazza Vittorio Emanuele e S. Maria. La tipologia maggiormente ricorrente è quella della **edilizia continua su strada** di due piani fuoriterra che si è preservata nelle sue linee formali essenziali. E' rilevante che le attività commerciali siano ospitate in larga parte negli edifici appartenenti al tessuto antico, in forza della sua centralità e del diretto rapporto tra costruzione e spazio aperto pubblico.

Questa forma urbana presenta una discontinuità con quanto avvenuto dal secondo dopoguerra con la affermazione di un nuovo tessuto urbano nel quale si è imposta la aggregazione di **edifici isolati o in linea su lotto**. Le recinzioni mediano il passaggio tra area pubblica e privato costruendo uno brano di città fortemente specializzato in cui la strada è lo spazio esclusivo delle auto ritagliato nello spazio della residenza.

Questo processo inclusivo ha interessato anche molte delle **cascine urbane** di cui rimangono solo pochi brani intatti e riconoscibili nell'impianto originale a corte.

Questa organizzazione delle residenze **attorno ad uno spazio aperto** è stata riproposta in epoca recente in interventi unitari che però, per materiali, dimensioni e forma non sono in grado di evocare la matrice tipologica da cui sono derivate se non per una certa introversione che li accomuna.

Il tessuto di recente formazione è inoltre intercalato dal tipo della **palazzina**: condominio di tre o più piani fuoriterra dotati di forte evidenza soprattutto negli episodi più recenti in quanto non ancora completamente "assimilati" dalla città consolidata. Si tratta di una declinazione della residenza isolata su lotto e risponde meglio di altre forme edilizie ad una istanza di riduzione del consumo del territorio, pagando questa efficienza urbanistica connotando i margini del paesaggio urbano.

La città consolidata, oltre ai caratteri ricorrenti di ogni zona prevalentemente residenziale, presenta nei piani situati a livello della strada porzioni importanti di spazio privato destinato a **boxes** o posti auto scoperti che, in alcuni casi, arrivano ad occupare interi lotti. Questo particolare uso del piano terra riveste un interesse non solo dal punto di vista del rapporto che intercorre tra la residenza e lo spazio pubblico – mediato quindi oltre che da giardini privati o condominiali anche da spazi destinati all'automobile che si configurano come appendici della strada – ma per gli usi "impropri" che talvolta sono riscontrabili per i garages. Si possono osservare signore che chiacchierano sotto la saracinesca; piccoli laboratori personali; depositi per i mobili sostituiti ma non ancora degni di totale dismissione ed altro ancora: in altre parole viene ricostruito un habitat assai flessibile in cui la dimensione prettamente privata della residenza si stempera e si complica affacciandosi sullo spazio della strada.

Ulteriore tipologia ricorrente è quella che connota **la città del lavoro** concentrata a nord della SP115. Sono i **contenitori produttivi**, adatti per forma e dimensione alla forte specializzazione delle attività che ospitano anche se non sono infrequenti commistioni con altre funzioni quali quelle residenziali.

Pensare ad un programma di valorizzazione dello spazio abitabile non può prescindere da una riflessione sugli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbanizzato del comune e sulle modalità con le quali questi sono realizzati.

In quest'ottica, osservare i luoghi dove la gente si incontra, dove passeggia, dove passa parte del suo tempo libero "in pubblico" è una delle modalità che la stesura del piano ha scelto per avvicinare modi di vita e consuetudini d'uso dello spazio che non sempre attraverso la rappresentazione planimetrica, risultano chiari e univoci.

Se in questa ottica osserviamo la città che ospita la maggior parte delle funzioni urbane legate all'abitare, si rileva una centralità degli usi diffusa e organizzata per punti nella città di recente costruzione in corrispondenza dei plessi scolastici e, secondo un sistema allungato che si snoda lungo l'asse urbano principale che va da Piazza Santa Maria fino a Piazza Della Vittoria con una significativa appendice costituita da Via Leonardo da Vinci e le connessioni con i giardini. Trasversalmente quindi alla città consolidata e al nucleo di antica formazione nelle abitudini della città si è delineato nel tempo un articolato **sistema dei luoghi centrali**.

I luoghi centrali si articolano dunque in spazi di diversa natura: piazze, strade, edifici emergenti, parchi e giardini urbani, e su questi si attestano funzioni pubbliche importanti, spazi commerciali e punti

di connessione con sistemi ambientali costituendo nel loro insieme un sistema di grande pregio per la città. La riflessione interessa luoghi che si articolano in spazi di diversa natura con possibilità di usi molteplici e relazionabili tra loro che richiedono una nuova codificazione per chiarire e qualificare il ruolo urbano.

Questi spazi, soprattutto nelle zone con maggiore densità edilizia, rimandano ad altri temi legati alla riqualificazione di un patrimonio immobiliare che presenta alcune criticità a cui si accompagnano questioni di concentrazione di strati sociali particolarmente deboli. Questioni comunque da affrontare in un quadro complessivo che riconosce il particolare ruolo urbano ricoperto da questi luoghi.



edificio a corte



edificio isolato su lotto



edificio produttivo



palazzine



edificio a cortina su strada



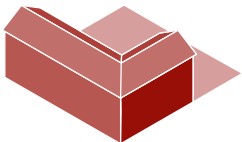
edificio a schiera



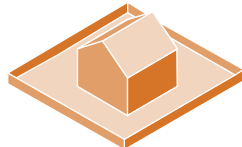
nucleo cascinale



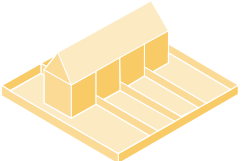
edifici a corte



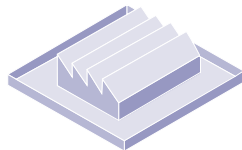
edifici in linea su strada



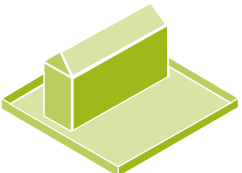
edifici isolati su lotto



edifici in linea



contenitori produttivi

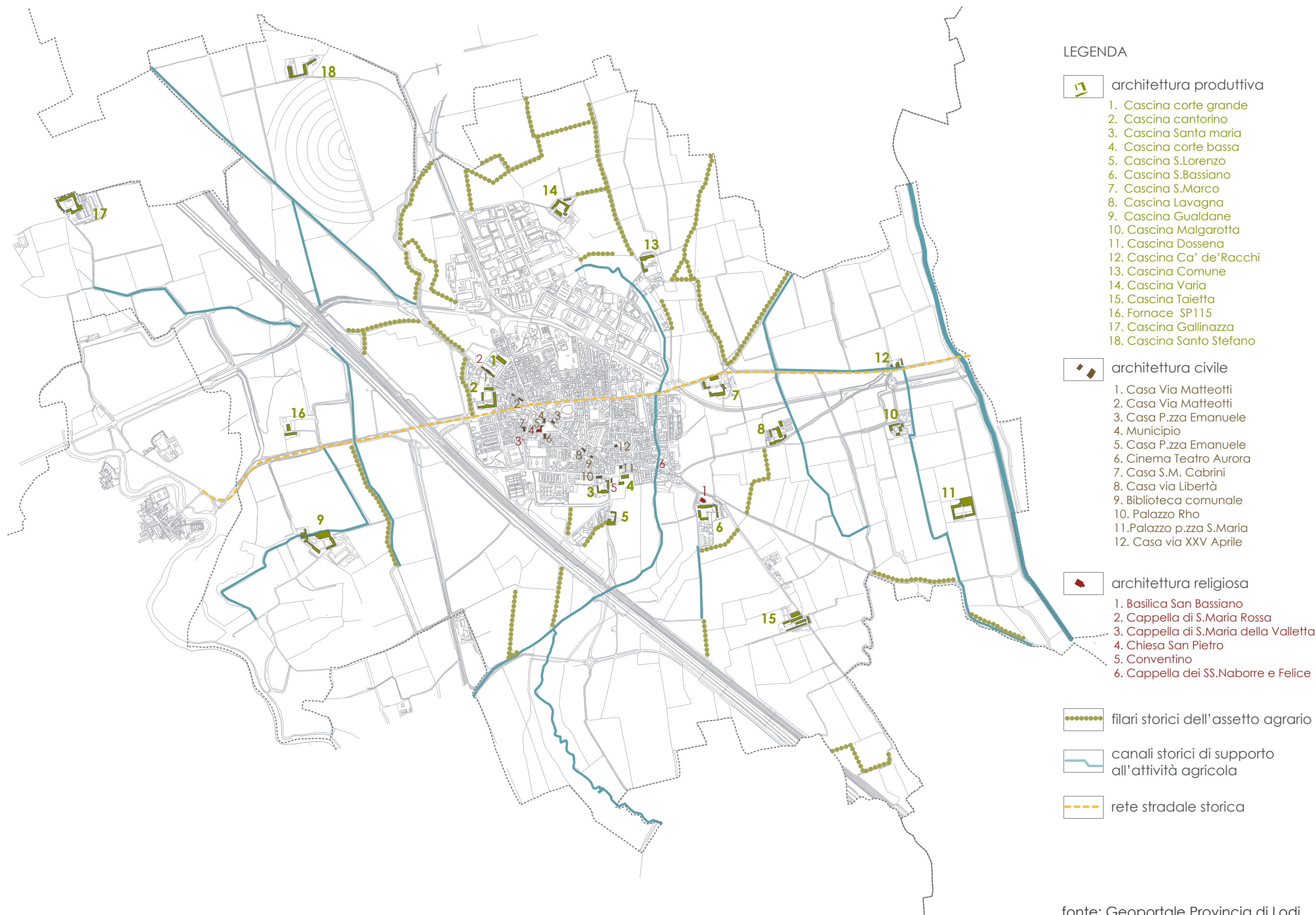


le palazzine



nuclei cascinali







Basilica di S. Bassiano
Lodi Vecchio (LO)



Biblioteca Comunale di Lodi
Vecchio
Lodi Vecchio (LO)



Cappella dei SS. Naborre e Felice
Lodi Vecchio (LO)



Cappella di S. Maria della Valletta
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Gallinazza - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Gualdane - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Lavagna - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Malgarotta - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cappella di S. Maria Rossa
Lodi Vecchio (LO)



Casa Giurani
Lodi Vecchio (LO)



Casale Malgarotta
Lodi Vecchio (LO)



Casa Piazza Vittorio Emanuele 42
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Malgarottina - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina S. Bassiano - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina S. Lorenzo - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina S. Marco - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Casa Piazza Vittorio Emanuele 42
Lodi Vecchio (LO)



Casa Via Giacomo Matteotti 18
Lodi Vecchio (LO)



Casa Via Giacomo Matteotti 63
Lodi Vecchio (LO)



Casa Via Libertà 54
Lodi Vecchio (LO)



Cascina S. Maria - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina S. Stefano - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Taietta - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Varia - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Casa Via Santa Maria Cabrini 12
Lodi Vecchio (LO)



Casa Via XXV Aprile 10F
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Ca' de' Rauchi - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Cantorino - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Chiesa di S. Pietro - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cinema Teatro Aurora
Lodi Vecchio (LO)



Conventino
Lodi Vecchio (LO)



Fornace Strada Provinciale 115 -
complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Comune - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Corte Bassa - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Corte Grande - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Cascina Dossena - complesso
Lodi Vecchio (LO)



Municipio di Lodi Vecchio
Lodi Vecchio (LO)



Palazzo Piazza Santa Maria 6
Lodi Vecchio (LO)



Palazzo Rho
Lodi Vecchio (LO)

le funzioni al piano terra

- produttivo
- residenza
- servizi di interesse generale
- commerciale
- asse commerciale
- attività prevalentemente agricole
- box



produttivo



residenza



servizi di interesse generale



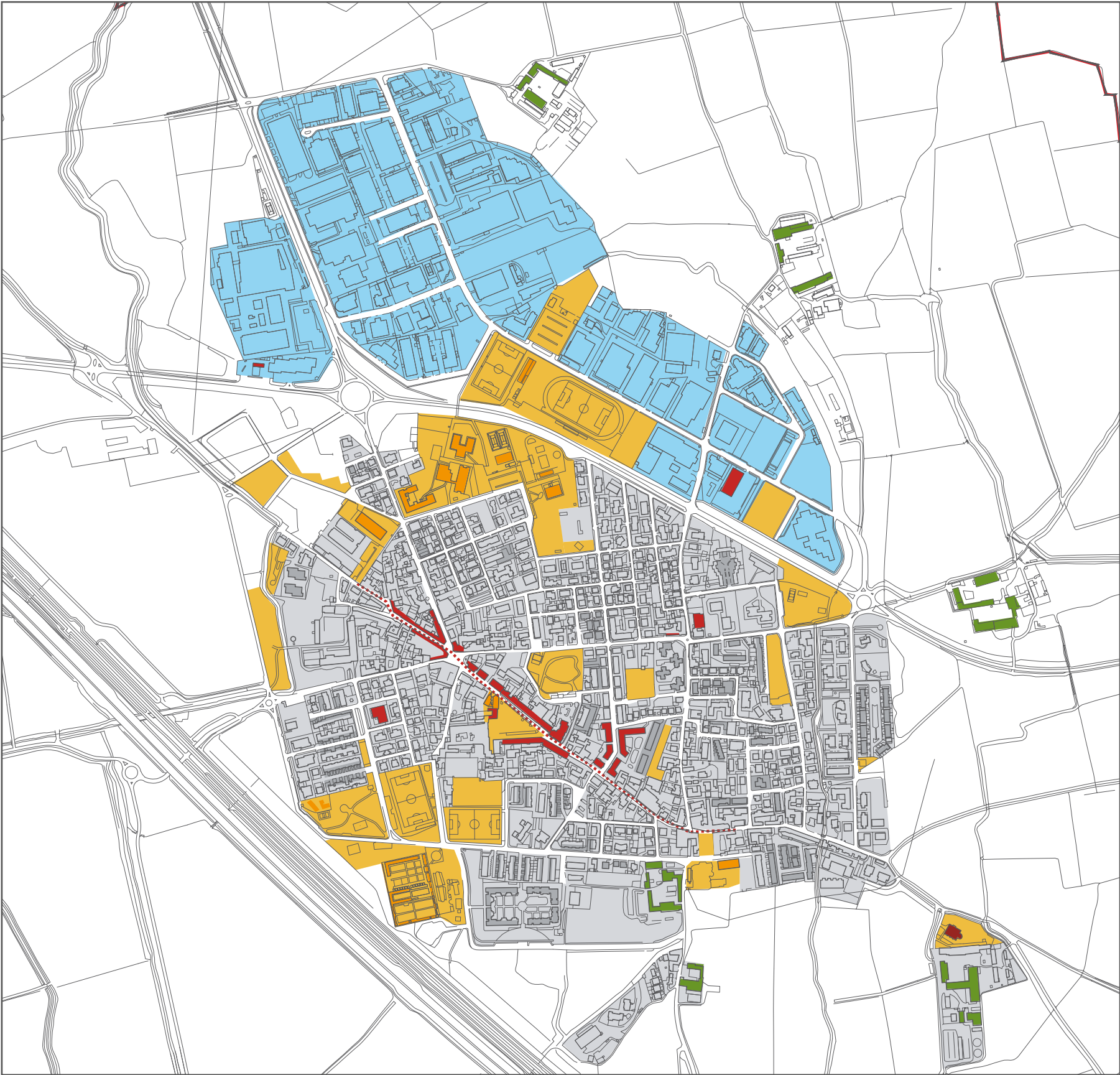
commerciale



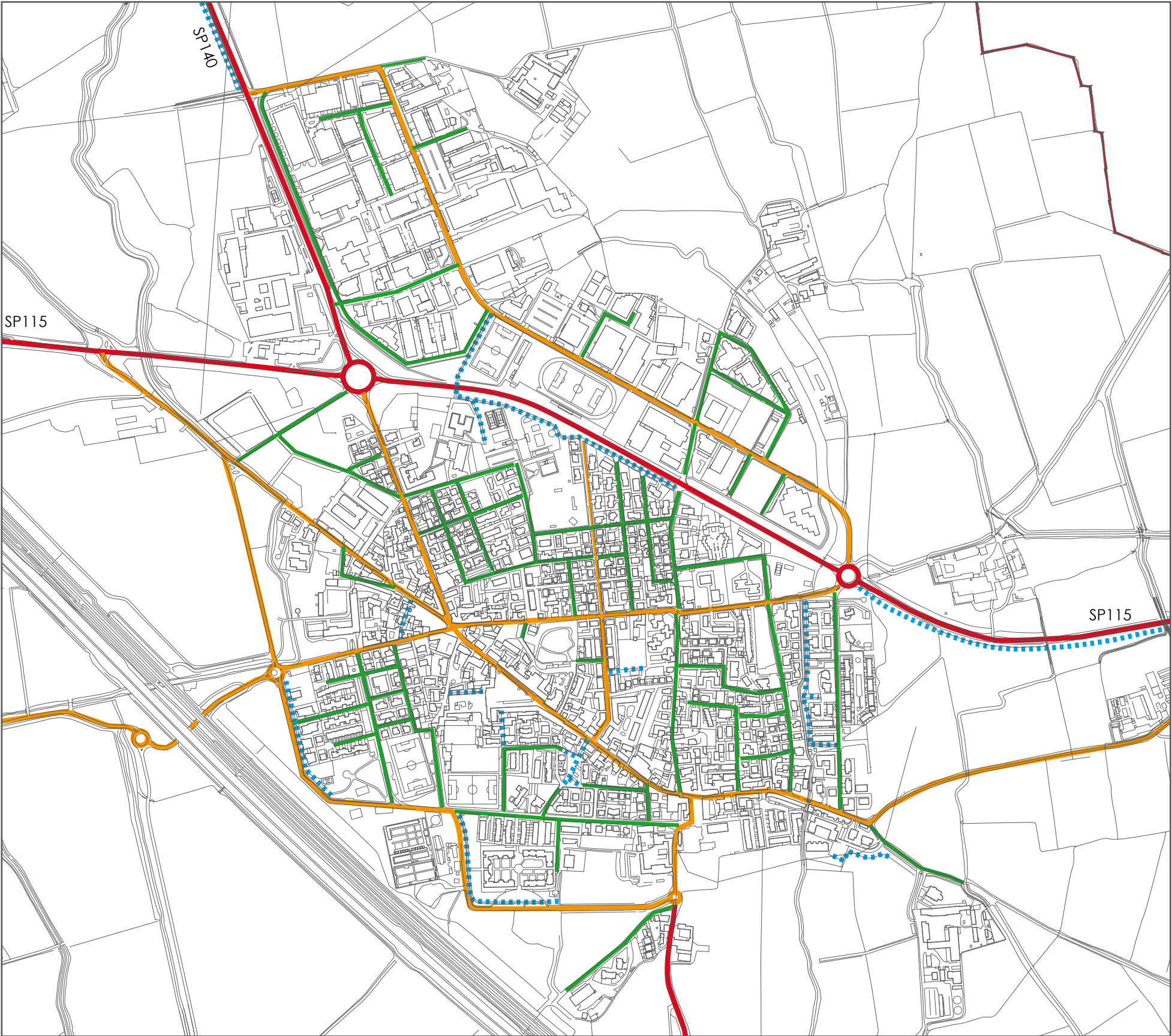
attività prevalentemente agricole

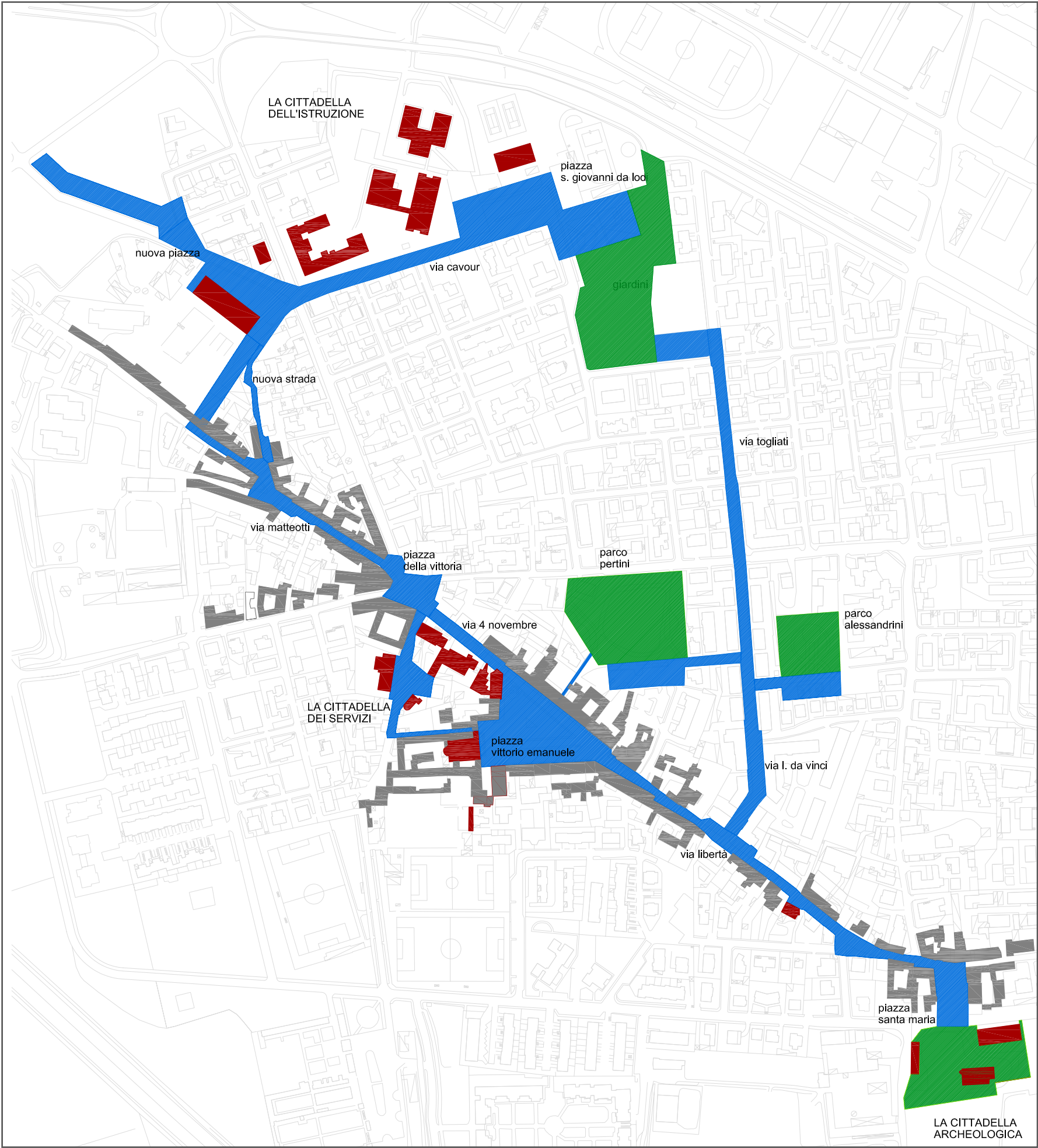


boxes



- viabilità di connessione
- viabilità di distribuzione
- viabilità di quartiere
- percorsi ciclopedonali





i caratteri dello spazio agricolo

La presenza nel territorio di Lodi vecchio di sistemi idrografici del Lambro, dei Sillari, della Muzza, con i loro percorsi sinuosi, l'orografia scoscesa nel bacino del Lambro e la presenza di notevoli riserve di naturalità, rappresentano le risorse ambientali di maggiore valenza e il tratto d'unione con i corridoi ambientali che attraversano questo settore del lodigiano.

Questi sono luoghi che segnano in modo singolare il paesaggio offrendo scorci notevoli ed in cui ancora sono presenti elementi vegetazionali lineari ed a macchia. Tra i corsi d'acqua la campagna si appiattisce e la coltura intensiva – prevalentemente cerealicola – ha portato ad un processo di banalizzazione del territorio agricolo in cui sono assenti strutture vegetali di una certa rilevanza.

Questo processo è meno evidente solo in alcuni settori orientali in cui ancora persistono tracce della centuriazione e dei filari che delimitano i singoli gli appezzamenti di terreno.

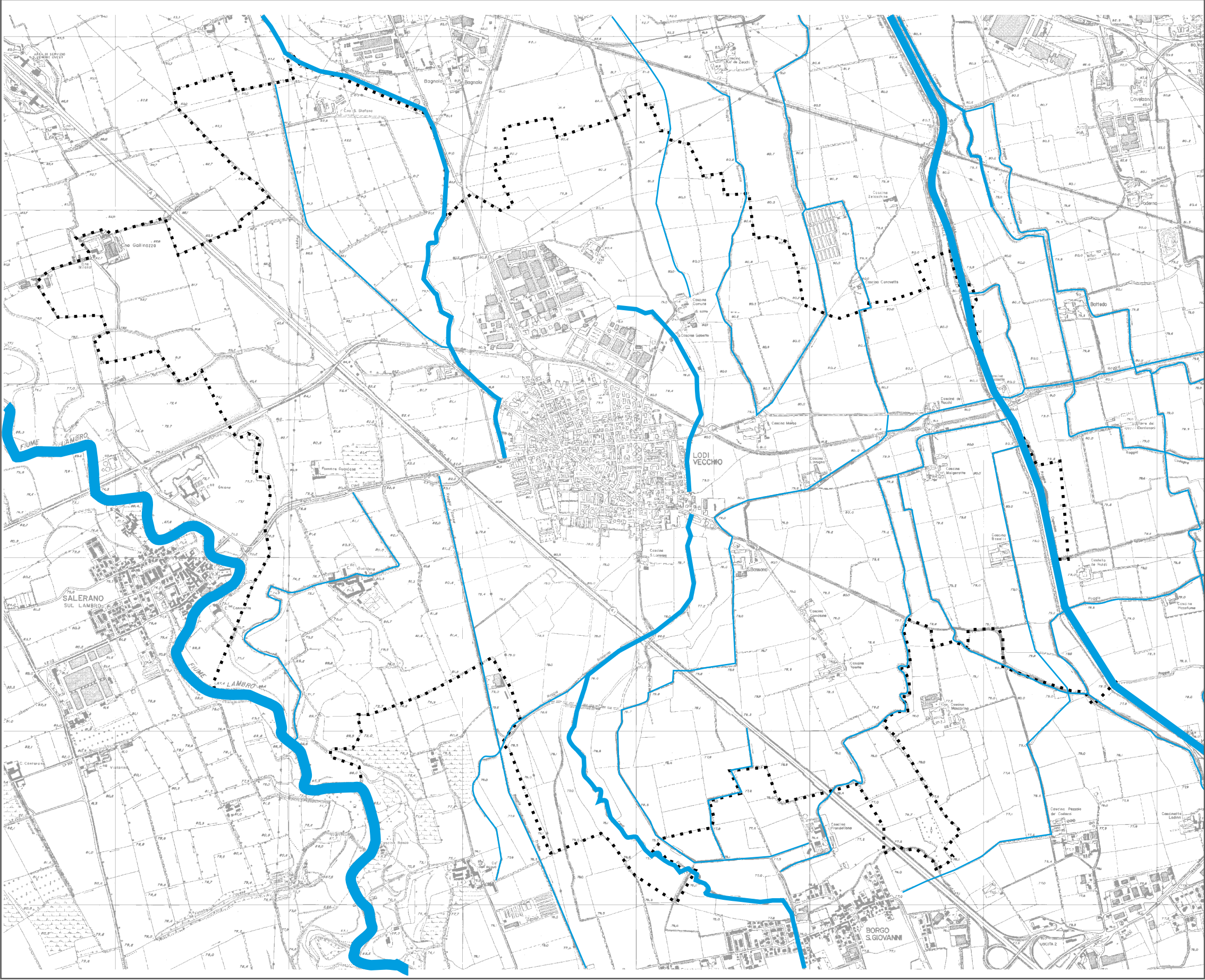
Le cascine sono distribuite in questi spazi aperti secondo una maglia regolare che copre tutto il pianalto Lodigiano. Alcune presentano caratteri morfotipologici interessanti quando non rilevanti dal punto di vista architettonico, anche se si rilevano parecchi complessi in sottoutilizzati, se non cadenti.

Questo struttura del territorio agricolo pone in evidenza due aspetti rilevanti oltre a quelli strettamente attinenti alla attività agricola che li connota.

Il primo consiste nel margine verde di cintura urbana che accompagna il Sillaro e che ha in parte condizionato le direttrici di crescita della città. La seconda è la opportunità di collegare i corridoi ambientali che accompagnano i corsi d'acqua in modo trasversale così da delineare un articolato sistema di fruizione ambientale.

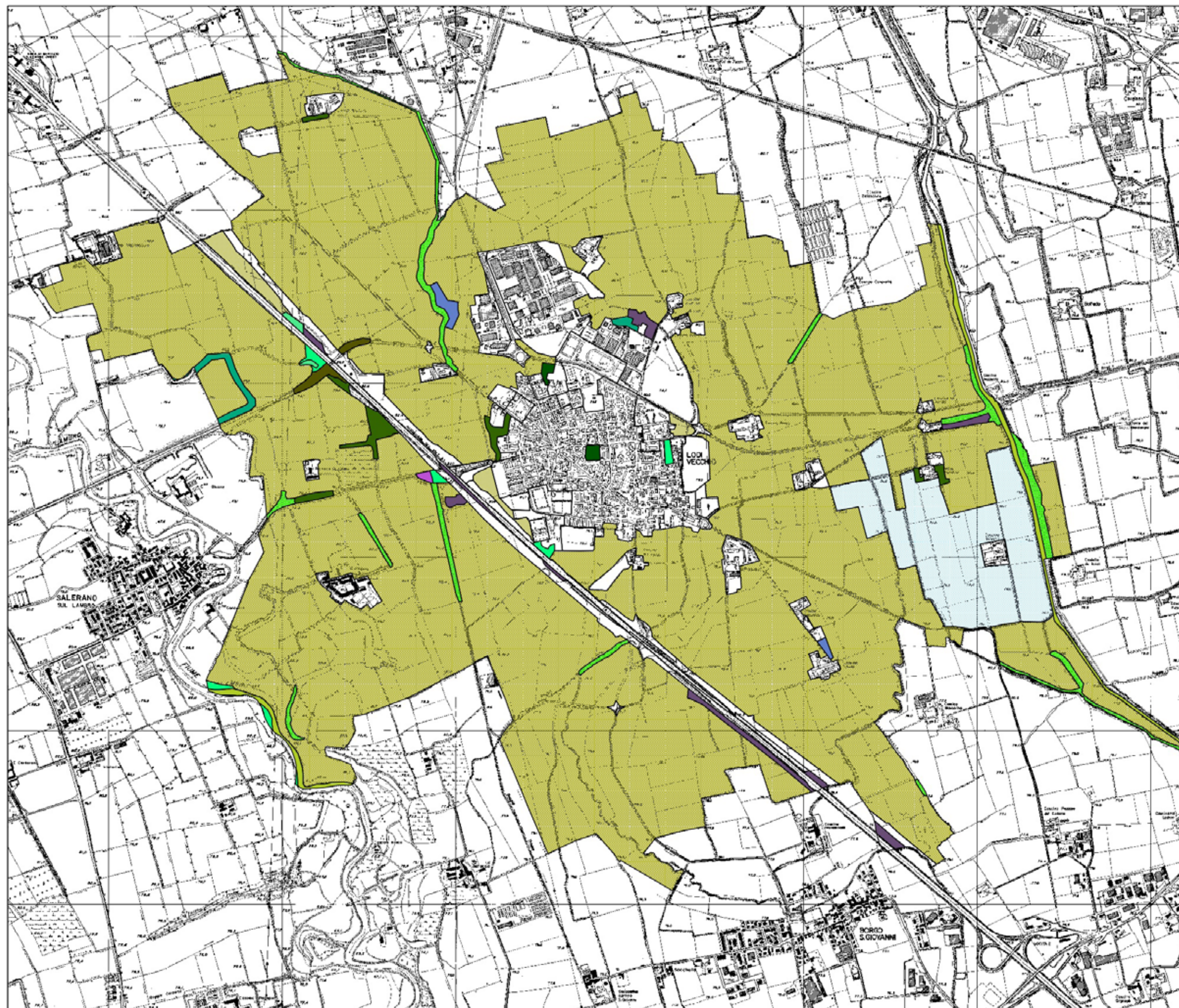


- Fiume Lambro
- Canale della Muzza
- Sillari
- Rogge e canali



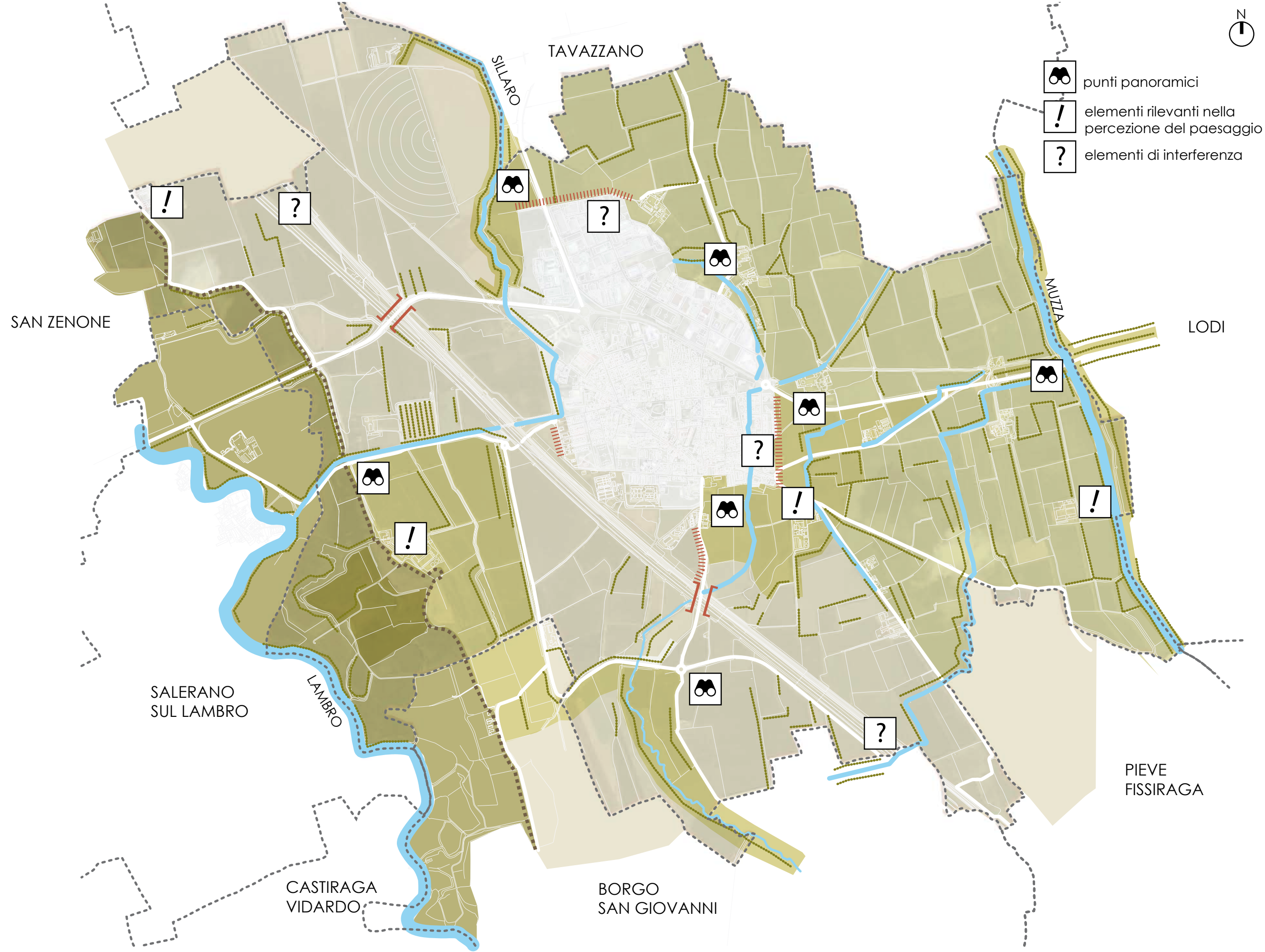
l'uso del suolo agricolo

-  000 Reti stradali e spazi accessori
-  00 Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
-  00 Seminati semplici
-  0 Reti ferroviarie e spazi accessori
-  Altre legnose agrarie
-  Aree degradate non utilizzate e non vegetate
-  Bacini idrici artificiali
-  Boschi di latifoglie a densità media e alta
-  Cantieri
-  Cascine
-  Cespuglieti in aree di agricole abbandonate
-  Cimiteri
-  Colture floro-vivaistiche a pieno campo
-  Colture orticole a pieno campo
-  Formazioni ripariali
-  Impianti di servizi pubblici e privati
-  Impianti sportivi
-  Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
-  Insediamenti produttivi agricoli
-  Orti familiari
-  Parchi e giardini
-  Pioppeti
-  Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
-  Reti stradali e spazi accessori
-  Risaie
-  Seminati semplici
-  Tessuto residenziale continuo mediamente denso
-  Tessuto residenziale discontinuo
-  Tessuto residenziale rado e nucleiforme
-  Tessuto residenziale sparso
-  Vegetazione degli argini sopraelevati





i caratteri del paesaggio percepito



Lettura del mutamento del tessuto urbano

Uno sguardo sulla crescita della città in una prospettiva che ripercorre i fatti urbani degli ultimi cinquanta anni, consente di rilevare alcune forme ricorrenti di trasformazione che connotano il paesaggio urbano di Lodi Vecchio.

In questo periodo la città si è organizzata attorno al nucleo di antica formazione occupando progressivamente lo spazio compreso tra il tracciato dell'autostrada ed il sistema sillaro-sillaretto-balzarina proponendo una tipologia residenziale tipica di una società postagricola rilevabile in modo chiaro nella cesura tra il tessuto urbano del centro e quello di più recente costruzione.

Ulteriore e eventuale rilevante è stata la polarizzazione degli insediamenti produttivi a nord della provinciale Lodi-Salerano che ha evitato una commistione funzionale tipica di sviluppi urbani coevi ma meno pianificati.

Le modalità con cui la struttura urbana si è evoluta ha ripreso essenzialmente i seguenti modelli.

Le **metamorfosi** sono una prima categoria riguarda una modalità di mutamento tendenzialmente “invisibile” perché legata all'evoluzione del tessuto esistente. Il fenomeno è più evidente nell'adattamento dello spazio dei retri del centro storico ad una destinazione d'uso differente da quella originaria, anche se è rilevabile in edifici di più recente costruzione.

E' uno sviluppo edilizio spesso in aggiunta - come nel caso di sopralzi, chiusura di loggiati e balconi, aggiunte di locali di servizio e minimi aumenti volumetrici – o in sostituzione di parti di immobili vetusti o privi dei requisiti dell'abitabilità che comporta l'aumento della superficie utile per l'adeguamento della casa singola a standards abitativi contemporanei.

Questo fenomeno risponde a una diversa e dinamica composizione del nucleo familiare e ad una domanda di sempre maggiore complessità dello spazio abitabile che viene integrato dal garage, dal deposito degli attrezzi, da verande e spazi aperti da utilizzare in continuità con lo spazio interno.

Si realizza, nella gran parte dei casi, per mezzo di una serie continua e spesso autocostruita di modificazioni edilizie e prevalentemente nel tessuto che si è costituito negli anni precedenti gli '70 ed anche in questo caso l'evidenza planimetrica del fenomeno è sostanzialmente nulla, non essendovi ulteriore consumo di suolo rispetto alla situazione esistente. Evolve in questo modo un tessuto edilizio capace di crescere su se stesso, attraverso un processo lento e continuo di aggiustamenti e modificazioni. Questa modalità di crescita ha nel periodo recente trovato un ulteriore impulso da dispositivi normativi incentivanti questo atteggiamento sul patrimonio edilizio consolidato quale legge per i sottotetti e, nel 2010, piano casa, anche se quest'ultimo con esiti decisamente meno significativi del precedente.

Nel novero delle metamorfosi inoltre sono da collocare gli episodi non infrequenti di rifunzionalizzazione di complessi cascinali o di loro porzioni, rilevabili sia all'interno del tessuto urbano che all'esterno.

Le isole: negli ultimi trenta anni Lodi Vecchio ha visto uno sviluppo legato alla promozione degli interventi attuativi unitari. I “recinti “ condominiali o delle ville a schiera attuati attraverso i Piani di lottizzazione hanno in comune un atteggiamento di chiusura e di definizione netta dei propri margini. Contemporaneamente si costituisce uno spazio interno introverso e legato dalla strada e quindi dal più generale sistema degli spazi pubblici. Le “isole” costituiscono un modo tipico di costruzione della città contemporanea per aree monofunzionali; sono luoghi dove la frammistione tra attività diverse è esclusa programmaticamente.

Le addizioni: una terza modalità di trasformazione riguarda quella parte di tessuto sviluppatosi dagli anni '70 fino ad oggi e costituito da interventi unitari - come nel caso delle isole - ma caratterizzati da un rapporto articolato tra spazio privato e spazio pubblico.

Le aggiunte costruiscono compiutamente parti di città caratterizzate dalla integrazione di spazi privati e spazi pubblici o semipubblici ai quali è possibile accedere e fruire. E' il caso di palazzine dotate di pilotis non recintati; sono ancora gli insediamenti di residenze a schiera nelle quali la distribuzione alle singole unità avviene attraverso una strada-cortile quindi nella quale i residenti possono posteggiare e contemporaneamente i bambini giocare a palla.

Se gli spazi privati sono comunque dotati del consueto livello di privacy per accedervi si fruisce di uno spazio di mediazione suscettibili di usi più complessi rispetto alla strada con posteggio a sezione più o meno costante.

La tipologia edilizia più ricorrente nella costruzione delle “isole” o delle “addizioni” è quella del condominio o della villa plurifamiliare: la presenza di un assetto proprietario complesso preclude a questi immobili la possibilità di evolversi secondo la modalità della “metamorfosi”. Si determina cioè una rigidità della singola unità abitativa e dello spazio comune che difficilmente si può adattare a nuove esigenze dell'abitare. Questa situazione è resa evidente nei complessi più datati come in via Leonardo da Vinci, nei quali mancano alcuni servizi (ascensore , sufficiente dotazione di box, ecc.) che nelle abitazioni recenti costituiscono la dotazione ordinaria.

Gli attrattori lineari I tracciati di maggiore percorrenza esercitano lungo il loro sviluppo una certa attrazione garantendo accessibilità del flusso automobilistico e visibilità delle attività insediate, catalizzando trasformazioni connotate frequentemente dall'assenza di un disegno di insieme.

Le aree industriali ed artigianali con la loro dotazione di controviali staccati dalla viabilità principale, le ampie fasce di rispetto, la presenza di recinti per le attività sportive e standard prospettanti sulla provinciale, restituiscono in modo piuttosto chiaro come a Lodi Vecchio l'attrattiva esercitata dalle strade provinciali non si è manifestata in modo significativo. Ciò è probabilmente il risultato di una politica insediativa che ha privilegiato uno sviluppo con un buon grado di programmazione e di organicità.

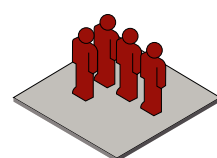
L'evoluzione delle **aree industriali** si può ricondurre più facilmente alle modalità descritte precedentemente. In funzione del grado di maturazione e di sviluppo della attività insediata, all'interno dello stesso lotto, nel tempo si sono sedimentate trasformazioni organizzate prima secondo una crescita per comparti unitari e quindi con interventi a grana più fine di diversa natura: dalla crescita per aggiunta dei volumi originali ad addizioni minori di volumi a servizio della attività principale, alle nuove costruzioni in cui residenza e volumi per gli uffici sono innestati nelle tipologie del contenitore prismatico.

Le isole, le addizioni e la formazione del tessuto produttivo, essendo in generale l'esito di interventi unitari pianificati, sono state accompagnate da una importante **dotazione di aree pubbliche** che si innestano nel tessuto urbano in modo diffuso.

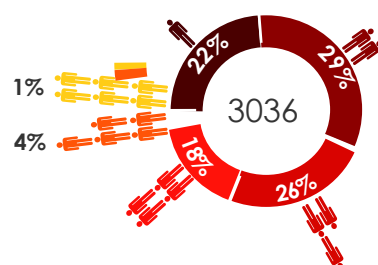
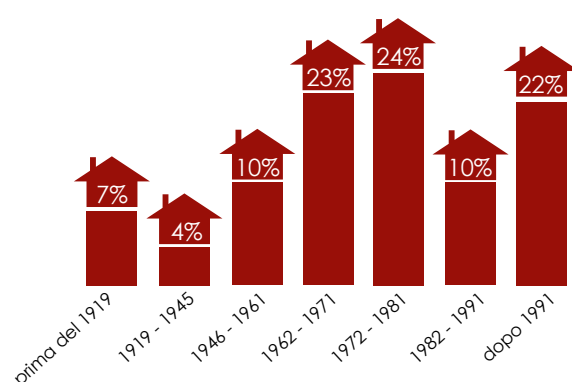
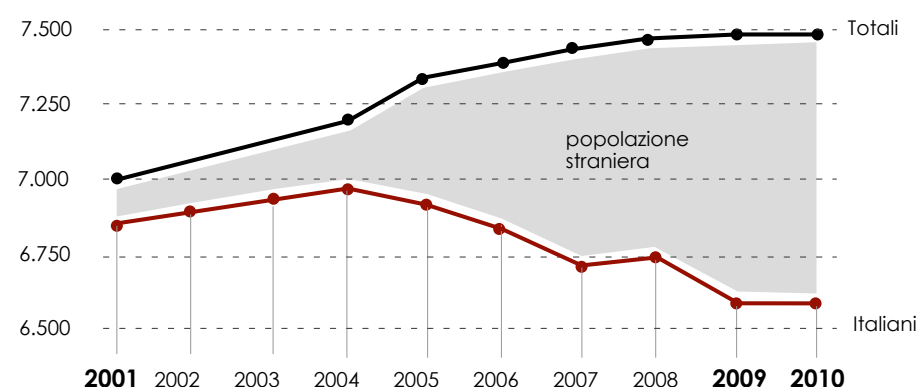
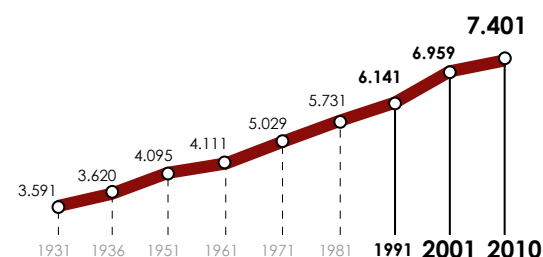
Gli spazi pubblici sono probabilmente uno dei caratteri connotanti Lodi Vecchio in modo singolare per quantità e per qualità. E' attorno a queste aree che, nella sua parte residenziale, la città consolidata trova una

soluzione di continuità e si individua un sistema di luoghi urbani aperti e fruibili da parte della collettività articolato per funzione, forma e modalità di uso quale quello identificato nel “sistema dei luoghi centrali”.

lettura dei cambiamenti demografici



Lodi Vecchio
434 ab/kmq



La popolazione residente - pari a 7.401 abitanti (dic 2010) - si distribuisce sul territorio con una densità di 460 ab/kmq che risulta essere superiore alla densità media provinciale (253ab/kmq) e superiore rispetto ai valori registrati dall'ISTAT (2001) nei comuni circostanti.

Osservando i dati relativi alla **crescita demografica** dal dopoguerra, prima del quale la popolazione era stabile attorno alle 3500 unità, è evidente un aumento continuo della popolazione fino ai nostri giorni. Nell'ultimo decennio si registra un leggero rallentamento nel tasso di crescita demografica, passando da un incremento dell'11% tra gli anni '90 e 2000 a un incremento decennale attorno al 6,5% - pari a circa 450 abitanti - nell'ultimo decennio. Questo andamento non ha seguito un andamento lineare: si osservano significativi picchi dal 2002 al 2003 (+1,1% medio annuo) e dal 2007 al 2008 (+1% medio annuo), per stabilizzarsi negli ultimi anni con crescita vicina allo 0,1% tendenziale annuo. Un'ultima significativa crescita è rilevabile nell'ultimo anno analizzato, fenomeno in larga parte riconducibile all'insediamento di popolazione straniera.

Osservando i dati disaggregati emergono alcuni fatti rilevanti:

la **crescita naturale** si è dimezzata negli ultimi anni (+ 1,3%) rispetto alla media del decennio (+2,6%). In questo intervallo di tempo, questo andamento è segnato in modo importante dalla **componente straniera** - 60% della quale di origine est-europea - che dal 2% sul totale dei residenti nel 2001, passa all'attuale 11%.

Contemporaneamente si è registrato un **esodo della popolazione** prevalentemente **italiana** (circa 246 migranti all'anno) pari a circa il 5% del totale residente nel decennio, probabilmente alla ricerca di uno standard abitativo pari a quello di Lodi Vecchio ma reperibile a costi minori. La **composizione della società** vede un numero stabile i giovani (<14 anni: 14,8% medio) ed un incremento tendenziale degli over '65 di circa +0,2% annuo per una presenza totale nel 2011 pari al 18,6% sul totale dei residenti. L'età media della popolazione passa così da 41 anni nel 2007 a 42 nel 2011.

In parallelo alla dinamica demografica, l'offerta residenziale vede nel periodo fra gli anni '60 e '80 il maggiore sviluppo, registrando un incremento pari al 10% di abitazioni che ha subito un rallentamento nell'ultimo decennio.

E' costante la diminuzione dei **componenti dei nuclei familiari** che in otto anni passano da 2,54 a 2,44 nel 2010 su un totale di 3036 famiglie censite nel comune.

La superficie media delle abitazioni è pari a 85,36 mq con 3,94 stanze per abitazione.

Il fabbisogno abitativo dei nuovi nuclei famigliari, sempre più ridotti per numero di componenti, ma dotati di una capacità economica maggiore rispetto al passato, si è orientato verso soluzioni abitative di piccolo taglio ed una edilizia sparsa.

Per quel che riguarda i dati relativi alle modalità abitative si è registrato un aumento progressivo delle dimensioni medie degli

alloggi favorito soprattutto dalla riduzione dell'ampiezza dei nuclei familiari e dall'abbassamento del grado di utilizzo delle abitazioni.

Il **reddito medio** misurato sulla popolazione è in crescita negli ultimi anni (+10% dal 2005 al 2009 - elaborazione Ministero economia e finanze) con un incremento ancora più sensibile se misurato sulle dichiarazioni dei redditi (+14%). Il miglioramento economico delle famiglie combinato ad un bisogno sempre maggiore di una "definitiva stanzialità" hanno contribuito all'aumento del numero di alloggi in proprietà secondo un trend di crescita che è destinato a contenersi gradualmente nei prossimi anni.

Il **parco veicolare** ha un andamento tendenziale simile a quello demografico con un incremento del numero di auto pari a circa il 5% nel decennio, con una 1,4 auto per nucleo familiare (anno 2009 dati ISTAT e dati ACI-registrazioni PRA).

Immigrazione di popolazione straniera con nuove esigenze abitative, emigrazione di popolazione italiana, riduzione del numero di componenti del nucleo familiare, superficie media degli alloggi più ampia, sono tutti indicatori di dinamiche complesse e di segno anche opposto che non consentono di determinare con sufficiente attendibilità una domanda abitativa in modo chiuso.

Negli ultimi due anni si è inoltre affacciata una generale crisi di sistema i cui effetti, mancando di una serie storica di dati di riferimento, non è quantificabile in termini di effetti sulla domanda residenziale.

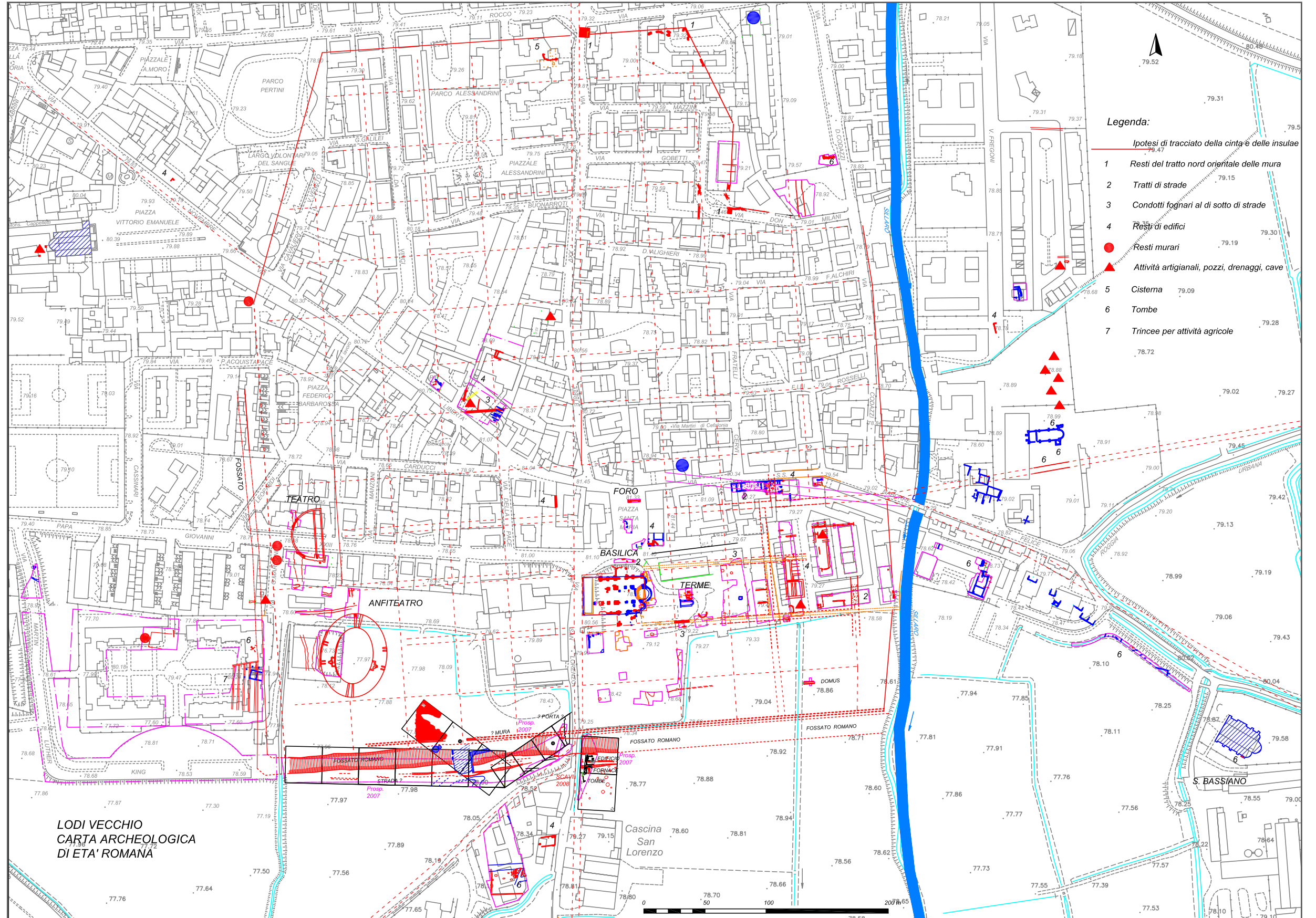
Nel settore del lavoro, il numero complessivo di addetti pari a 3.121 unità così distribuiti nei tre settori principali: agricoltura 3%, industria 43% e altre attività 54%. L'agricoltura ha ridotto il suo ruolo cardine e arriva ad interessare una quota di popolazione sempre più ridotta. Quasi la metà della popolazione residente a Lodi Vecchio risulta attiva, quindi in possesso di un posto di lavoro, il linea secondo gli andamenti registrabili nei comuni limitrofi.

Un dato importante riguarda il numero delle donne attive il quale, negli ultimi decenni, risulta in costante aumento soprattutto in alcuni specifici settori produttivi dove il numero di addetti di sesso femminile ha superato notevolmente quelli maschili.

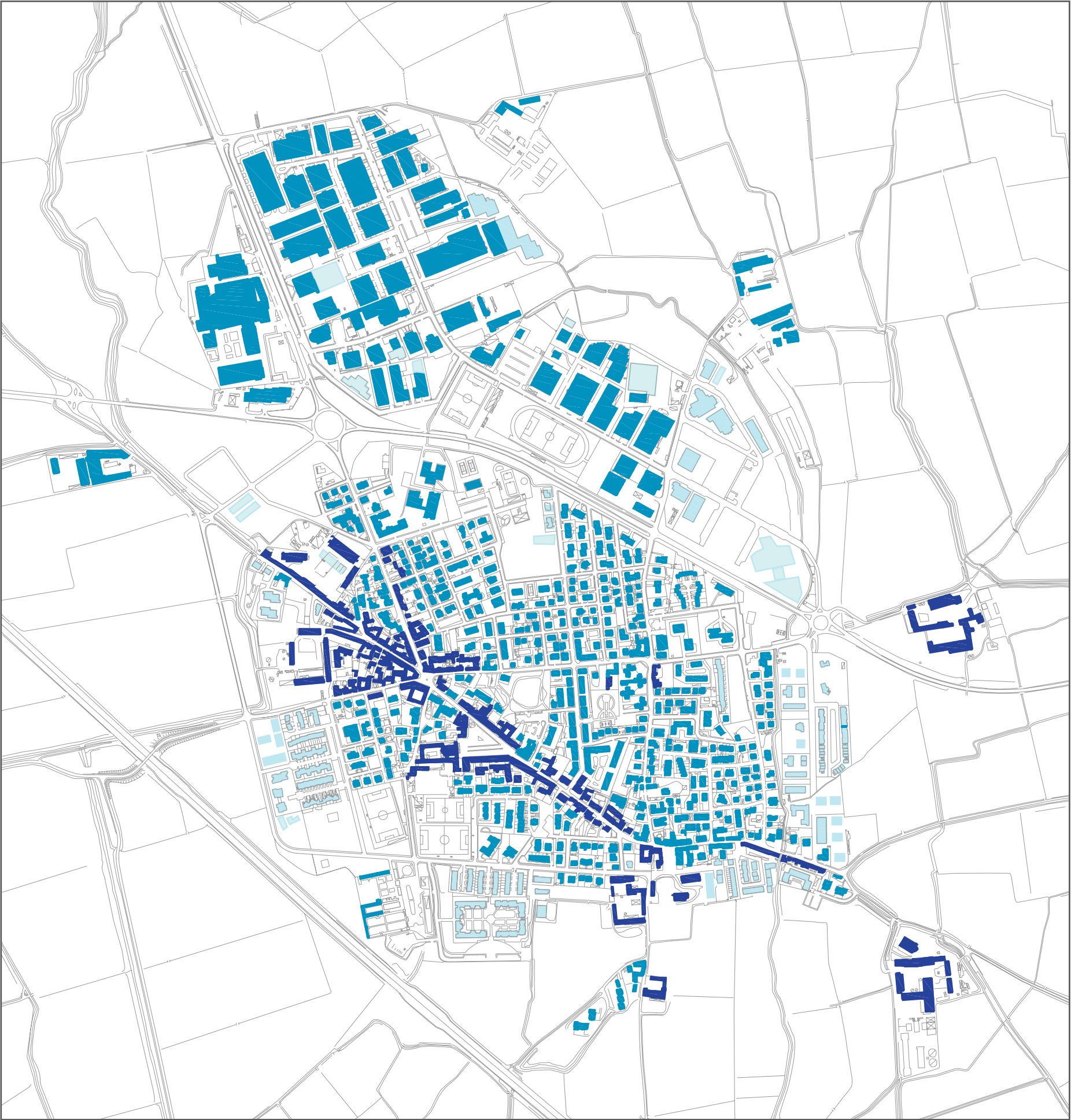
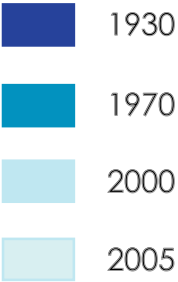
L'industria manifatturiera, a Lodi Vecchio come nel resto della provincia, registra una diminuzione progressiva nel numero di soggetti attivi in questo settore, ed è il risultato della trasformazione profonda avvenuta negli ultimi decenni all'interno del sistema economico lombardo (da industria a terziario/servizi - fonti ISTAT 2001)

Nonostante la crisi generale del settore, l'attività industriale, rappresenta per Lodi Vecchio una realtà importante e ancora strutturante per il sistema economico locale, infatti allo stato attuale risultano impiegate 1150 persone all'interno della zona industriale (fonte comunale).

Laus Pompeia la città archeologica



le soglie storiche



Lettura del mutamento dello spazio agricolo

In modo analogo a quanto avviene per lo spazio urbano, anche lo spazio agricolo nel tempo ha manifestato una propria attitudine alla trasformazione anche se in forme più progressive e meno evidenti. Le dinamiche che incidono su questo settore di territorio sono in larga parte determinate dal processo di evoluzione delle modalità di conduzione dei fondi verso forme più efficienti. Gli esiti si possono fare rientrare in una casistica piuttosto ristretta per quanto attiene la superficie coltivabile e più articolata per i nuclei cascinali.

Questi ultimi si sono rivelate suscettibili di molteplici forme di trasformazione che hanno inciso in modo più o meno evidente sulla forma fisica che li caratterizza.

Una prima modalità di evoluzione dell'edilizia rurale consiste nell'**integrazione** del complesso originale con manufatti di servizio quali stalle e depositi, realizzati con materiali più economici rispetto alla tradizione e di dimensioni adeguate alla produzione ed ai mezzi utilizzati. Sono addizioni edilizie spesso esterne all'impianto originale che non si sostituiscono ai manufatti originali ma li integrano mantenendo intatta la funzionalità del complesso cascinale. Queste addizioni possono comprendere anche la realizzazione di nuove abitazioni della proprietà, tipologicamente vicine alla "villetta".

Sono presenti forme di evoluzione della cascina orientate verso la **multifunzionalità**, nelle quali, alla funzione produttiva principale, si sommano altre attività legate alla ristorazione, la ricettività, all'ippica, ecc. In questi casi si riscontra una maggiore tenuta dei caratteri morfotipologici del nucleo originale che costituisce un valore aggiunto per le nuove attività insediate.

Una ulteriore modificazione, spesso nei nuclei più prossimi all'urbanizzato se non integrato in esso, riguarda le cascine che hanno cessato la propria funzionalità originale in favore della residenza. Anche queste forme di "**metamorfosi**" presenta spesso un minimo impatto sui caratteri formali più evidenti dei manufatti.

In ultimo, non sono rari i casi di progressiva **dismissione** del complesso cascinale fino a determinarne l'abbandono con evidente danno alla conservazione degli immobili.

Il paesaggio non costruito ha invece conosciuto nel tempo una progressiva ma generalizzata banalizzazione, segnata dall'abbattimento degli elementi verdi lineari che, da una parte, costituivano un territorio fatto di stanze verdi ma che, al contempo, ostacolavano la coltivazione intensiva che si è affermata.

Questo fenomeno si è accompagnato alla eliminazione di ogni scarto altimetrico.

E' degli ultimi anni una ulteriore forma di trasformazione dello spazio coltivato soppiantato da campi fotovoltaici: fenomeno che si può ritenere in esaurimento sia per la modificazione del regime degli incentivi a cui era strettamente legato, che per l'introduzione alcune di forme di tutela del paesaggio prima sostanzialmente assenti.



I piani attuativi ereditati dal PRG

Analizzare le scelte pianificatorie degli strumenti urbanistici che si sono succeduti nella storia della città sia di livello comunale che comprensoriale alla luce delle trasformazioni che si sono effettivamente realizzate, permette di valutarne la rispondenza alle reali esigenze della collettività e soprattutto alla capacità economica e alla volontà imprenditoriale sia pubblica che privata di concretizzarle. Ric onoscere cosa dei piani precedenti si è realizzato e cosa no (piani di lottizzazione di iniziativa privata, realizzazione di aree a standard, opere pubbliche) e indagarne i motivi, pone le basi per una riflessione più generale sulle tendenze in atto, che risulta fondamentale per operare scelte di carattere urbanistico efficaci e realmente attuabili.

Il quadro che si può trarre dalla analisi dell'attuazione del PRG vigente, permette di rilevare alcuni aspetti significativi per la formulazione di previsioni per il prossimo quinquennio.

Un primo dato rilevante consiste nell'attivazione del processo di riqualificazione del **centro di antica formazione** in forma piuttosto diffusa. Questa tendenza è stata innescata da una domanda interna di adeguamento corroborata, nella parte con vocazione spiccatamente commerciale, da finanziamenti derivanti da iniziative pubbliche (Distretto Commerciale Lodi Vecchio, Salerano al Lambro, Casaletto, Caselle Lurani, Pieve Fissiraga). Un riscontro si è avuto anche sulla qualità degli interventi, rispetto al passato più organici ad un tessuto che presenta caratteri edilizi peculiari. Rimangono tuttavia delle difficoltà nella dinamica di riqualificazione del tessuto urbano centrale, in parte legati a problemi intrinseci di un assetto proprietario spesso molto frammentato ma anche afferenti ad aspetti normativi non sufficientemente incentivanti interventi di riqualificazione.

Per quanto relativo l'operatività dei Comparti di Riqualificazione (CRU) ereditati dal PRG del 2006, si rileva come in 5 anni, dei 9 previsti, ne sono stati **convenzionati circa il 33%**.

Da una lettura meno aggregata dei dati, si evidenzia una forte tendenza ad attivare i piani consistenti in interventi di nuova edificazione su lotto libero (3 su 5, pari al 60% di quelli previsti) a cui corrisponde il 76% della cubatura resa disponibile dal Piano, pari a poco meno di 65.000 mc su 84.300 mc.

Dei Comparti che prevedevano la riqualificazione di cascine urbane, nessuno è stato attivato.

Tutti i piani di recupero previsti dal piano precedente a quello del 2006 sono stati oggetto di convenzionamento anche se non tutti hanno ancora dato luogo alle relative iniziative edilizie.

Da questi dati si possono trarre diversi ordini di valutazione. In primo luogo che la realizzazione degli interventi previsti nei piani maturati negli ultimi anni consentirà di fare fronte ad una consistente domanda di cubatura residenziale.

Una seconda valutazione riguarda la maggiore facilità di intervento delle iniziative che comportano a vario titolo nuova edificazione. Al contrario, si evince l'inadeguatezza degli strumenti attuativi interessanti il patrimonio edilizio esistente dei nuclei cascinali urbani, quale fattore per la promozione di interventi di riqualificazione. Le cause di questo fenomeno possono essere ricercate sia nella maggiore complessità e costi derivanti da questo tipo di iniziativa, sia nella eccessiva rigidità delle regole deputate a governare queste trasformazioni. Fermo restando gli obiettivi ancora attuali di

valorizzazione e tutela di questi ambiti, ciò rimanda ad una riflessione del PGT sulle modalità di trasformazione di brani importanti di città che dovrà trovare una diversa interpretazione nei dispositivi del Piano delle Regole.

Un'ultima valutazione riguarda i tempi di maturazione dello strumento urbanistico che non si possono ritenere esauribili in 10 anni. Quest'ultimo dato è avallato dall'analisi della storia dei Piani Attuativi inseriti nel PRG precedente il 2006 che ancora oggi non vedono una effettiva chiusura della loro storia.

Per quanto attiene agli spazi per la produzione, a fronte di una consistente offerta di aree nelle previsioni del 2006, non è stata attivata nessuna iniziativa. Anche per le aree non residenziali si registra una notevole lentezza nel processo di crescita: le realizzazioni sono comprese nei comparti inseriti nella pianificazione degli anni '90 e, con uno sguardo più ravvicinato, si evince che esiste ancora una notevole disponibilità di spazi artigianali su lotti liberi o in capannoni vuoti.

La dotazione dei servizi di Lodi Vecchio, per quanto attiene alle aree a disposizione della amministrazione o ad essa cedute a vario titolo nel quadro di piani attuativi convenzionati, è in linea con le previsioni di PRG sia dal punto di vista quantitativo che per la loro effettiva disponibilità. Al contrario, le aree a standard da reperirsi da parte della pubblica amministrazione in modo disgiunto da piani attuativi, non ha avuto esito. E ciò manifesta la difficoltà da parte del Pubblico nel trovare le risorse per l'acquisizioni di aree attraverso lo strumento dell'esproprio o in forme ad esso assimilabili. Ciò nonostante, la dotazione di standard e servizi di interesse generale è decisamente soddisfacente sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

Per il sistema della viabilità, nel PRG non erano previsti significativi elementi di integrazione della rete esistente ad eccezione del prolungamento di Martin Luther King fino a Via S. Lorenzo, realizzato con la formazione di una rotonda all'incrocio delle due strade. Ciò consente di dirottare parte del flusso di traffico diretto verso il centro migliorando la criticità rappresentata dall'accesso in città nella zona di Piazza S. Maria. E' inoltre confermata una fattiva politica di collegamento di Lodi Vecchio alla rete dei percorsi ciclopeditoni provinciali

L'ultimo elemento di valutazione dell'incisività del PRG nella trasformazione del territorio attiene la tenuta degli scenari che costruivano l'impalcatura del PRG del 2006: la "città ecologica", che individuava nella cintura verde l'elemento di mediazione tra città e campagna circostante e la "città di pietra" che riguardava la costruzione di un sistema dei luoghi centrali.

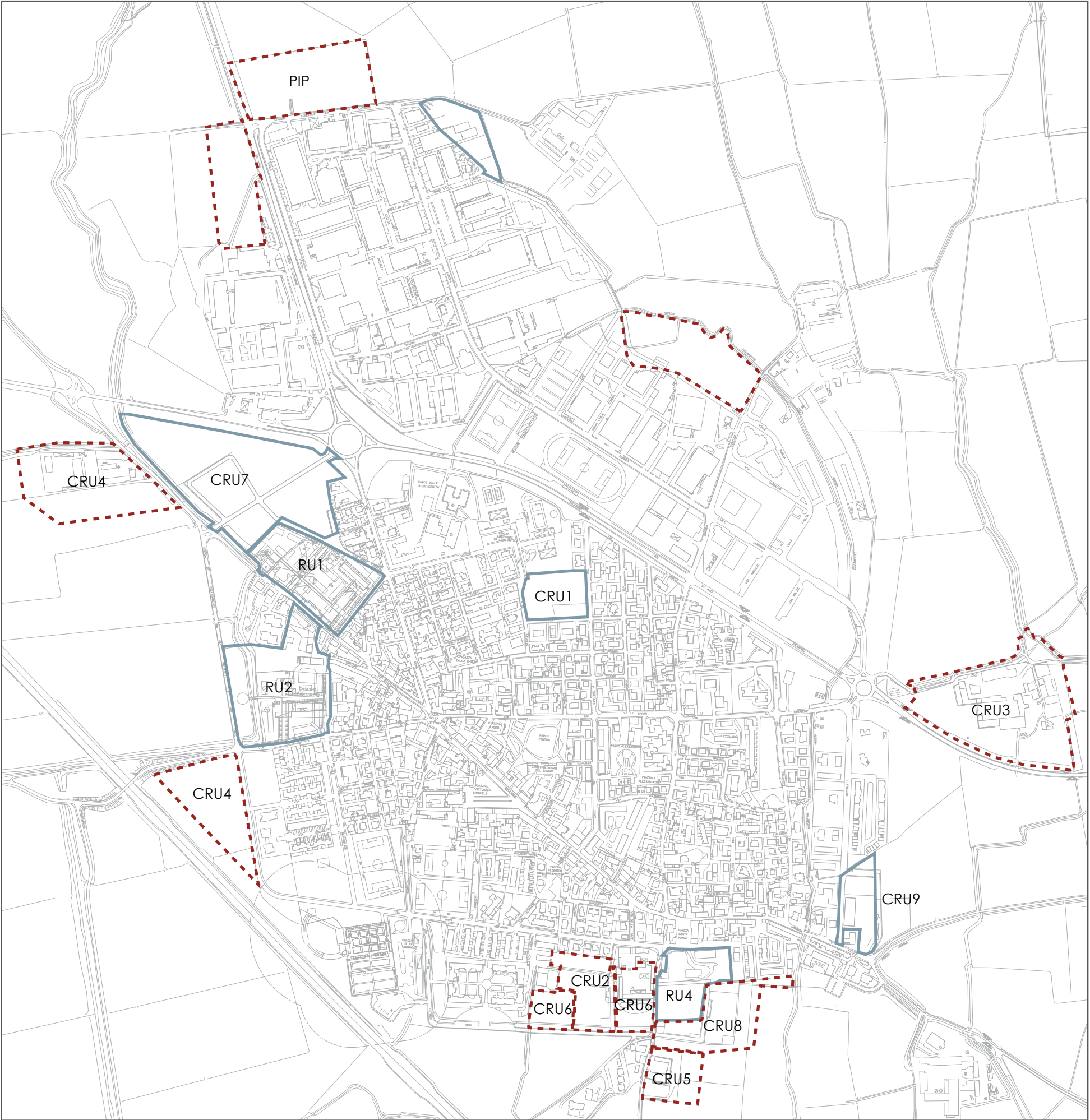
La formazione degli spazi verdi periurbani non è disgiunta dalla attivazione dei Comparti di Riqualificazione che, attraverso il meccanismo della cessione, ne costituivano il fattore primario fornendo le aree necessarie alla sua costruzione. Di questi piani ne segue i tempi che, come prima segnalato, esorbitano i cinque anni trascorsi dalla approvazione del PRG. Del disegno complessivo si è però attivato il tassello fondamentale rappresentato dal PLIS dei Sillari nella parte nord della città che si prolunga ad occidente con le aree prossime al CRU 7 convenzionato, confermando nella sostanza la tenuta del disegno complessivo.

La formazione del sistema dei luoghi centrali si è rivelato uno scenario di più veloce costruzione in quanto, gli spazi pubblici sui quali si incardinava – Piazza Lineare compresa nel CRU7; Sito archeologico dei Corte Bassa; Spazi ricreativi in Via Rossa, Complesso scolastico di Corte grande - sono stati oggetto di progetti ed interventi realizzativi prossimi al termine.

	SLP [mq]		STATO DI FATTO	V [mq]	ab.teorici
CRU 1	2.400		convenzionato	7.440	50
CRU 2	3.500		non presentato (peep)	10.850	72
CRU 3	0		recupero	0	
CRU 4	5.700		non presentato	17.670	118
	UMI 1	1500			
	UMI 2	4200			
CRU 5	0		recupero	0	
CRU 6	0		recupero	0	
CRU 7	15.200		convenzionato	37.696	251
	UMI 1	4500			
	UMI 2	2000	di cui pubblico		
	UMI 3	8700			
	UMI 4	3040			
	cessione				
CRU8	3.000		non presentato	9.300	62
CRU9	3.000		convenzionato		
RU 1	10.088		convenzionato	31.273	208
			realizzati		
			non realizzati		
RU 2	11.500		conv. /non realizzato	35.650	238
			esistente		
			non realizzati		
RU 4	5.129		conv. /non realizzato	15.900	106
TOTALE	59.517			165.779	1.105

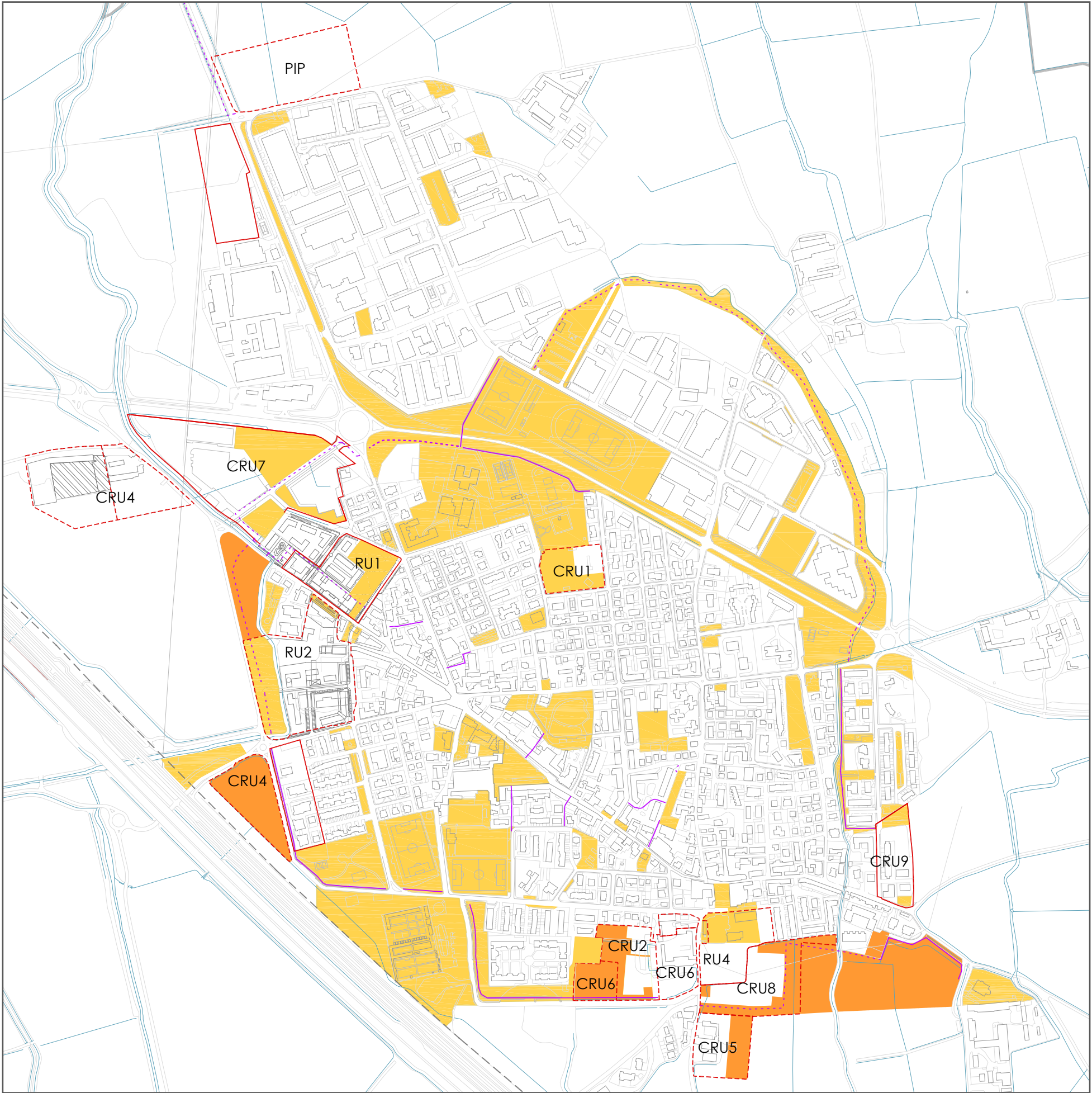
PA in corso di realizzazione

PA non convenzionati

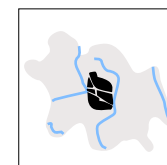


I piani attuativi e gli standards

- perimetro del Piano Attuativo
- standard esistente
- standard previsto
- pista ciclopedonale esistente
- pista ciclopedonale prevista dal PRG







capitolo 04

la struttura del territorio: gli ambienti

i 5 ambienti

Un primo esito rilevante delle letture analitiche ed interpretative svolte e dell'ascolto della città coinvolta nel processo di partecipazione che ha accompagnato il percorso del Piano, è quello della suddivisione del territorio di Lodi Vecchio in "ambienti" differenti.

La nozione di ambiente è intesa in questo caso in modo aperto, individuando parti del territorio distinguibili gli uni dagli altri per la prevalenza di un determinato carattere fisico o di un modo d'uso specifico o di entrambi gli elementi.

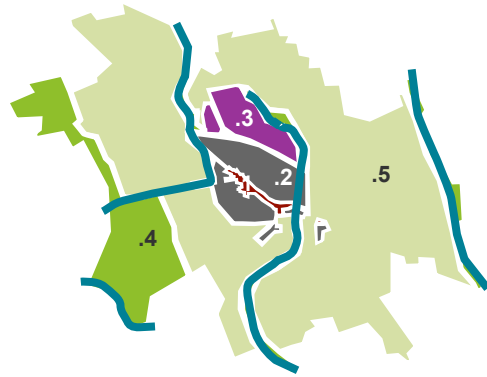
Riconoscere che un territorio è costituito da parti rappresenta uno scarto interpretativo importante verso la comprensione della struttura fisica e sociale di Lodi Vecchio. Entro ogni ambiente prevale una particolare forma edilizia, un sistema insediativo specifico e, in generale, dei caratteri prevalenti di continuità e di omogeneità che permettono il suo riconoscimento.

Altrettanto importante è stata la valutazione delle modalità effettive dell'abitare lo spazio aperto. Entro i diversi ambienti quest'ultimo aspetto assume importanza e ruoli diversi centrale in alcuni casi, marginale in altri.

Un ulteriore dato connotante gli ambienti sta nella soluzione della loro continuità. Due ambienti si possono in alcuni punti sovrapporre fondendo i reciproci caratteri, respingersi definendo dei margini più o meno risolti, ma ogni contatto fornisce altrettanti spunti di interpretazione del territorio.

Gli ambienti in cui si struttura il territorio comunale sono:

- .1 il nucleo di antica formazione;**
- .2 la città consolidata;**
- .3 la città del lavoro;**
- .4 i corridoi ambientali;**
- .5 il territorio agricolo.**



Questa sintesi della struttura del territorio ha confermato una articolazione alla base delle previsioni del PRG del 2000 redatto dagli stessi curatori del PGT. Ciò rappresenta il dato più rilevante di continuità con il precedente strumento del quale condivide l'interpretazione delle risorse del territorio, delle criticità di alcune parti del tessuto urbanizzato, proponendone una rilettura critica della condizione urbana contemporanea e del territorio a seguito delle azioni di trasformazione avvenute fino ad oggi.

.1 Il nucleo di antica formazione

E' l'ambiente che individua e caratterizza l'identità storica e sociale della città di Lodi Vecchio. Le presenze storico architettoniche di rilievo e la centralità dello spazio aperto del nucleo di antica formazione hanno costruito affezioni ed abitudini che si sono consolidate nel tempo.

L'ambiente del nucleo di antica formazione si sviluppa lungo l'asse storico che va da via Matteotti prosegue lungo via Santi Naborre e Felice fino a raggiungere la Basilica di San Bassiano che costituisce l'elemento conclusivo di questo asse storico.

Il tessuto è caratterizzato prevalentemente da edifici su due piani che definiscono lo spazio della strada e che si sviluppava in profondità con corti o spazi aperti utilizzati a giardino o orto. Di questo tessuto si è mantenuto invariato, anche se con poche eccezioni, il fronte continuo su strada mentre gli spazi retrostanti hanno subito un'erosione più o meno profonda con l'avanzamento della città consolidata.

Altro elemento caratterizzante il nucleo di antica formazione è che su di esso si incardina **il sistema dei luoghi centrali** della città – gli spazi cioè dove la gente si incontra, passeggia, dove passa parte del suo tempo libero “in pubblico” e dove trovano sede la maggioranza degli esercizi di vendita e di somministrazione.

La maggior parte di questi luoghi - che si configurano in piazze, parchi, passaggi pedonali, ecc.. – nella parte compresa nella città di antica formazione, si arricchiscono della presenza di edifici di interesse storico e monumentale che costruiscono l'identità storica di Lodi Vecchio.



.2 La città consolidata

Per città consolidata si è inteso il nucleo urbano compatto, quello che nell'immaginario collettivo identifica la città come cosa diversa dalla campagna, un'immagine compiuta che, incuneata nei retri del nucleo di antica formazione, è delimitata esternamente dal tracciato della TAV e dell'autostrada A1 a sud-ovest e dal percorso della Strada Provinciale 115 a Nord che segna il limite tra città consolidata e città del lavoro. In questa definizione rientra gran parte del territorio urbanizzato e residenziale con un tessuto che si è costituito secondo una prevalente modalità insediativa. Nella città consolidata le costruzioni si staccano dalla strada e tendono ad essere poco articolate nel rapporto con lo spazio pubblico. Si crea così un'immagine fatta dal susseguirsi di lotti edificati e di giardini che rimandano ad una complessità di modi d'uso difficilmente riproducibili su mappe tradizionali.

Questo ambiente è distribuito in modo organico da strade con calibri piuttosto simili anche se suscettibili di modalità di utilizzo diversificate che vanno dalla strada di penetrazione alla città alla strada-cortile.

Strade uguali ed uniformità di impianti edilizi conferiscono un tratto prevalentemente omogeneo a questo ambiente che però è privo di elementi che rendano la percezione di insieme articolata e rapportata alla maggiore complessità di usi di questo importante spazio urbano.

In questa parte di città compiuta, la crescita immobiliare ha lasciato liberi importanti spazi che sono diventati parchi, plessi scolastici, aree sportive, piazze allungate, connessi ai luoghi pubblici della città di antica formazione dall'episodio singolare nella geografia della città costituita da via Leonardo da Vinci e della suo prolungamento fino a via Guido Rossa.

E' parte importante del sistema dei luoghi centrali che non si esaurisce nel centro di antica formazione ma articola la città consolidata arricchendosi ulteriormente con la costruzione della piazza allungata legata all'attuazione del CRU7 e dal complesso di Corte Grande.



.3 La città del lavoro

E' un ambiente connotato funzionalmente dalla destinazione prevalentemente artigianale è collocato a Nord oltre la strada provinciale SP115. La prevalenza di un uso legato all'attività produttiva che porta con se la tipologia edilizia del capannone, anche se intercalato da episodi residenziali, spazi ricreativi e una viabilità di distribuzione, determina il carattere di questo ambiente. I suoi margini verso la strada provinciale sono però arricchiti da importanti aree sportive e aree a standard che costituiscono l'elementi di unione con la città consolidata.

Il limite naturale di questo ambiente è determinato dalla presenza a nord e nord-est del percorso dei Sillari e della previsione di istituire un PLIS con l'obiettivo di qualificare questo ambiente.



.4 i corridoi ambientali

Il Lambro – insieme al Canale della Muzza e al sistema dei Sillari, sono gli elementi che connotano lo spazio dei corridoi ambientali. Non è ambiente unitario, nel senso che si sviluppa prevalentemente in direzione Nord-Sud in tre settori paralleli, né presenta gli stessi caratteri fisici. Il tratto che lo contraddistingue quale un ambito unico nella geografia di Lodi Vecchio, è capacità di strutturare lo spazio agricolo sia in termini di percezione che di fruizione ambientale, che di connessioni con l'area vasta.

Attorno alle anse del Lambro si affacciano elementi rilevanti come cascina Gualdane e si trova la maggiore riserva di naturalità del territorio. Il sistema dei Sillari definisce i margini della città del lavoro, attraversa l'abitato di Lodi Vecchio fino alla Basilica di San Bassiano, per poi piegare verso l'abitato di Borgo San Giovanni caratterizzando parte del suo percorso con una fitta vegetazione ripariale.

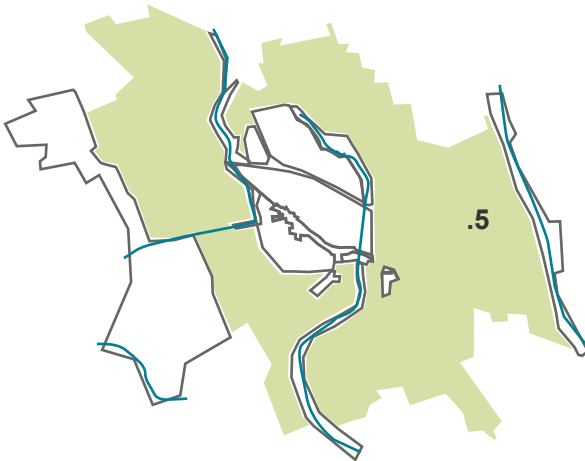
Il Canale della Muzza rappresenta l'ultimo dei corridoi che connotano questo ambiente. Elemento di forte connessione, sulle sue rive si snoda un percorso di alzaia riconosciuto e fruito da molti lodigiani.

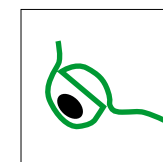


.5 Il territorio agricolo

Il territorio agricolo rappresenta una rilevante risorsa produttiva e ambientale per Lodi Vecchio. All'interno di questo ambiente, il sistema delle acque ed i nuclei cascinali rappresentano altrettanti elementi emergenti ed organizzatori dello spazio. Entrambi richiedono prospettive nuove affinché ne vengano tutelati e tramandati i tratti di maggior pregio in una fase di evoluzione delle modalità di coltura e di trasformazione di tutto il settore agricolo al quale è demandata la funzione di presidiare il territorio.

L'abbinare nuove funzioni e modi alternativi di conduzione dei fondi all'edificato rurale e al paesaggio agricolo consolidato è un indice della capacità di questi spazi a conferire a tutto il territorio importanti caratteri identitari.





capitolo 05

gli obiettivi generali del Piano

La costruzione del Documento di piano è una operazione complessa che affronta tematiche di natura differente e formula ipotesi di trasformazione incrociando diverse scale di intervento a partire da un orientamento di fondo, da una idea generale di sviluppo e gestione del territorio che deve funzionare da supporto teorico e progettuale per ogni scelta di natura più specifica.

E' importante a questo fine adottare un atteggiamento che tenda ad esplicitare in maniera chiara un progetto generale e un'immagine complessiva dello sviluppo previsto, che possa servire non solo per la comprensione delle singole scelte all'interno di un quadro più ampio, ma che riesca a costruire un utile riferimento per gli eventuali cambiamenti che si possono verificare in seguito al modificarsi di alcune situazioni contingenti, o alla maturazione di condizioni di trasformazione.

Alla base di questo atteggiamento stanno le opzioni generali che il piano elabora sulla scorta della lettura analitica ed interpretativa del territorio: la sua articolazione in ambienti è la chiave che consente di declinare gli obiettivi generali in strategie attuative.

1. Contenimento del consumo di suolo

Per far fronte alla domanda di spazi per la residenza l'indirizzo del contenimento del suolo è declinato secondo due atteggiamenti. Il primo è di privilegiare il recupero degli edifici esistenti sottoutilizzati o interessati da fenomeni di abbandono; il secondo è di reperire aree comprese in vuoti urbani o spazi interclusi presenti sia nel centro abitato che nelle aree di margine coinvolte dalla crescita edilizia pregressa e non strategiche per l'agricoltura. Questo secondo atteggiamento prevede prioritariamente la conferma delle aree comprese nei Comparti di Riqualificazione e nei Piani di recupero del PRG vigente, quindi la selezione di aree di cintura coinvolte nel processo di urbanizzazione in atto.

La traduzione di questo indirizzo in atti di pianificazione si manifesta sia in aree libere da riconnettere con il tessuto urbanizzato sia nel tessuto di antica formazione e nei nuclei cascinali coinvolti in forme di riutilizzo e rifunionalizzazione compatibili con i caratteri architettonici dei singoli manufatti.

E' una forma di "intensificazione" ed estensione dei caratteri di urbanità che rappresenta anche la risposta ad una migliore distribuzione delle risorse destinata alle nuove esigenze di servizi, infrastrutture e qualità dell'abitare.

2. Valorizzazione e tutela dei nuclei di antica formazione

La centralità dello spazio aperto nelle traiettorie individuali e collettive della società, ha consolidato nel tempo affezioni e abitudini che vanno attentamente valutate e che da qui si diramano in parti di città più recenti.

La riflessione ha riguardato questi luoghi e i diversi spazi in cui si svolgono funzioni urbane rilevanti ed è orientata verso la ricerca di possibilità di usi molteplici e relazionabili tra loro che richiedono una codificazione specifica per qualificarne il ruolo urbano.

Nella città di antica formazione viene riassunta l'identità storica di Lodi Vecchio con emergenze di rilevanza storica ed architettonica compresi in spazi omogenei formati dalla edilizia minore che riprende una serie limitata di tipologie insediative in rapporto diretto con lo spazio pubblico.

Il nucleo antico nel suo insieme ripropone ancora le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'antico centro. L'edilizia è caratterizzata dalla una certa semplicità architettonica dei manufatti; ma l'equilibrato rapporto tra l'altezza dell'edificio e l'ampiezza della strada, l'armonia dei pieni e dei vuoti sulle facciate, l'alternarsi degli spazi coperti con quelli scoperti, (cortili, orti giardini) costituiscono nell'insieme un patrimonio edilizio di valore e non facilmente riproducibile.

Il recupero del nucleo antico ha come obiettivo principale quello di salvaguardarlo come memoria storica della comunità e nello stesso tempo di riqualificarlo come luogo di residenza, di vita collettiva e del commercio qui ancora particolarmente vitale.

Il concetto di recupero edilizio proposto è teso ad investire il patrimonio storico nel suo complesso, salvaguardandone gli aspetti storico-ambientali, ma contemporaneamente permettendo un utilizzo pieno degli edifici adeguandoli alle esigenze della vita contemporanea.

Per le modalità di intervento e per gli obiettivi di tutela e valorizzazione, il recupero dei nuclei cascinali a pieno titolo si può fare rientrare nel quadro degli obiettivi di valorizzazione del Nucleo di Antica Formazione. Sia per le analogie con il ruolo di memoria collettiva qui non legato alla città ma allo spazio agricolo, sia per il valore storico-architettonico di molti manufatti che formano le cascine, sia per l'indirizzo alla multifunzionalità dei complessi rurali inteso come modalità di tutela e contemporaneo adeguamento alle nuove condizioni produttive del settore agricolo.

3. Qualificazione del paesaggio urbano

L'obiettivo di riqualificazione dello spazio urbano rappresenta un aspetto del Piano che incrocia tutti gli ambienti in cui è articolato il territorio comunale. Ogni azione di trasformazione si traduce in atti di costruzione fisica dello spazio che verrà poi percorso, utilizzato, toccato da ogni abitante di Lodi Vecchio.

Porre al centro dell'attenzione del Piano la qualità dello spazio urbano significa quindi definire, non solo il regime dei suoli e le relazioni che intercorrono tra diverse ambiti, ma anche selezionare alcune forme che concorrono a comporre la grammatica edilizia dello spazio collettivo.

Si va dall'individuare le elementi compositivi per le facciate del centro di antica formazione alla costruzione della soglia tra campagna e città con elementi verdi di mediazione; dalla definizione delle modalità di costruzione delle recinzioni che definiscono la via pubblica alla incentivazione dell'uso del verde nei giardini privati per densificare i tessuti residenziali più rarefatti; dalla definizione di una sezione stradale in cui lo spazio per il pedone o della bicicletta non sia di risulta alla individuazione delle aree da pavimentare in modo particolare per segnare il ruolo urbano di particolari percorsi. Si tratta di operazioni semplici ma per attori molteplici coinvolti nei processi di trasformazione: una sorta di mosaico di fatti edilizi che nel complesso convergono a risignificare interi brani di città definendone una identità.

Ulteriore aspetto rilevante nel quadro della qualificazione dello spazio urbano è una revisione critica delle previsioni dei piani attuativi ereditati dalla passata pianificazione.

La maggiore criticità che è emersa dalla lettura delle trasformazioni più recenti – spesso evidenziata in occasione del dialogo con la cittadinanza - riguarda il modello ricorrente dei nuovi insediamenti. Primariamente per la altezza degli edifici, il tipo edilizio proposto viene percepito in conflitto con l'immagine consolidata di Lodi Vecchio. Nei margini di operatività consentiti dalle norme vigenti, il Piano ha optato per una riduzione delle altezze e, in generale, delle densità edilizie negli ambiti di trasformazione. Questo approccio interessa anche alcuni significativi brani di città sottoposti a piani attuativi già convenzionati, per i quali si è avviato un percorso condiviso di ridefinizione dei parametri urbanistici.

4. Integrazione della dotazione di spazi produttivi

L'area produttiva, localizzata nella parte est ed ovest del territorio comunale, si caratterizza per un tessuto che negli anni precedenti è stato interessato da processi di ampliamento e adeguamento. Dal punto di vista quantitativo, l'offerta garantita dagli spazi ancora liberi è sufficiente per soddisfare una domanda diversificata di spazi per la produzione. I caratteri ed il grado di utilizzo di questo ambito è oggi definito e richiede prioritariamente una risposta ad una domanda di servizi accessori alle attività produttive.

5. Sostenibilità ecologica del piano

I differenti problemi legati al peso raggiunto dagli odierni insediamenti residenziali e produttivi richiede il ripensamento dei passati modi di intendere ed elaborare un piano urbanistico. Il PGT, attraverso i suoi atti e documenti tecnici, introduce alcuni principi da applicare agli interventi di nuova edificazione o di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per favorire la realizzazione di edifici o di tessuti edilizi caratterizzati da materiali o tecniche costruttive volte al risparmio energetico, sono previsti adeguati incentivi volumetrici che ridurranno i margini di incertezza economica legate a questi interventi in modo integrato con la strumentazione regionale. Gli incentivi sono calibrati e modulabili in diverse forme così da potere indirizzare il maggior numero di interventi verso un maggiore contenimento dei consumi, utilizzo di materiali ecocompatibili, risparmio di risorse idriche.

Altre indicazioni intervengono per ottenere un riequilibrio ecologico ed ambientale attraverso la realizzazione di elementi vegetazionali che andranno a compensare gli impatti determinati dai nuovi interventi di edificazione o riqualificazione del tessuto edilizio esistente. Attraverso norme finalizzate a garantire un riequilibrio ecologico si è individuato quale fattore indicativo dell'impatto derivante dagli interventi edificatori la impermeabilizzazione del suolo: questo è il parametro che è utilizzato per quantificare in modo univoco gli interventi di piantumazione misurati introducendo il termine "albero equivalente".

Per albero equivalente si intende un valore che rappresenta in modo omogeneo le diverse tipologie di piantumazione che si possono combinare. Queste sono da declinarsi a seconda della localizzazione dell'intervento stesso: si possono prevedere macchie di alberi di alto fusto; filari di alberi ed essenze arbustive; alberi ed essenze arbustive e strisce a prato ed altre combinazioni di alberi, arbusti, prato.

6. Integrazione e qualificazione dei percorsi di mobilità dolce

In linea con l'indirizzo della Provincia di Lodi per costruire una maglia di percorsi lenti, il Piano individua degli assi prioritari di collegamenti con la rete della mobilità dolce provinciale. A partire dal centro urbanizzato questa rete si arricchisce di nuovi tratti e connessioni fino a definire un modo di percorrere la città altro rispetto alla strada delle auto. Tale indirizzo si concretizza nei disposti del piano che precisa gli spazi e le modalità di attuazione, oltre alla forma dei tracciati abbinandoli al processo di costruzione di uno spazio urbano rilevante dal punto di vista qualitativo.

Superata la soglia della città, l'integrazione dei percorsi di fruizione ambientale esistenti è orientata verso la messa a sistema di elementi significativi della rete ambientale quali le connessioni dei corridoi ambientali del Lambro, Sillari, Muzza, con nuclei cascinali multifunzionali e con riserve di naturalità da valorizzare.

7. Valorizzazione e tutela del Sistema Ambientale

Il Lambro, Sillaro, Sillaretto, Balzarina, le aree boscate, i filari e le strade sterrate costituiscono la grammatica di un ambiente complesso e vitale per l'intero territorio comunale. Per questo motivo sono previsti due atteggiamenti differenti e correlati: da un lato si rende necessaria l'introduzione di adeguate misure di protezione, allo scopo di ridurre al minimo i possibili interventi di modificazione o alterazione dello spazio aperto. Dall'altro lato, il ruolo di "territorio ad uso collettivo" conferibile a questi spazi aperti, richiede la formulazione di azioni specifiche orientate a garantire la fruibilità e l'accessibilità.

Per questo motivo il Piano si fa carico di norme di salvaguardia e valorizzazione capaci di far fronte a problemi che hanno una dimensione territoriale.

Il territorio agricolo rappresenta una delle realtà più significative per estensione e importanza nel comune di Lodi Vecchio. Il PGT prevede una normativa per le zone agricole il più possibile precisa e attenta alle diverse caratteristiche di ogni zona, e pone grande attenzione ai manufatti rurali che costituiscono i punti nodali di questo sistema. Il Piano traduce gli obiettivi individuati dal PTCP vigente della Provincia di Lodi in indirizzi e regole espressi nel Piano delle Regole e seleziona ulteriori ambiti da privilegiare per la ricostruzione di margini di interazione tra urbanizzato e territorio agricolo.

In questo modo, attraversando le regole della compensazione ambientale, ogni azione di trasformazione, conduce alla concretizzazione degli obiettivi che ci si è posti.

In questo quadro il PLIS del Lambro è un episodio rilevante di risignificazione dello spazio aperto a vocazione agricola in grado di salvaguardare e valorizzare un sistema consolidato di relazioni e tutele ambientali.

8. Integrazione del sistema dei servizi pubblici

La attuale dotazione di spazi per i servizi di Lodi Vecchio è oggi tale da soddisfare compiutamente i bisogni della collettività dal punto di vista qualitativo e quantitativo. Tuttavia nell'orizzonte temporale del Piano interverranno mutazioni dei bisogni collettivi di cui oggi se ne possono percepire alcuni segnali ma che in futuro si imporranno con maggiore urgenza. E' crescente la domanda di "ambiente" inteso nella sua accezione più ampia che va dalla qualità dell'aria alla possibilità di fruire di spazi aperti urbani qualificati e sicuri e, su un fronte diametralmente opposto, si intravede la necessità di attivare politiche in grado di arginare l'uscita di popolazione italiana giovane

o di classi sociali più deboli.

Il Piano risponde a queste istanze attraverso una strumentazione che, consentendo l'acquisizione di aree attraverso l'applicazione del principio della perequazione localizzata negli ambiti di intervento, da una parte le renderà disponibili per diverse finalità pubbliche – da verde pubblico atterzato ad aree per edilizia convenzionata - e dall'altra integra il capitale immobiliare pubblico di cui potrà disporre per interventi di qualificazione ed integrazione di servizi esistenti.

9. Qualificazione della viabilità

La natura dei tracciati stradali, i modi di loro progettazione e realizzazione, le consuetudini d'uso che li caratterizzano sollevano alcune questioni: la corrispondenza tra calibro e il significato della strada, l'adeguatezza delle attrezzature (marciapiedi, illuminazione, alberature), la frizione tra modi d'uso differente (attraversamento, sosta, accesso alle residenze o la commercio).

Questo insieme di questioni e opportunità dà luogo ad una riflessione che consideri le strade non solo in riferimento al loro ruolo per il transito delle vetture, ma come specifico ambiente urbano, luogo di incontro e spazio collettivo.

In ogni caso lo spazio della strada va considerato a tutti gli effetti come una parte integrante del territorio e non solo come una infrastruttura di servizio ad essa sovrapposta.

Questo significa lavorare principalmente su due fronti: da un lato pensare al rapporto che le grandi strade di distribuzione primaria intrattengono con gli spazi aperti progettandone il bordo e l'integrazione con il paesaggio e con l'urbanizzato (le strade provinciali di collegamento e il loro intorno); dall'altro valorizzare il significato delle strade interne all'urbanizzato come ambiti dove si svolgono non solo il transito delle automobili ma anche alcune importanti funzioni collettive intendendo come tali la sosta o la percorrenza pedonale e ciclabile (si pensi al concetto di strada-cortile all'interno di un tessuto residenziale privo di spazi pubblici).

L'atteggiamento del piano è quello di fornire all'interno di un disegno generale di insieme relativo alla gerarchia delle strade, una serie di indicazioni e suggerimenti che possano servire da riferimento per la gestione delle opere pubbliche legate alla viabilità.

Intendere la strada non solo in base alle definizioni del codice della strada, che pure rimangono il necessario sfondo normativo, ma anche come luogo abitabile costituisce il fondamento di una tassonomia delle strade e dei percorsi della mobilità urbana ed extraurbana.

Si sono così individuati cinque tipologie di strade, distinte per il ruolo che esse svolgono, dalla mobilità a livello territoriale fino a quella di quartiere.

In particolare si distinguono le strade di collegamento con la maglia territoriale, dalle strade di penetrazione e di distribuzione le quali portano all'interno del tessuto urbanizzato, lo attraversano e collegano i diversi settori di Lodi Vecchio. Le strade cortile si attestano sui precedenti assi di penetrazione e distribuiscono le zone residenziali. Da questa funzione prevalente, cioè l'essere uno spazio strettamente legato alla residenza e che con questa condivide alcuni usi dello spazio aperto, ne deriva un carattere differente dalle due precedenti tipologie in cui gli usi sono più diversificati ed articolati.

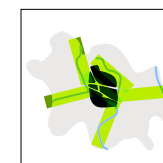
Al di là di poche criticità della rete viabilistica di cui si fa carico il Piano nella sua strumentazione attuativa, si definisce un sistema dalla

mobilità non chiuso in se stesso e dotato di una autonoma coerenza, ma inteso come estensione del concetto di spazio pubblico.

10. Orientare lo sviluppo

Uno degli orientamenti principali del Piano è quello di lavorare nella direzione di costruire un apparato di norme il più possibile rispondente alle esigenze di chiarezza e completezza necessarie al governo del territorio. Non si tratta di moltiplicare il numero delle norme e dei vincoli ma di ripensarne la struttura e i contenuti, col fine, tra l'altro, di rendere chiari i soggetti a cui si rivolgono, di definire le situazioni che le rende operanti, ed indicare il tema che intendono trattare. A questo si deve aggiungere una precisione tecnica che possa indirizzare in modo adeguato l'azione del soggetto per evitare fraintendimenti e interpretazioni errate circa le procedure da seguire e soprattutto gli obiettivi da raggiungere. Proprio per questo motivo è importante adottare una struttura normativa capace non solo di indicare vincoli e limiti entro cui ritagliare le possibilità di intervento ma indirizzare le trasformazioni esplicitandone gli obiettivi generali descrivendone le finalità e fornendo criteri utili alla costruzione di un atteggiamento progettuale nei confronti di ciascun intervento, dettando gli elementi irrinunciabili di ogni trasformazione e motivandoli in relazione al contesto di appartenenza e alle ragioni interne di modificazione prevista.

Fondamentale a questo proposito è l'articolazione del grado di prescrittività delle norme: suggerimenti, consigli, direttive entrano a fare parte integrante della struttura normativa con l'obiettivo di costituire un campo di possibilità e non soltanto un ambito di vincoli e ostacoli.



capitolo 06

scenari e settori di intervento

Strategie e settori di intervento

L'esame svolto su Lodi Vecchio ha ricomposto il territorio comunale secondo ambienti che consentono di declinare le regole inerenti alla conservazione, all'adeguamento e trasformazione in modo coerente con gli obiettivi generali del piano e con i caratteri ambientali, d'uso ed edilizi prevalenti e qualificanti.

Confermato nella sostanza l'assetto urbano attuale consolidatosi successivamente ai processi avviati negli anni '80 ed ancora in corso, l'evoluzione del territorio seguirà diverse modalità che corrispondono alla disposizione della città a subire trasformazioni, ad adeguarsi o a mantenere intatti i caratteri che si sono fissati nel tempo e che la caratterizzano.

Da una parte il Piano attiva una politica di consolidamento adatta alle zone ormai compiute del territorio comunale alle quali sono necessarie essenzialmente interventi di adeguamento e tutela.

D'altra parte, sono stati individuati degli ambiti strategici, ambiti cioè caratterizzati da una maggiore articolazione d'intervento sia sullo spazio aperto che edilizio, che insieme concorreranno ad una complessiva riqualificazione e risignificazione di ampi brani di città. Questi scenari derivano da una sintesi del quadro conoscitivo fornito dalla analisi svolte sul territorio comunale, dal riconoscimento degli ambienti e dei loro caratteri peculiari, da una proiezione progettuale a scala urbana. L'obiettivo è quello di introdurre nuove modalità d'uso che si sommeranno a quelle preesistenti con sovrapposizioni di attività e densificazione delle relazioni.

Queste ambiti sono stati selezionati in funzione di un quadro complesso di elementi presenti al loro interno: dalla disponibilità di spazi per proposte di riqualificazione, alla scarsa caratterizzazione del costruito; dalla presenza di attività qualificanti, alla possibilità di integrare queste zone in nuovi sistemi di percorrenze. E ciò è prerogativa di ambiti sia all'interno della città che nello spazio agricolo.

Gli scenari rimandano ad altrettanti progetti mirati che coinvolgono luoghi, situazioni o edifici che rivestono ruoli strategici all'interno della città e del territorio circostante e che sono in grado di innescare una serie di reazioni a catena con la potenzialità di modificare il ruolo e la gerarchia tra le varie parti di città modificando concretamente gli spazi e le loro modalità d'uso.

In quest'ottica il piano individua una serie di elementi o ambiti a cui assegnare indicazioni di carattere progettuale che si potranno articolare in disposizioni circa gli obiettivi generali, gli elementi irrinunciabili del progetto, direttive con valore di suggerimento. Importante a questo proposito è il calibro del rapporto tra l'intervento di iniziativa pubblica e privata favorendo una collaborazione capace di essere efficace sul piano della realizzabilità delle operazioni.

Un dato costante degli scenari è la valorizzazione delle risorse già presenti sul territorio attraverso la costruzione di sistemi integrati di spazi pubblici. Pur con diversi caratteri, queste aree, distinguibili dal resto del tessuto per il loro connotato fisico oltre che per la funzionalità, potranno contribuire a ricostruire una nuova topografia di Lodi Vecchio organizzata attorno ad una nuova articolazione di spazi comunitari.

Questi interventi di "messa a sistema" dell'esistente sono dotati di relazioni funzionali coerenti la cui tenuta è mantenuta anche se l'attuazione è per parti e sviluppata in tempi differiti.

I settori di intervento

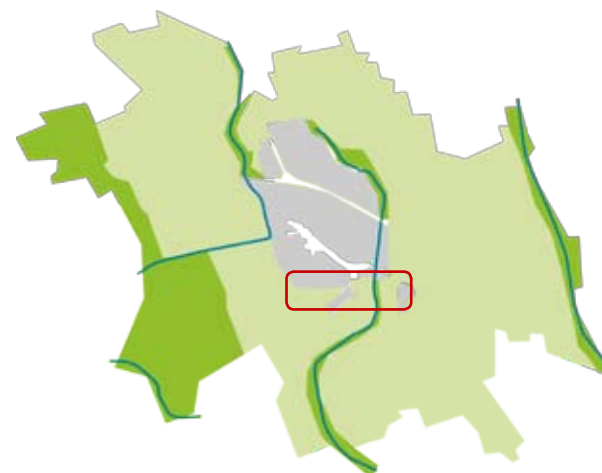
SETTORE 01: LUOGHI CENTRALI

L'ambiente del nucleo di antica formazione di Lodi Vecchio riassume in sé un unico ambito strategicamente rilevante per lo sviluppo dell'intera comunità. Altre sezioni del Documento di Piano riportano i caratteri e gli obiettivi generali per questa parte di città, riassumibili nella tutela e valorizzazione del tessuto urbano inteso come l'insieme di funzioni molteplici, fatti edilizi sedimentati nel tempo con caratteri comuni, emergenze monumentali innestate su una sequenza unica di piazze, larghi e luoghi pubblici. A Lodi Vecchio, sull'asse principale che distribuisce larga parte del nucleo antico, si innestano altri percorsi che collegano ampi spazi destinati a funzioni pubbliche formando un articolato sistema che coinvolge la città consolidata di storia più recente, il polo scolastico e sportivo, per poi richiudersi in via Matteotti. È un circuito vitale nel quale si svolgono gran parte delle attività pubbliche ed in pubblico. Lo spazio eterogeneo che costituisce questo sistema richiede atteggiamenti diversificati ma tutti orientati nella direzione del mantenimento dei caratteri che lo rendono riconoscibile e unico per la società che lo abita. Il nucleo di antica formazione si estende fino a piazza S. Maria coinvolgendola a pieno titolo nei percorsi quotidiani dei cittadini di Lodi Vecchio. Questo è un passaggio rilevante in quanto qui si risolve la connessione dei luoghi centrali con il sito archeologico e la vicina Basilica. Sono spazi in grado di riassumere i caratteri identitari dell'intera città apprezzabili anche da parte di una utenza esterna al comune. L'atteggiamento che il Piano propone è volto ad incentivare l'attivazione di singole iniziative che porteranno, oltre a preservare e rivitalizzare la parte edilizia di un brano rilevante nel tessuto urbanizzato, ad un esito complessivo di riconoscibilità ed identità dei luoghi centrali necessario a consolidare la funzione dell'abitare il centro storico e la vocazione commerciale.



SETTORE 02: CITTA' DELLA MEMORIA- IL PARCO ARCHEOLOGICO

Come anticipato trattando del sistema dei luoghi centrali, la città della memoria riassume in sé molti dei caratteri identitari di Lodi Vecchio che la rendono unica nell'offerta di turismo culturale della intera provincia. Attestato sul sito archeologico e sulla Basilica, è un settore le cui trasformazioni dovranno essere coerenti al ruolo riconosciuto per questi Luoghi. Le aree degli scavi esistenti, con il Conventino e l'erigendo Museo di Laus Pompeia, vengono integrate da nuove ed importanti aree attraverso una serie di complesse operazioni di cui si fa carico il piano. L'esito sarà la costruzione di un articolato sistema di spazi di proprietà pubblica che, dalle aree dell'anfiteatro, si estendono fino alla basilica lungo la linea delle cinta murarie romane, ponendo le basi per un esteso parco archeologico di notevole interesse e valore per l'intera comunità lodigiana. L'atteggiamento del piano è quello di valorizzare le relazioni tra parti di città e verso l'esterno, attraverso la costruzione di un sistema di percorrenze lente attestate su tutte le polarità monumentali. Le connessioni si strutturano all'interno di un sistema di spazi aperti pubblici e corridoi verdi che il piano costruisce attraverso i progetti di intervento inquadrati negli ambiti di trasformazione e nei comparti di riqualificazione. Attraverso un percorso di condivisione degli obiettivi generali e delle soluzioni tecniche correlate, si attiva un processo il cui esito sarà la costruzione, insieme al Parco archeologico, di un margine urbano meridionale che media il rapporto tra città e campagna; un circuito di viabilità ciclopedonale; la valorizzazione di episodi di architettura rurale presenti all'ingresso della città e la riduzione dell'impatto derivante da iniziative edilizie già attivate.

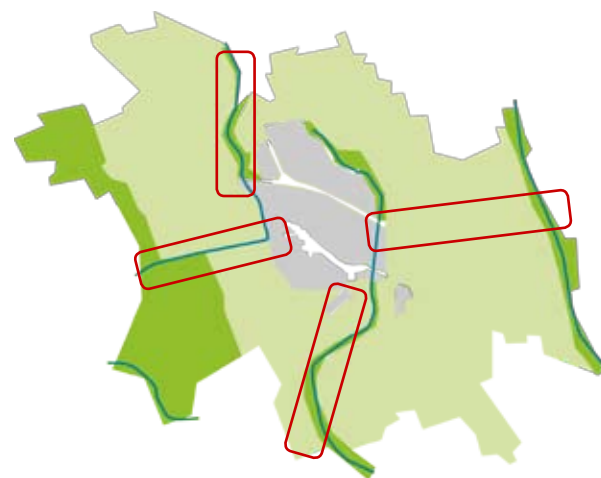


SETTORE 03: I RAGGI VERDI

I brani di campagna individuati nel novero dei “raggi verdi” hanno il ruolo di connessione della città con il sistema dei corridoi ambientali di valenza provinciale.

Sono selezionati nel territorio agricolo in quanto a ridosso della rete dei Sillari e per le relazioni che hanno nella maglia dei percorsi di fruizione ambientale. Oltre a questi aspetti, qui la campagna presenta una minore banalizzazione rispetto ad altre aree agricole e si sviluppano tra polarità singolari: cascine multifunzionali, i luoghi della memoria, l'ambiente del Lambro e della Muzza.

Il riconoscimento di questi settori strategici comporta il privilegiarli per le iniziative di compensazione ambientale collegate alle iniziative di trasformazione urbana e, in generale, una maggiore attenzione nella loro tutela naturalistica manifestata nella istituzione del PLIS dei Sillari.

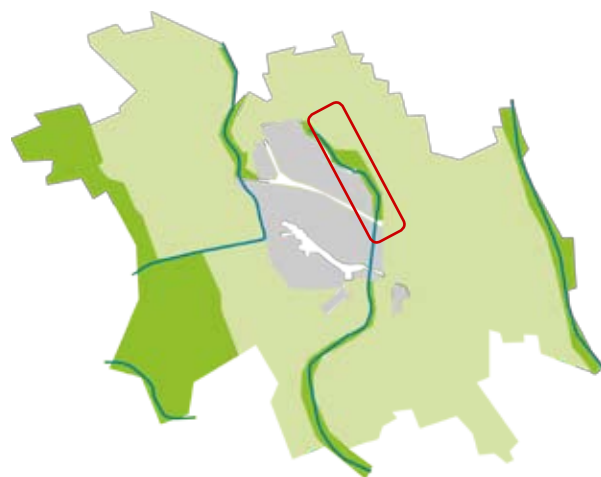


SETTORE 04: IL SILLARO

Il disegno del margine orientale della Città è determinato in larga parte dall'andamento del Sillaro. E' rilevante in quanto rappresenta la chiusura dell'anello verde di cintura su questo fronte urbano che presenta delle criticità sia nella parte prossima agli insediamenti produttivi, che nella città residenziale.

Il Piano unisce i processi di costruzione degli elementi di mediazione verde tra città e campagna ed i percorsi di viabilità lente con quelli degli ambiti di trasformazione edilizia tangenti al Sillaro.

Si intende così superare la distanza di rilevanza che si attribuisce alla costruzione dello spazio edificato rispetto quella dello spazio aperto- in particolare quello verde di margine, inserendolo nelle trasformazioni con la stessa titolarità delle opere di urbanizzazione.

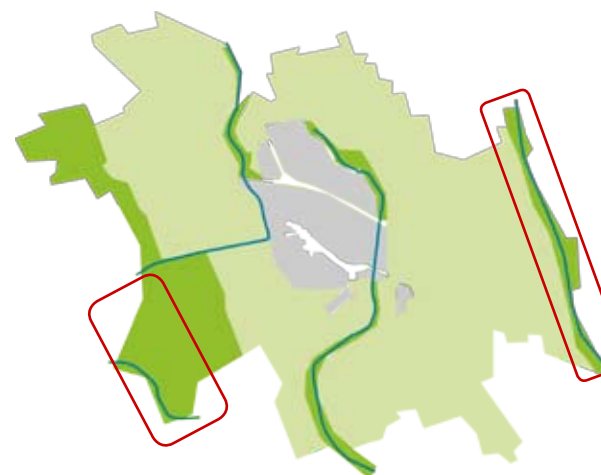


SETTORE 05: CORRIDOI DEL LAMBRO E DELLA MUZZA

Il Lambro, e la Muzza costituiscono il recapito di molti dei corridoi ambientali individuati nei settori dei raggi verdi legando la città ad un sistema ambientale di area vasta.

Sono aree verdi in larga parte agricole da ricostruire nel loro assetto vegetazionale originale

Sono interpretate come una sorta di fondale nella percezione di interi brani di territorio e costituiscono l'ideale estensione degli spazi pubblici attraverso la qualificazione dei percorsi di fruizione ambientale che partono dal centro cittadino.

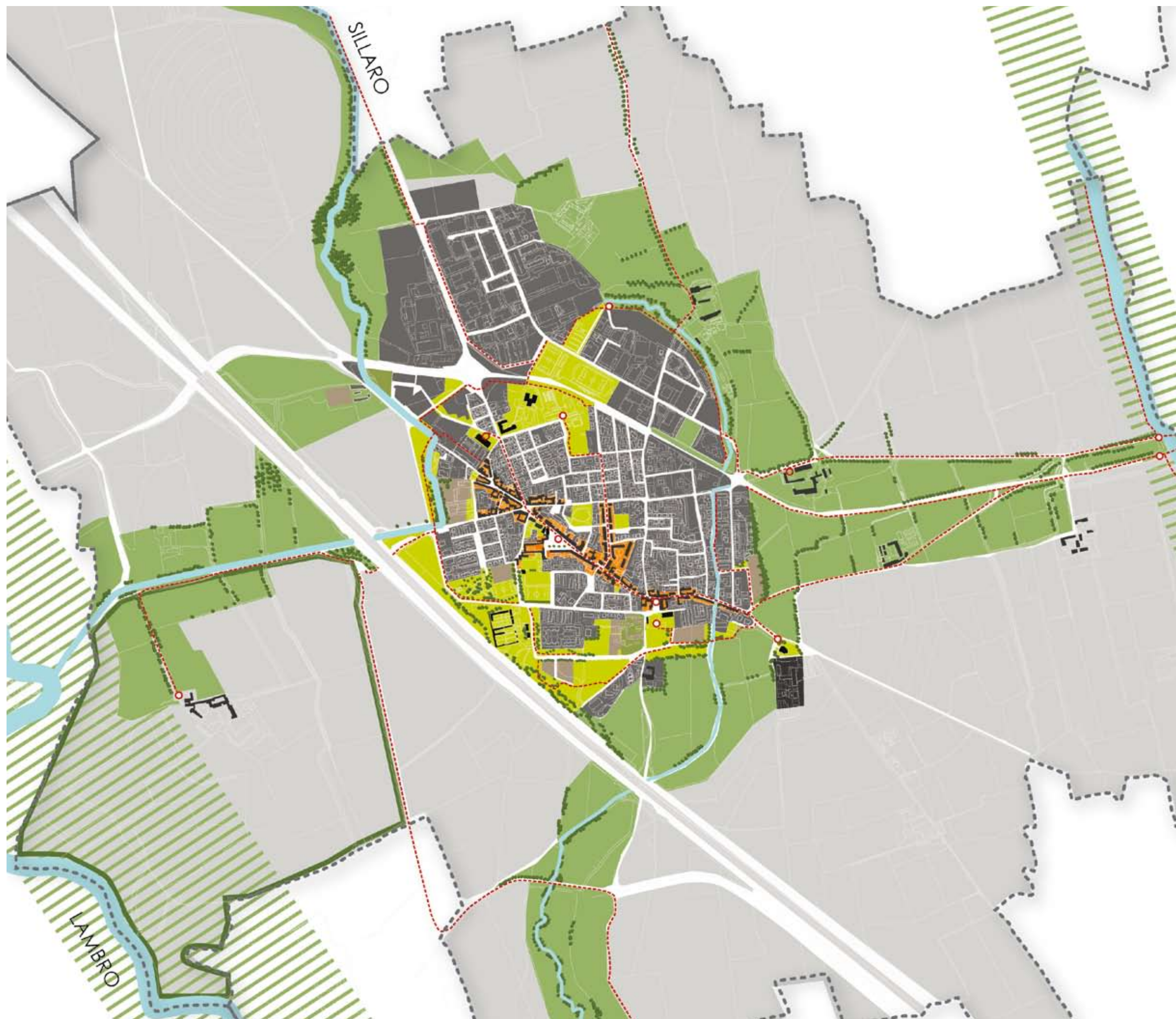


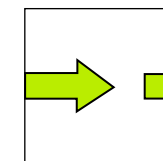
Pensare l'evoluzione della città articolata in una sequenza di immagini rappresentate settori di intervento e dalle relazioni che questi intessono con il tessuto consolidato, consente di ricostruire per brani l'intero territorio. Questo atteggiamento porta a due esiti principali.

In primo luogo si supera una visione sostanzialmente monocentrica di Lodi Vecchio per adeguarla ad una struttura più vicina ai modi d'uso e traiettorie della vita quotidiana della società che lo abita. Il secondo esito è legato al valore intrinseco del progetto a scala urbana che costituisce il momento di verifica delle criticità intrinseche in ogni processo di trasformazione complesso.

Gli scenari che derivano dai settori di intervento, sono la proiezione della evoluzione della città in un orizzonte temporale che esula sicuramente dai termini dei cinque anni del Documento di Piano. Il ruolo è quello di fornire il palinsesto, una griglia, su cui innestare gli interventi che l'amministrazione intende attivare nei tempi brevi misurati sulla esigenze prioritarie della Città.

In questo modo le iniziative di trasformazione che vari attori pubblici e privati intenderanno attivare, perdono il carattere episodico che spesso li contraddistingue, per concorrere a costruire un disegno d'insieme organico e coerente con gli obiettivi generali che il piano ha definito.





capitolo 07

orientare la trasformazione

Gli strumenti di attuazione

La costruzione del Piano di Lodi Vecchio è una operazione complessa che affronta tematiche di natura differente, e formula ipotesi di trasformazione incrociando diverse scale di intervento.

L'orientamento di fondo è una idea generale di sviluppo e gestione del territorio e dello spazio costruito che deve funzionare da supporto teorico e progettuale per ogni scelta di natura più specifica.

L'insieme di queste scelte di carattere generale viene tradotto in una serie di prescrizioni (norme e azionamento) di cui talvolta si perde la chiarezza dei presupposti che le hanno generate.

E' importante a questo fine adottare un atteggiamento che tenda ad esplicitare in maniera chiara un progetto generale e un'immagine complessiva dello sviluppo previsto, che possa servire non solo per la comprensione delle singole scelte all'interno di un quadro più ampio, ma che riesca a costruire un utile riferimento per gli eventuali cambiamenti che si possono verificare in seguito al modificarsi di alcune situazioni contingenti, o alla maturazione di condizioni di trasformazione.

Si intende quindi regolamentare gli interventi nel tessuto urbanizzato attraverso una serie di indicazioni normative che distinguono le aree maggiormente sensibili per inserimento nel contesto, per qualità dei manufatti esistenti e per il loro valore storico ed ambientale, da quelle per le quali è necessario sostanzialmente garantire adeguamenti secondo modalità e consuetudini secondo il principio della flessibilità guidata.

Preliminare ad ogni operazione di regolamentazione è la valutazione del grado di trasformabilità del territorio. Questo passaggio è condizionato dal valore attribuito alle singole parti e dalla sensibilità alle modificazioni di superfici, spazi, manufatti.

La città viene articolata allora in parti a cui corrispondono disposti normativi definiti dal Piano delle Regole che in larga parte si sovrappongono agli Ambienti a cui corrisponde una diversa propensione alla mutazione.

La **Città consolidata** e la **Città del lavoro** nelle sue diverse accezioni (urbanizzazione diffusa con edifici isolati su lotto, nuovi interventi residenziali, insediamenti di carattere produttivo) costituisce la parte più consistente di tessuto urbanizzato. E' una città che nel tempo ha definito i suoi caratteri e le sue modalità d'uso e per la quale l'atteggiamento del Piano è di indirizzare interventi di adeguamento dei manufatti e degli spazi liberi per renderli adattabili agli usi contemporanei. Si tratta quindi di rendere l'edificato esistente in grado di subire cambiamenti minimi ma diffusi in modo compatibile con i caratteri salienti dell'ambiente, e di incentivare l'evoluzione dello spazio aperto e costruito nella direzione di una maggiore prestanza dal punto di vista ambientale ed energetico.

Nei **nuclei di antica formazione** gli interventi sono minimali e diffusi. La differenza consiste nel materiale edilizio - maggiormente caratterizzato rispetto alla città consolidata - che verrà interessato da queste azioni. Per attivare interventi in questo ambiente ma nello stesso tempo per evitare che essi risultino casuali e incoerenti, si procede attraverso la puntualizzazione della normativa delle opere ammesse per ogni tipo di intervento con indicazione - prioritariamente per le parti esterne dei manufatti che formano lo scenario dello spazio pubblico - dei materiali edilizi da privilegiare e quelli da escludere.

E' introdotta inoltre la possibilità, una tantum, di aumentare la volumetria e la superficie lorda d'uso, al fine di un adeguamento

igienico-sanitario e di una razionalizzazione tipologica delle unità abitative in modo da adeguarli agli stili di vita contemporanea.

Il Piano affianca allora ad indicazioni di carattere quantitativo un apparato normativo - la Guida agli Interventi nel nucleo di antica Formazione - più puntuale nella tutela degli elementi grammaticali compositivi che lo connota sia in termini morfologici che tipologici.

Assimilabili a questa parte di città sono i **nuclei cascinali** per i quali il Piano prevede delle indicazioni puntuali relativamente alle tipologie di intervento coerenti con la consistenza edilizia di ogni manufatto principale. E' contemplata la possibilità per gli edifici non più utilizzabili ai fini agricoli di orientarsi verso la multifunzionalità e il cambio di destinazione d'uso. Questo per evitare che, all'interno di alcune cascine, manufatti oggi inutilizzati perché non necessari alla conduzione del fondo, siano oggetto di un processo di fatiscenza e di degrado non più recuperabile.

Per quanto riguarda le **aree agricole** - in modo coerente con le indicazioni del P.T.C.P. - si adotta una politica ambientale sensibile ai problemi di natura più propriamente tecnica incrociando i temi propri dell'utilizzo a fini agricoli della pianura, con considerazioni legate al modo d'uso di queste aree, alle loro potenzialità in termini di fruizione, di accessibilità, tutela e riqualificazione ambientale che funzionino come riferimento per operazioni di compensazione ambientale ed altro da attuarsi anche in fasi successive.

Aldilà delle specificità delle colture e dei problemi legati alla produttività del suolo e al tipo di attività svolta (colture e allevamenti) risulta interessante osservare il territorio agricolo come un sistema fortemente integrato con la maglia viaria e la trama dei canali e dei manufatti edilizi presenti.

Il PGT, per indirizzare tutela, adeguamento, trasformazione, si dota degli strumenti normativi previsti dalla normativa quale il Piano delle Regole, a cui affianca ulteriore materiale volto a temi specifici che concorre in varia forma ed aperta ad eventuali implementazioni, a definire regole, indirizzi, consigli, premialità legate al processo edilizio.

La Guida agli interventi nel Nucleo di Antica Formazione

Il recupero del nucleo antico ha come obiettivo principale quello di salvaguardarlo come memoria storica della comunità e nello stesso tempo di riqualificarlo come luogo di residenza e di vita collettiva. Il concetto di recupero edilizio proposto è teso ad investire il patrimonio storico nel suo complesso, salvaguardandone sia gli aspetti storico-ambientali, ma nello stesso tempo permettendo un utilizzo pieno degli edifici adeguandoli alle esigenze della vita contemporanea.

Per sollecitare quindi gli interventi in tali zone ma nello stesso tempo per evitare che essi risultino casuali e improvvisati, abbiamo messo a punto i seguenti elementi determinanti:

1. puntualizzazione della normativa delle opere ammesse per ogni tipo di intervento con indicazione per le parti esterne dei manufatti, dei materiali edilizi da privilegiare e quelli da escludere.
2. possibilità, una tantum, di aumentare la volumetria e la superficie lorda d'uso, al fine di un adeguamento igienico-sanitario e di una razionalizzazione tipologica delle unità abitative, tale aumento è diversificato a seconda se si tratti di un intervento diretto su una sola unità edilizia, o all'interno dello strumento attuativo.

La guida agli interventi nel nucleo di antica formazione raccoglie gli esiti di una serie di indagini conoscitive e rilievi effettuati sul patrimonio edilizio del comune ed in particolare su quella parte di manufatti che, singolarmente o nel loro insieme, caratterizzano il nucleo urbano e contribuiscono alla definizione del paesaggio e dell'identità della città di antica formazione: è questo l'ambito nel quale il tessuto urbano è più delicato e presenta le situazioni più complesse e di difficile gestione.

L'individuazione del centro di antica formazione ha richiesto, a sua volta, un passaggio interpretativo delle carte storiche e dei dati raccolti attraverso il rilievo diretto: l'esito di questa lettura si differenzia in parte da una analisi storica tradizionale perché l'interesse è focalizzato non solo alla ricostruzione di alcune soglie temporali, ma a capire ragioni e modi ricorrenti delle trasformazioni, le permanenze ed i principi insediativi che caratterizzano queste parti di città.

La restituzione nell'attuazione del piano i risultati di queste analisi non può risiedere in modo esclusivo nell'azzoneamento che non è in grado di rendere conto, se non parzialmente, della diversità dei tipi di intervento necessari all'interno di una zona "omogenea".

La Guida agli interventi, per la sua natura testuale ibrida di scritto e figurato, è uno strumento normativo più preciso, ma anche più flessibile nel delineare diversi livelli di cogenza e tiene conto della contiguità tra materiali urbani eterogenei per stato di conservazione, possibilità di trasformazione, forme e materiali costruttivi.

La Guida riporta indicazioni e suggerimenti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano che richiamano aspetti della progettazione che coinvolgono il rapporto con il contesto di appartenenza del progetto, contenendo informazioni progettuali ed esempi, ed è corredata di puntuali indicazioni relative ad elementi

che contribuiscono alla definizione formale degli organismi edilizi. La guida è organizzata secondo le zone in cui è stato suddiviso il nucleo di antica formazione; si è immaginata la città come composta di due livelli distinti ma complementari: la città esposta e la città interna.

A partire dai tracciati stradali e dalla cortina edilizia che su di essi si affaccia la parte esposta e visibile della città si passa, proseguendo nello sviluppo dei lotti, allo spazio più introverso delle corti e degli spazi aperti retrostanti che costituiscono la città interna.

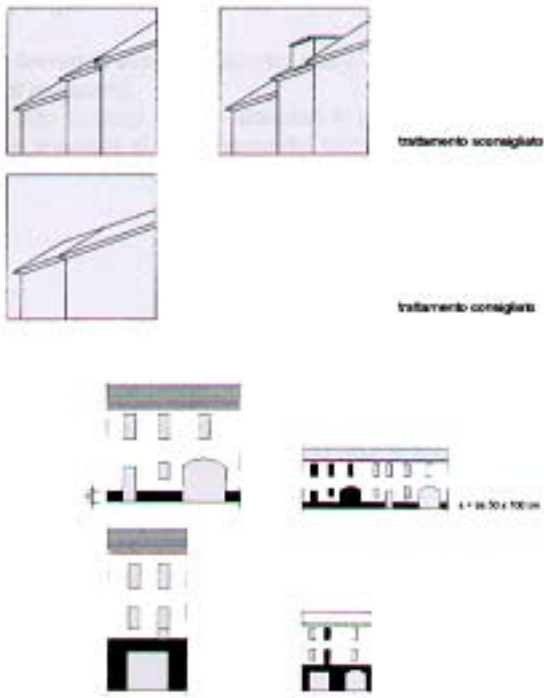
Questi due livelli restituiscono nella loro immagine complessiva una zona omogenea per quanto attiene ai caratteri morfotipologici ma al contempo sottolineano i diversi caratteri degli spazi che la compongono e la diversa propensione alla trasformazione.

Inoltre, la forma della città rivolta verso lo spazio pubblico necessita di prescrizioni che non possono agire nella generalità dei casi allo stesso modo che sullo spazio privato.

In questo quadro, la guida è da interpretarsi come un testo manualistico e come tale, è sede di regole, consigli ed esempi riferiti alle varie zone omogenee ed alle due sezioni in cui queste sono state articolate cioè quelli di città esposta e città interna.

Le indicazioni che la guida fornisce sono direttamente da correlarsi con le tipologie di intervento che prevedono nuove edificazioni - previa demolizione o su aree libere -, ampliamenti o trasformazioni di interi edifici o parte di essi.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione con mantenimento



della facciata esterna (cf), la guida ha la valenza di precisare gli elementi da tutelare con maggior cura fermo restando il mantenimento od il ripristino degli elementi preesistenti originali.

Per le altre tipologie di intervento (ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) vale quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Le dimensioni esplicitate nella guida sono da intendersi come suggerimenti.

la città esposta

Il paesaggio urbano di Lodi Vecchio si caratterizza per diversi livelli di visibilità. La superficie continua delle facciate degli edifici verso lo spazio pubblico costituisce la città esposta. Questa si distingue per il grado di omogeneità e continuità avendo selezionato nel tempo una serie di tipologie insediative e di caratteri morfologici che rappresentano delle invarianti per tutto il tessuto.

Diversi elementi e materiali costituiscono nell'insieme un paesaggio che è fortemente connotato.

Gli allineamenti su strada, la continuità della cortina degli edifici, la frequente mancanza di elementi aggettanti sul fronte, i rapporti tra i pieni ed i vuoti nella composizione della facciata, unitamente al rapporto che esiste tra gli spazi della strada e gli elementi centrali emergenti, contribuiscono alla caratterizzazione di questa porzione di città più antica. La superficie continua costituita dalle facciate degli edifici costruisce l'ambiente urbano legato alla strada, al passaggio e alla sosta: la città esposta è la città percepita da tutti coloro i quali attraversano il centro di antica formazione.



la città interna

L'immagine in negativo della città esposta ed il suo completamento nella parte costruita, delimitata dalle facciate delle corti e da volumi isolati costituisce la "città interna": si tratta di uno spazio abitato ed occupato con modalità proprie, in cui l'innovazione e la trasformazione trovano minori resistenze ed una gamma più ampia di variazioni.

La città interna vive secondo tempi e modalità differenti rispetto alla città esposta. In essa prevale un carattere domestico ma non necessariamente privato, protetto ma non chiuso rispetto alla strada.

In questa città, i principi insediativi, comunque legati alla costruzione di uno spazio definito, se non delimitato, sono declinati con una pluralità di modi che hanno subito delle modificazioni nel tempo.

Anche le funzioni dei manufatti hanno subito profonde modificazioni ed integrazioni di pari passo con un processo di adeguamento della residenza con servizi che gli impianti originari non prevedevano.

La lettura delle trasformazioni che nel tempo si sono succedute e le modalità di utilizzo rilevate, delineano non più delle persistenze ma dei principi insediativi flessibili che sono però riconducibili a poche forme ricorrenti rivelando una "razionalità minimale" che però non ha evitato una certa compromissione dei caratteri originali soprattutto attraverso l'eterogeneità dei materiali e nella perdita di relazioni e modi d'uso.

La città interna comprende tutti i fronti degli edifici della zona A non visibili dalle strade e dalle piazze pubbliche

La Guida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi

Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e sostituzione edilizia che raggiungano livelli virtuosi di prestazione energetica, viene riconosciuto un indice di edificabilità (If) maggiorato fino ad un massimo del **12%** rispetto al valore normalmente assegnato alla relativa zona.

La guida precisa le specifiche da raggiungere per gli interventi tesi al raggiungimento delle classi energetiche più alte, le quali potranno beneficiare di un incremento dell'indice di edificabilità, graduato in funzione della **classe energetica** (B; A; A+)

Al termine dei lavori, dovrà essere presentato, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, l'attestato di certificazione energetica, comprovante l'effettivo raggiungimento delle prestazioni energetiche previste in fase progettuale.

Il mancato conseguimento degli obiettivi dichiarati in fase progettuale per l'ottenimento delle premialità configura l'intervento come un abuso edilizio e come tale sarà da sanare.

Ulteriori premialità sono introdotte per incentivare gli interventi con specifiche tecniche di elevata compatibilità ambientale ai quali viene riconosciuto un indice di edificabilità maggiorato del **3%** rispetto al valore normalmente assegnato alla relativa zona.

Per “edificio realizzato con requisiti di elevata compatibilità ambientale”, si intende un fabbricato che sia posto in opera con materiali e con caratteristiche tecnico-costruttive rispettosi dei principi di **riduzione dei consumi energetici, efficienza nell'utilizzo delle risorse non rinnovabili, sfruttamento delle risorse rinnovabili, utilizzo di materiali a basso impatto ambientale.**

Tali caratteristiche si intendono soddisfatte per edifici che rientrino in classe energetica “B” o superiore e che siano dotati di almeno 4 (quattro) tra i seguenti requisiti:

- utilizzo di materiali a basso impatto ambientale;
- coperture vegetali (tetti verdi);
- indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva o raffrescamento, ETC, rientrante, secondo la specifica classificazione energetica, in classe A o superiore;
- utilizzo di impianti solari termici per il riscaldamento o per il raffrescamento;
- adozione di impianti di riscaldamento di tipo centralizzato;
- sistemi di ricambio forzato dell'aria con recupero del calore;
- sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.

La guida precisa le modalità e forme di valutazione e misurazione ex ante ed ex post per le tecnologie sopra menzionate.

La Guida alla Compensazione ambientale

La compensazione ambientale si attua attraverso interventi di piantumazione da concordarsi con l'amministrazione comunale nei modi definiti nelle NTA del Piano delle Regole: le quantità richieste di “Alberi Equivalenti” (ae) in rapporto alla tipologia di intervento ed agli ambiti urbanistici nei quali l'intervento stesso è calato (esempio: nuova edificazione residenziale in ambito di trasformazione AT)

Per albero equivalente si intende un valore che rappresenta in modo omogeneo le diverse tipologie di piantumazione che si possono combinare. Queste sono da declinarsi a seconda della localizzazione dell'intervento stesso: si possono prevedere macchie di alberi di alto fusto (al); filari di alberi ed essenze arbustive (al)+(ar); alberi ed essenze arbustive e strisce a prato (al)+(ar)+(pr) ed altre combinazioni di alberi, arbusti, prato.

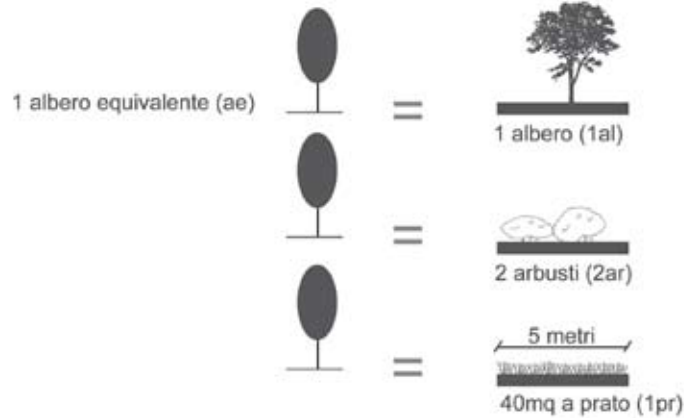
Le essenze delle diverse tipologie di impianto sono determinate dall'elenco derivato dal Piano di Indirizzo Forestale Provinciale (PIF).

E' comunque necessario che almeno il 50% della richiesta di alberi equivalenti sia coperta da alberi (ab). La formazione di un'area a prato di 40mq (1ae) è prevista in aree agricole in corrispondenza di rogge e/o canali.

La profondità dell'area a prato varia a seconda delle scelte di compensazione (5 ml; 10ml; 15ml; max 20ml) ed avrà un'estensione pari a quanto calcolato dagli alberi equivalenti.

La valenza dei diversi impianti è diversa e segue le indicazioni della seguente tabella che definisce la modalità di calcolo dell'albero equivalente (ae)

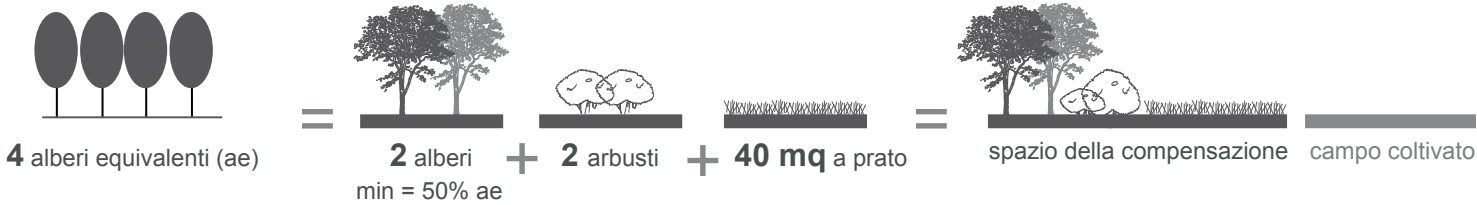
Il Piano delle regole inoltre individua settori del territorio nei quali si incentiva la localizzazione degli interventi di compensazione ambientale privilegiando i corridoi sovrasistemici di importanza provinciale di valenza paesistica ed i Settori di tutela e valorizzazione ambientale individuati nelle tavole di Piano



esempio:

Tipo intervento: (ne) in AT residenziale
Superficie impermeabile (Si) = 200 mq
NTA art. “interventi di compensazione ambientale” - 1ae ogni 50 mq di Si

compensazione: $\frac{Si}{50 \text{ mq}} = \frac{200 \text{ mq}}{50 \text{ mq}} = 4 \text{ alberi equivalenti (ae)}$



Il Progetto Norma

La redazione di un piano urbanistico è uno dei rari momenti nella storia di una città in cui è possibile delineare delle strategie complessive da realizzarsi in un orizzonte temporale assai dilatato.

Definendo degli obiettivi e delle priorità per la gestione degli standard ed associando la loro realizzazione anche a dei processi di attuazione di comparti ben definiti, si intende ridurre le possibilità che gli indirizzi della pianificazione rimangano depositati soltanto sulla carta.

Il piano si è allora dotato di una strumentazione diversificata a seconda degli obiettivi da perseguire, in modo particolare per gli interventi legati all'uso e alla gestione dello spazio urbano rientranti nelle strategie prioritarie per la qualificazione della città.

Il suo trattamento e la sua valorizzazione sono state trattate alle diverse scale, da quella territoriale, fino a quella della sua costruzione materiale depositata nelle indicazioni fornite dagli Ambiti di trasformazione. Per la loro natura particolare i comparti di riqualificazione urbana costituiscono specifiche zone urbanistiche, e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Si esce da una ottica esclusivamente quantitativa, per indirizzare la attività dell'attore sia pubblico che privato, in una strategia unitaria di gestione dei processi e dello spazio fisico della città.

In particolare questo strumento tende ad indirizzare interventi di trasformazione degli edifici prossimi ad aree di valore strategico nella direzione di ricostruire un migliore rapporto tra edificio e spazio aperto. Questa strumentazione fa leva su incentivi alla trasformazione di ristrette aree periferiche secondo soluzioni illustrate nei progetti norma.

Sono previsti, a seconda dei casi, diverse tipologie di intervento realizzabili esclusivamente previa approvazione di piano urbanistico attuativo, o concessione edilizia convenzionata

La progettazione attuativa è regolata attraverso strumenti diversificati a seconda degli obiettivi relativi ad ogni intervento ed alla consistenza dei manufatti esistenti insistenti sulle diverse aree di intervento. Il progetto norma che fornisce le indicazioni progettuali ha forma testuale può essere corredata da elaborati grafici ulteriori rispetto la tavola di Piano. Il Progetto-Norma è un insieme di disposizioni, di criteri e di informazioni progettuali con vario grado di intensità prescrittiva, avente per oggetto la trasformazione di porzioni discrete del territorio comunale comprese negli Ambiti di trasformazione.

I progetti norma possono fornire indicazioni specifiche relativamente alla trasformazione dello spazio pubblico, di quello privato, degli spazi aperti, dell'edificato in tutti i casi nei quali il trattamento dello spazio fisico è determinante per la qualificazione di settori urbani rilevanti.

Esso può indicare: le quantità relative all'edificazione possibile e alle superfici del suolo pubblico e di quello privato; le destinazioni ammesse per gli edifici e lo spazio non costruito; le istruzioni per la progettazione relative all'insediamento degli edifici e al trattamento dello spazio aperto; ecc..

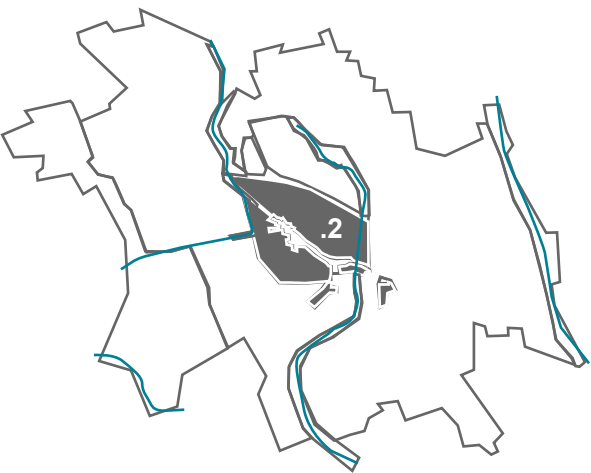
Suoi destinatari principali sono gli estensori dei piani attuativi o dei progetti di concessione edilizia convenzionata con lo scopo di indirizzare ed informare la progettazione esecutiva.

POLITICHE PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



Obiettivi:	Strumenti:	Azioni diffuse:
• valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore architettonico • recupero o riproposizione delle facciate degli edifici posti lungo le strade pubbliche • tutela e salvaguardia degli elementi storico monumentali • promozione, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente con inserimento di misure di efficienza energetica • integrazione e riqualificazione degli spazi aperti pubblici nella città storica • recupero degli spazi verdi privati interni ai tessuti storici	• Guida agli interventi nella città di antica formazione • Guida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi	• Favorire gli interventi di restauro e di manutenzione su edifici di interesse storico, architettonico e monumentale, come previsto nella guida agli interventi • Recupero degli impianti originari e demolizione degli elementi architettonici incompatibili con i caratteri storici originari • riutilizzo del patrimonio esistente attraverso incentivi volumetrici che consentono il recupero e o la riqualificazione edilizia e l'ampliamento delle unità abitative ove è possibile, inserendo opere volte all'efficienza energetica. • individuazione del centro e dei luoghi di interesse collettivo attraverso il cambio di pavimentazione utilizzando materiali differenti all'asfaltatura (blocchi di porfido) o con una asfaltatura colorata.

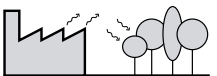
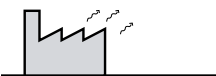
POLITICHE PER LA CITTA' CONSOLIDATA



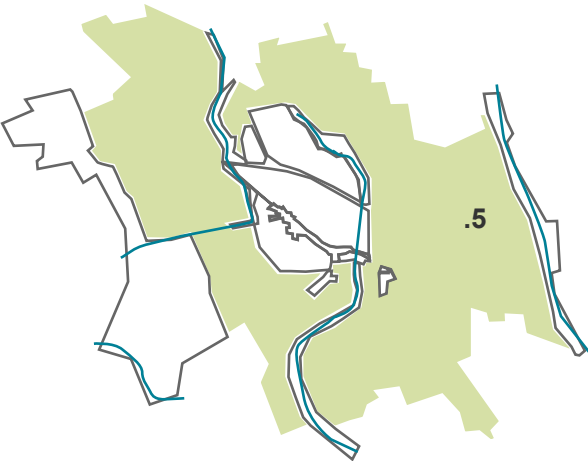
Obiettivi:	Strumenti:	Azioni diffuse:
• utilizzo e recupero dei vuoti urbani favorendo il mantenimento di una elevata percentuale di verde privato • ri-funzionalizzazione e ricollocazione delle attività incompatibili con le funzioni residenziali • miglioramento dell'accessibilità dei nuclei residenziali • inserimento di spazi pubblici e di interesse generale nelle nuove aree di recupero • trattamento dei margini urbani con specifici elementi vegetali	• Piano delle Regole • Guida alla compensazione ambientale • Guida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi	• Completamento dei lotti liberi interclusi nel tessuto urbano con interventi residenziali. • Dismissione delle funzioni incompatibili con la residenza e successivo recupero delle aree esistenti • Il trattamento dei margini urbani deve avvenire con l'installazione e ricostruzione di elementi lineari vegetazionali che vanno a incrementare la quota di verde nel paesaggio e a ricostruire un limite urbano.

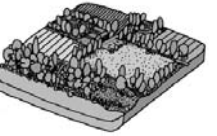
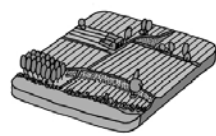
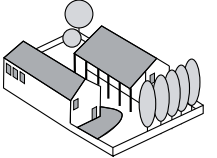
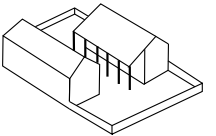
POLITICHE PER LA CITTA' DEL LAVORO



Obiettivi:	Strumenti:	Azioni diffuse:
- potenziare e valorizzare il sistema artigianale/ produttivo esistente - realizzazione di nuovi spazi per il lavoro e per la produzione di livello comunale e sovra-comunale - contenimento degli impatti sul sistema agricolo e sul territorio rurale determinati dall'espansione delle aree produttive	- Piano delle Regole - Guida alla compensazione ambientale - Guida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi 	- Realizzazione di servizi ed attrezzature per la produzione - Introduzione di adeguate misure di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di aree boscate o di fasce verdi di dimensione commisurata all'effettiva entità del nuovo comparto produttivo - Integrazione dei nuovi insediamenti con la rete della mobilità esistente.

POLITICHE PER I SISTEMI FLUVIALI E GLI SPAZI RURALI



Obiettivi:	Strumenti:	Azioni diffuse:
- Protezione della rete dei valori ambientali - salvaguardia e mantenimento della continuità ecologica nelle aree di rilevanza naturale e ambientale. - Recupero dei segni e dei manufatti storici presenti nel territorio rurale - Valorizzazione dei punti di fruibilità ambientale attraverso un sistema di percorsi in grado di connettere aree di interesse naturale e manufatti tradizionali dell'agricoltura - Mantenimento della vocazione agricola - Contenimento dei fenomeni di occupazione e urbanizzazione degli spazi agricoli, ed in particolare delle aree rilevanti sul fronte ambientale - Istituzione del PLIS dei Sillari e proposta del PLIS del Lambro	- Piano delle Regole - guida alla compensazione ambientale - Guida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi 	- La salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici avviene attraverso interventi di piantumazione nelle aree maggiormente esposte alle trasformazioni urbane - Il recupero degli eventuali manufatti storico-tradizionali avviene seguendo le indicazioni e modalità di intervento previste nelle norme del Piano delle Regole - Perimetrazione del PLIS del Lambro e PLIS dei Sillari - Individuazione di percorsi di fruibilità ambientale

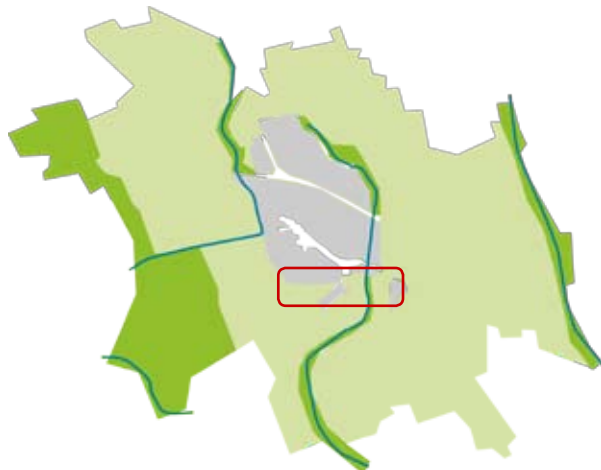
Gli strumenti ed azioni nei settori di intervento

Settore 01: LUOGHI CENTRALI
ambiente: nucleo di antica formazione; città' consolidata



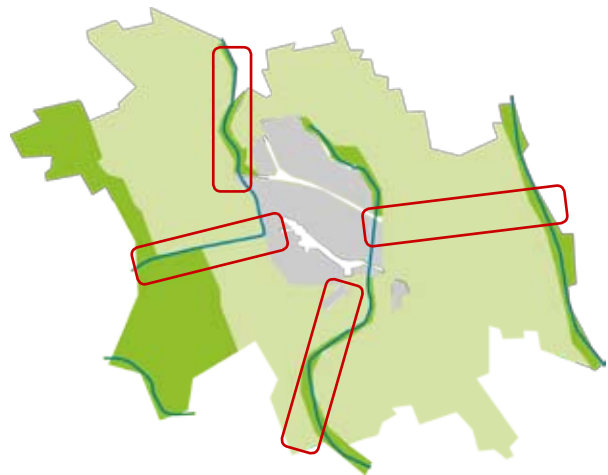
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela dei Nuclei di Antica Formazione	Valorizzazione degli edifici e manufatti di valore architettonico e recupero delle facciate degli edifici posti lungo le strade pubbliche	GUIDA NUCLEO ANTICO AT4_CORTE BASSA
Qualificazione del paesaggio urbano	Interventi per la salvaguardia della memoria storica della comunità e riqualificazione degli spazi per la residenza secondo le esigenze contemporanee	
Integrazione della mobilità dolce	Integrare la rete di percorsi della mobilità dolce innestati nel tessuto urbano	
Contenimento del consumo di suolo	Valorizzare patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di incentivi al riuso e alla riqualificazione	
Integrazione del sistema dei servizi pubblici	La valorizzazione delle aree archeologiche consolida la stretta relazione tra i servizi lungo via 4 Novembre, il complesso scolastico-sportivo che compongono il sistema dei luoghi centrali.	

Settore 02: CITTA' DELLA MEMORIA - IL PARCO ARCHEOLOGICO
ambiente: nucleo di antica formazione; città' consolidata



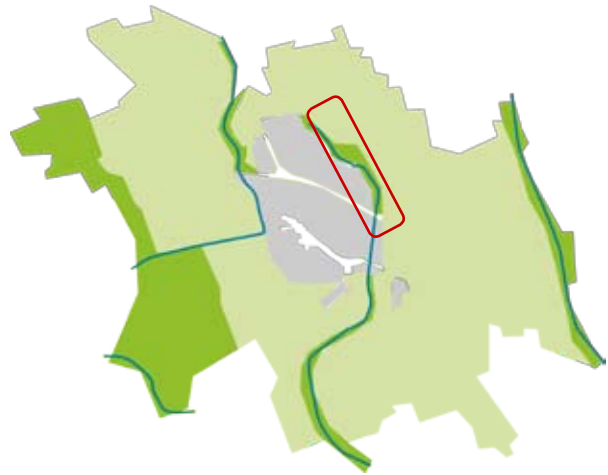
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela dei Nuclei di Antica Formazione	modellare lo sviluppo urbano salvaguardando il valore visivo percettivo di questa parte di città connotata dalla presenza del complesso archeologico di Corte Bassa e della Basilica di San Bassiano.	AT2 BALZARINA AT1 CANTORINO AT4 CORTE BASSA CRU2_ANFITEATRO CRU5_ SAN LORENZO CRU6 S.MARIA PEREQUAZIONE URBANISTICA COMPENSAZIONE AMBIENTALE INCENTIVI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA
Integrazione del sistema dei servizi pubblici	In questo settore, che riassume molti dei caratteri identitari della città, il piano prevede la costruzione del parco archeologico di Lodi Vecchio. Il sistema degli spazi pubblici si arricchisce di nuove aree ed attrezzature di interesse generale che integreranno la dotazione presente. Ciò si attua attraverso la realizzazione degli ambiti di trasformazione che si attestano nei pressi dell'area archeologica fino a via Martin Luther King .	
Integrazione della mobilità dolce	La valorizzazione delle aree archeologiche consolida la stretta relazione tra i servizi che articolano il sistema dei luoghi centrali. Alle connessioni esistenti con il tessuto urbano circostante, si aggiungono nuovi percorsi della mobilità dolce che si innestano nelle aree del parco archeologico collocandolo al centro della fruizione urbana e ambientale.	
Contenimento del consumo di suolo	Il settore si attua in ambiti in parte destinati alla trasformazione urbanistica e in una area agricola a tutti gli effetti interclusa tra l'urbanizzato e la viabilità ad alto scorrimento (A1, TAV).	
Qualificazione dei margini urbani	La costruzione dei margini urbani verdi di cintura avviene contestualmente alla trasformazione urbanistica con l'introduzione di specifici strumenti d'attuazione	
Qualificazione del paesaggio urbano	La formazione di un nuovo tessuto residenziale è l'occasione per immaginare lo spazio urbano come un sistema di luoghi pubblici e semipubblici utilizzabili in modo articolato e complesso integrati nella funzione dell'abitare. La dotazione di aree pubbliche contribuisce alla integrazione di un complesso sistema di aree e servizi di interesse generale che strutturano la parte meridionale della città.	
Sostenibilità ecologica	E' negli ambiti di trasformazione più significativi che il Piano esprime più compiutamente l'obiettivo della sua sostenibilità ecologica attraverso l'introduzione di incentivi per il risparmio energetico, per l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili e materiali ecocompatibili, e attraverso le compensazioni ambientali che qui trovano lo spazio per la loro realizzazione	

Settore 03: RAGGI VERDI
ambiente: i corridoi ambientali, il territorio agricolo



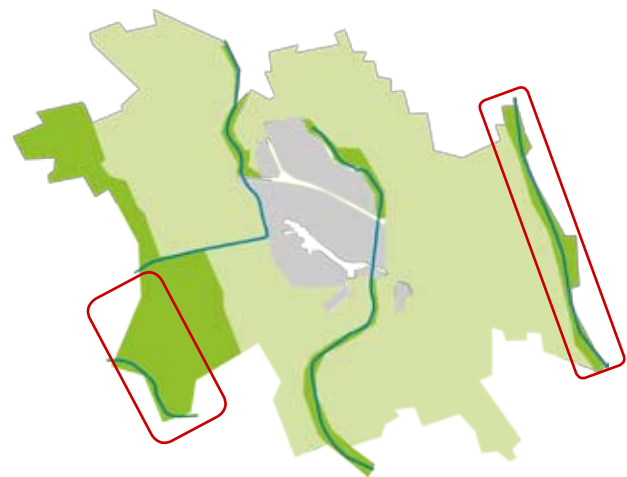
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela del sistema ambientale	La stretta relazione con gli spazi dei Sillari e lo spazio urbanizzato è l'occasione per qualificare i percorsi esistenti ed incentivare forme di tutela e di rinaturalizzazione di anse e rive.	AT7 SP140 AT5 PIP AT1 CANTORINO PEREQUAZIONE URBANISTICA COMPENSAZIONE AMBIENTALE
Integrazione della mobilità dolce	Sono previsti attraversamenti e connessioni con il centro urbano e con la città lungo i percorsi dei Sillari e le vie ciclabili esistenti. Sono individuati percorsi della mobilità dolce - anche su vie campestri - che collegano nuclei cascinali multifunzionali.	
Integrazione dei servizi di interesse generale	Il ruolo dei raggi verdi, oltre a garantire una maggiore fruizione ambientale, è quello di consolidare la connessione ambientale lungo i Sillari attraverso interventi di imboschimento e restauro del paesaggio. La presenza di nuclei cascinali multifunzionali rappresentano i capisaldi e recapiti di questo sistema verde.	
Valorizzazione dei nuclei cascinali	I nuclei cascinali rappresentano i capisaldi della organizzazione del territorio agricolo attraversato dai raggi verdi. La loro tutela passa attraverso la loro valorizzazione e l'apertura a nuove forme di utilizzo	

Settore 04: SILLARO
ambiente: i corridoi ambientali



OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela del sistema ambientale	Il ruolo del Parco di Interesse Sovracomunale dei Sillari è rafforzato dal sistema dei raggi verdi che vedono la loro estensione oltre i confini comunali in connessione a un sistema di area vasta	AT3 FREGONI AT8 SILLARETTO PLIS dei SILLARI PEREQUAZIONE URBANISTICA COMPENSAZIONE AMBIENTALE
Integrazione della mobilità dolce	La fruizione ambientale è associata alla evoluzione del Plis dei Sillari che integra il circuito della mobilità lenta previsto nel Piano.	
Integrazione dei servizi di interesse generale	Il ruolo dei raggi verdi, oltre a garantire una maggiore fruizione ambientale, è quello di consolidare la connessione ambientale lungo i Sillari attraverso interventi di imboschimento e restauro del paesaggio. La presenza di nuclei cascinali multifunzionali rappresentano i capisaldi e recapiti di questo sistema verde.	
Contenimento del consumo di suolo	Gli interventi di trasformazione interessano una piccola porzione del fronte orientale dell'urbanizzato affiancati dalla realizzazione del nuovo margine verde che definisce il PLIS dei Sillari e il margine est della città. A questi interventi si affianca la promozione del recupero e tutela del patrimonio edilizio esistente	
Sostenibilità ecologica	E' negli ambiti di trasformazione più significativi che il Piano esprime più compiutamente l'obiettivo della sua sostenibilità ecologica attraverso l'introduzione di incentivi per il risparmio energetico, per l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili e materiali ecocompatibili, ed attraverso le compensazioni ambientali che qui trovano lo spazio per la loro realizzazione	

Settore 05: CORRIDOI DEL LAMBRO E DELLA MUZZA
ambiente: i corridoi ambientali, il territorio agricolo



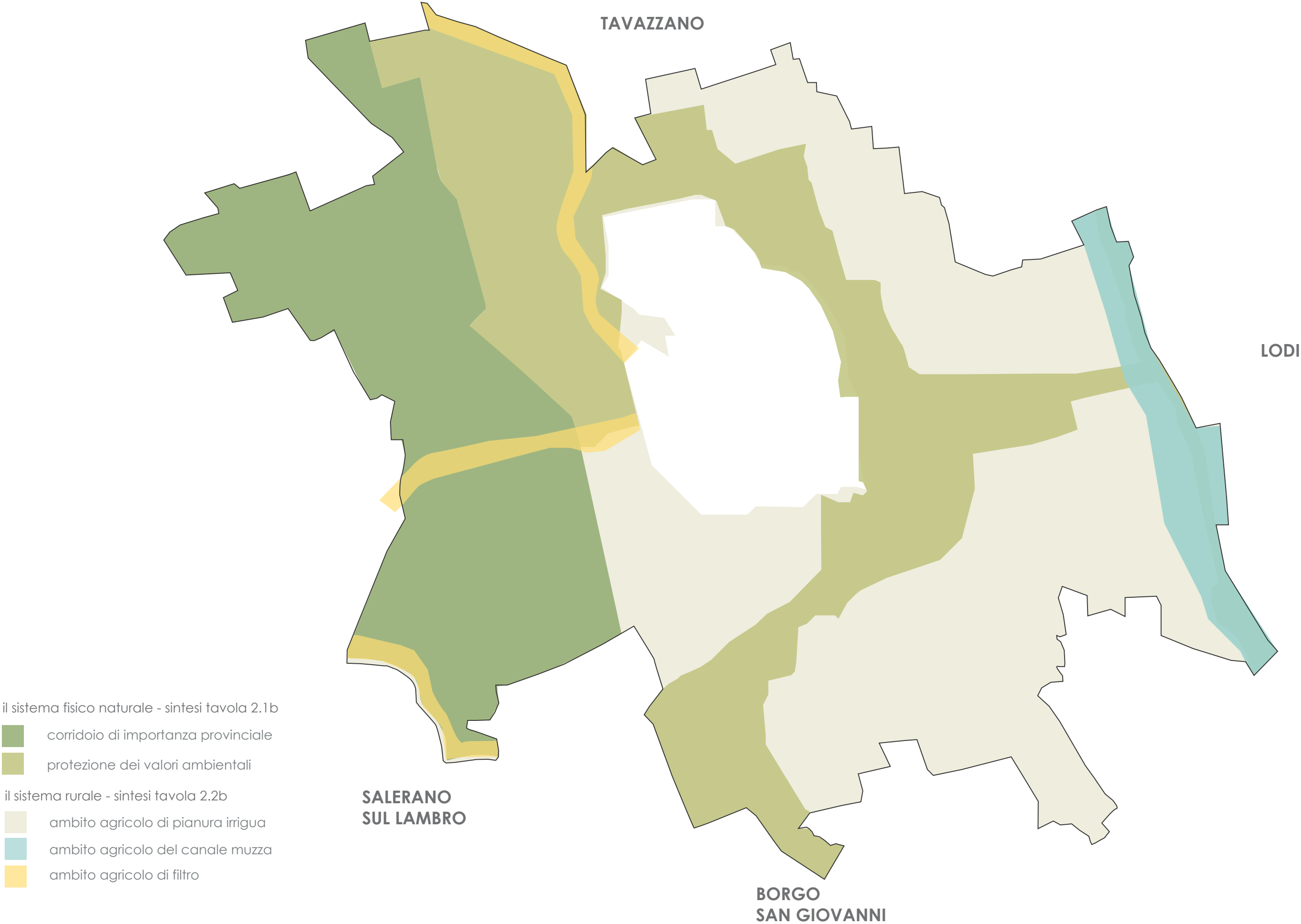
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela del sistema ambientale	Il fiume Lambro e il canale Muzza rappresentano altrettanti corridoi verdi posti sul margine Est e sud Ovest del confine da tutelare e valorizzare nelle loro componenti paesaggistiche e naturalistiche.	COMPENSAZIONE AMBIENTALE PLIS del LAMBRO
Integrazione della mobilità dolce	I tracciati sono già configurati compiutamente ma richiedono una azione di qualificazione sia ambientale che fisica per far corrispondere alla sua dimensione funzionale quella formale.	
Valorizzazione e tutela dei nuclei di antica formazione	L'obiettivo è focalizzato sulla consistenza dei nuclei cascinali che punteggiano la campagna circostante a queste strade. La loro tutela affiancata all'introduzione della multifunzionalità intesa come leva per la conservazione dei manufatti originali e per la valorizzazione dei complesso produttivi.	

La salvaguardia del territorio di pianura irrigua:
verifica della coerenza fra gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale e il PGT

P.T.R. 2011		coerenza con le NTA del P.G.T. di Lodi Vecchio
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST5.1 Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale	Conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluviali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili	artt.32, 33 All'interno del corridoio ambientale di valenza 2, che coincide lungo il corso della Muzza con l'ambito agricolo del canale Muzza, il piano localizza azioni per la ricostruzione di fasce boscate e filari esistenti e per la salvaguardia paesistica.
	Non incrementare i livelli di pressione ambientale derivanti dal settore primario	art. 30 L'articolo disciplina il recupero del patrimonio rurale esistente dismesso o in via di dismissione favorendo azioni di conversione della funzione originaria verso nuove funzioni rivitalizzanti che promuovono il territorio agricolo e tutela il paesaggio rurale
	Incentivare e supportare le imprese agricole e gli agricoltori all'adeguamento alla legislazione ambientale, ponendo l'accento sui cambiamenti derivanti dalla nuova Politica Agricola Comunitaria	artt.29 30 La disciplina degli ambiti agricoli indirizza ogni intervento nella direzione della maggiore tutela delle attività in essere e al loro sviluppo compatibile con i valori espressi dal territorio.
	Favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole (sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA)	Art. 29 guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale Gli interventi volti al risparmio energetico e alla produzione di energia da risorse rinnovabili, sono azioni che il piano non preclude ma che offre come opportunità da attivare, in conformità con la normativa vigente in materia.
	Promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali	Art. 33 Gli interventi di arboricoltura da legno e impianti con specie arboree a rapido accrescimento per la produzione di biomassa, sono consentiti in specifici settori individuati all'interno dei corridoi ambientali di valenza 1 e 2 in cui ricadono gli ambiti in oggetto.
	Incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni	Il Piano non esclude la possibilità di attivare azioni specifiche rivolte all'agricoltura biologica, alla biosicurezza degli allevamenti, ecc. ma lascia la gestione e disciplina ad una più specifica politica agricola definita dall'Amministrazione Comunale.
	Incrementare la biosicurezza degli allevamenti, (sensibilizzazione degli allevatori sulla sicurezza alimentare, qualità e tracciabilità del prodotto e assicurare la salute dei cittadini e la tutela dei consumatori)	
	Promuovere la conservazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse genetiche in agricoltura attraverso lo studio, la caratterizzazione e la raccolta di materiale genetico e la tutela delle varietà vegetali e delle razze animali.	
	Mantenere e possibilmente incrementare lo stock di carbonio immagazzinato nei suoli e controllare l'erosione dei suoli agricoli	
	Contenere le emissioni agricole di inquinanti atmosferici (in particolare composti azotati che agiscono da precursori per il PM10) e le emissioni di gas a effetto serra derivanti dagli allevamenti, incentivando i trattamenti integrati dei reflui zootecnici.	art.29 Il piano in conformità con le disposizioni nazionali, regionali e di igiene locale prescrive per tutto il territorio comunale che i nuovi insediamenti agricoli dovranno dotarsi di appositi impianti di depurazione delle acque o in alternativa adottare di tecniche agronomiche per ridurre gli inquinanti nelle acque superficiali.
ST5.2 Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico	Prevenire il rischio idraulico, evitando in particolare di destinare le aree di naturale esondazione dei fiumi ad attività non compatibili con la sommersione o che causino l'aumento del rischio idraulico; limitare le nuove aree impermeabilizzate e promuovere la de-impermeabilizzazione di quelle esistenti, che causano un carico non sostenibile dal reticolo idraulico naturale e artificiale	artt. 29 31 32 35 La disciplina degli ambiti agricoli e dei corridoi ambientali, indirizza ogni intervento nella direzione della maggiore tutela delle attività in essere e al loro sviluppo compatibile con i valori espressi dal territorio. E' disciplinata inoltre la tutela dei caratteri ambientali salienti ed in particolare quelli legati alla rete idrica.
	Tutelare le risorse idriche sotterranee e superficiali attraverso la prevenzione dall'inquinamento e la promozione dell'uso sostenibile delle risorse idriche	art.29 L'ambito agricolo estende a tutto il territorio la tutela della risorsa idrica, anche attraverso la previsione di dotazione di impianti di depurazione delle acque.
	Ridurre i carichi di fertilizzanti e antiparassitari nell'agricoltura e utilizzare di prodottoti meno nocivi	art.29
	Limitare la dispersione dei reflui zootecnici e del sistema fognario all'interno delle aree vulnerabili ed eliminare gli scarichi di acque reflue non trattate in corpi idrici superficiali	In coerenza con i dispositivi vigenti in materia, il piano prevede per gli insediamenti zootecnici il rispetto dei limiti definiti dalla legge regionale e di ARPA
	Sostenere la pianificazione integrata e partecipata degli utilizzi delle risorse idriche per ridurre i danni in caso di crisi idrica	art.11 La disciplina rimanda ai dispositivi vigenti in materia le azioni per il Risparmio idrico esteso a tutti gli immobili presenti nel territorio comunale.
	Migliorare l'efficienza del sistema irriguo ottimizzando la distribuzione delle acque irrigue all'interno dei comprensori	Si veda il Reticolo idrico minore
	Rimodulare le portate concesse per il fabbisogno irriguo, anche alla luce della corsa alla produzione di bioenergia	Il Piano promuove il principio di sostenibilità definendo delle Guide per il risparmio energetico, il confort ambientale e la compensazione ambientale. Le azioni proposte lasciano spazio a diversi interventi che verranno definiti con l'amministrazione Comunale
	Utilizzare le risorse idriche sotterranee più pregiate solo per gli usi che necessitano di una elevata qualità delle acque	
	Promuovere le colture maggiormente idroefficienti	
	Garantire la tutela e il recupero dei corsi d'acqua, ivi compreso il reticolo minore, e dei relativi ambiti, in particolare gli habitat acquatici nell'ambito del sistema irriguo e di bonifica della pianura, anche ai fini della tutela della fauna ittica	Si veda il Reticolo idrico minore
	Intensificare la messa in sicurezza e il riutilizzo di cave dismesse	Art.38 Nel territorio comunale è presente un ambito estrattivo che ricade all'interno del corridoio sovrastemico di valenza ambientale 2, e nel perimetro del PLIS del Lambro proposto dal Piano. Questa individuazione consente il recupero ambientale e paesistico del sito.
Incentivare la manutenzione del reticolo idrico minore	art.35 e Reticolo idrico minore L'articolo disciplina la tutela dei caratteri ambientali salienti ed in particolare quelli legati alla rete idrica.	

P.T.R. 2011		coerenza con le NTA del P.G.T. di Lodi Vecchio
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST5.3 Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo	Tutelare le aree agricole anche individuando meccanismi e strumenti per limitare il consumo di suolo e per arginare le pressioni insediative	art. 30 L'articolo disciplina il recupero del patrimonio rurale esistente dismesso o in via di dismissione favorendo azioni di conversione della funzione originaria verso nuove funzioni rivitalizzanti che promuovono il territorio agricolo e la tutela del paesaggio rurale.
	Governare le trasformazioni del paesaggio agrario integrando la componente paesaggistica nelle politiche agricole	Capo IV e Capo V - ambiti agricoli e ambiti di tutela ambientale L'articolato compreso nei due Capi, disciplina gli interventi promuovendo il recupero edilizio e salvaguardando i caratteri paesaggistici del territorio comunale
	Promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero	artt. 31, 32, 33 Gli interventi nello spazio aperto sono soggetti a specifica disciplina riguardante la tutela paesaggistica e la ricostruzione dei caratteri ambientali storicamente presenti
	Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi	Titolo VI Gli ambiti di trasformazione e riqualificazione individuati dal Piano ricadono all'interno e a ridosso del tessuto urbano, mantenendo l'attuale forma compatta dell'urbanizzato
	Promuovere azioni locali tese alla valorizzazione, al recupero o alla riproposizione degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura lombarda (macchie boschive, filari e alberate, rogge e relativa vegetazione ripariale, fontanili e delle colture tipiche di pianura es. risaie), fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agroecosistemi	Artt. 33, 34 L'obiettivo enunciato dai due articoli persegue la riqualificazione ambientale che si somma alle disposizioni previste dagli altri ambiti di Piano su cui questi ricadono. Il Piano individua i sistemi verdi lineari lungo: i corsi d'acqua naturali e artificiali, i margini urbani, i percorsi di fruizione ambientale, e in generale nei corridoi ambientali sovra sistemici. Per questi il piano predispone il potenziamento e in alcuni casi il completamento attraverso la messa a dimora di Alberi e arbusti.
	Incentivare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, per ridurre il processo di abbandono dei suoli attraverso la creazione di possibilità di impiego in nuovi settori, mantenere la pluralità delle produzioni rurali, sostenere il recupero delle aree di frangia urbana	art.30 Per i nuclei cascinali e gli edifici rurali dismessi sono previsti dal Piano interventi di recupero declinati secondo il valore testimoniale ed architettonico dell'immobile e la sua attuale destinazione d'uso. Il recupero delle cascine può prevedere il riuso ai fini abitativi e alle attività di servizio pubblico e privato compatibili con la residenza, oltre alle attività socio – ricreative, ricettive, turistiche, culturali e laboratori.
	Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole	artt.33 34 La riqualificazione ambientale riguarda in particolar modo la costruzione di una cintura verde ai margini del tessuto urbanizzato che costituisce la mediazione fra città e campagna.
	Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici	Capo V ambiti di tutela ambientale Il Piano disciplina gli interventi volti alla tutela e salvaguardia degli aspetti paesaggistici del territorio, facendo particolare attenzione agli ambiti sensibili del reticolo idrico
ST5.4 Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale	Sviluppare sistemi per la valorizzazione turistica integrata dei centri dell'area dal punto di vista storico-culturale, degli eventi culturali organizzati, del paesaggio agricolo e dell'enogastronomia	art.30 Il recupero del patrimonio edilizio rurale permette l'insediamento di attività culturali, turistiche, ricettive ed enogastronomiche.
	Valorizzare il sistema di Navigli e canali quale riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica (recupero e promozione del sistema di manufatti storici, sviluppo di turismo eco-sostenibile)	Non pertinente
	Incentivare la valorizzazione e la promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono	Art.36 Il Piano individua e disciplina i percorsi di fruizione ambientale che costituiscono elementi fondamentali di accesso, di fruizione pubblica e paesistica riconosciuti in tutto il territorio.
	Promuovere una politica concertata e "a rete" per la salvaguardia e la valorizzazione dei lasciti storico-culturali e artistici, anche minori, del territorio	Artt.23 30 39 La salvaguardia e valorizzazione degli immobili di interesse storico-architettonico è estesa a tutti gli edifici individuati dal SIRBeC. In particolare il Piano individua un ambito di particolare interesse monumentale in corrispondenza della Basilica di San Bassiano e del contiguo "Polo Archeologico".
	Coordinare le politiche e gli obiettivi territoriali con i territori limitrofi delle altre regioni che presentano le stesse caratteristiche di sistema, in modo da migliorare nel complesso la forza competitiva dell'area	Art.29, 31, 32, 39 Il piano in continuità con i comuni limitrofi e in coerenza con le disposizioni definite dal PTCP, individua i corridoi ambientali, i perimetri dei PLIS e la rete storica dei percorsi di fruizione definendo un ricco sistema basato su capisaldi di interesse storico testimoniale.

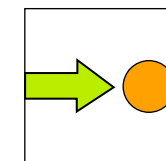
P.T.R. 2011		coerenza con le NTA del P.G.T. di Lodi Vecchio
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST5.5 Migliorare l'ac- cessibilità e ridurre l'impatto ambien- tale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei tra- sporti	Migliorare le infrastrutture viabilistiche, in particolare quelle a breve raggio, e mettere in atto contestuali politiche per la riduzione della congestione viaria, anche incentivando il trasporto ferroviario di passeggeri e merci	Il Piano non esclude la possibilità di attivare azioni specifiche rivolte all'ottimizzazione del servizio di trasporto pubblico e l'introduzione di mezzi a basso inquinamento ambientale. Tali tematiche sono rimandate alla gestione e disciplina di una più specifica politica sulla mobilità definita da scelte amministrative.
	Razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell'ambiente, così da incentivare l'utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili	
	Migliorare l'accessibilità da/verso il resto della regione e con l'area metropolitana in particolare	Il piano propone la modifica di alcuni accessi della città per facilitare l'attraversamento del comune. Tali proposte saranno vagliate dall'amministrazione comunale
	Promuovere la mobilità dolce e sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole	art.36 Titolo VI progetti norma Il piano individua e potenzia i percorsi di fruizione ambientale del territorio e i percorsi ciclopedonali presenti nell'urbanizzato favorendo così un uso più intensivo della mobilità lenta.
	Valorizzare i porti fluviali di Mantova e Cremona a fini turistici e come opportunità per i collegamenti e per il trasposto delle merci, senza compromettere ulteriormente l'ambiente.	Non pertinente
ST5.6 Evitare lo spopola- mento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differen- ziando le opportu- nità lavorative	Migliorare il rapporto infrastrutture-paesaggio anche prevedendo meccanismi di compensazione ecologica preventiva e passando dalla logica della progettazione di una nuova infrastruttura a quella della progettazione del territorio interessato dalla presenza della nuova infrastruttura	Artt.33 34 Le disposizioni per la riqualificazione ambientale sono estese anche lungo ambiti definiti sensibili dal punto di vista dell'impatto visivo e del clima acustico (ferrovia, autostrada) per i quali il Piano localizza gli interventi piantumazione.
	Tutelare le condizioni lavorative della manodopera extracomunitaria con politiche di integrazione nel mondo del lavoro, anche al fine di evitarne la marginalizzazione sociale	Non pertinente
	Incentivare la permanenza dei giovani attraverso servizi innovativi per gli imprenditori e favorire l'impiego sul terri- torio dei giovani con formazione superiore	Non pertinente
	Evirare la desertificazione commerciale nei piccoli centri	Art.26 Per gli ambiti produttivi, artigianali e commerciali dismessi o parzialmente dismessi il Piano prevede azioni volte al recupero secondo quanto indicato dalla LR12/2005 e s.m.i.
Uso del Suolo	Coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	Titolo VI progetti norma Il Piano rivede alcuni Piani Attuativi del PRG ridefinendo i parametri urbanistici e le modalità attuative. Gli ambiti di trasformazione proposti dal PGT seguono le dinamiche territoriali limitando il consumo di suolo e mantenendo la vocazione edificatoria espressa dal precedente PRG.
	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico e rurale	art.11 23 30 Il Piano disciplina e incentiva gli interventi per il recupero e riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente sia di valenza storica e rurale.
	Mantenere e/o ripristinare le funzionalità del suolo non edificato	Art.25 29 31 32 Le aree non edificate ricadenti nel tessuto urbanizzato sono individuate e disciplinate dalle prescizioni del verde privato; quelle ricadenti nel resto del territorio comunale fanno riferimento al territorio agricolo e agli ambiti di tutela ambientale, e pertanto seguono la loro disciplina.
	Mantenere forme compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture	art.41 Titolo VI progetti norma La disciplina delle fasce di rispetto e la previsione negli ambiti di trasformazione della realizzazione di aree destinate a verde privato piantumato o spazi pubblici consentono di evitare il contatto e le saldature con il sistema della grande mobilità, in conformità agli indirizzi provinciali.
	Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale	Art.26 43 Il piano disciplina gli interventi per gli ambiti produttivi, artigianali e commerciali e individua nuove aree adatte ad accogliere tali funzioni. La collocazione di nuove attività di rilevanza sovracomunale è rimandata alla concertazione tra comune e provincia.
	Valutare attentamente le ricadute sul sistema della mobilità e nelle reti secondarie di collegamento, nonché sul sistema della produzione agricola	NTA Il dispositivo delle NTA per ogni ambito, disciplina gli interventi di trasformazione indicando puntualmente la necessità di eseguire studi relativi ai possibili impatti generati dagli interventi stessi preliminarmente all'attuazione
	Promuovere l'utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovracomunale	Titolo VI progetti norma Il Piano attraverso una puntuale lettura delle condizioni urbanistiche e giuridiche connotanti i diversi ambiti, ha declinato lo strumento della perequazione per conformarlo all'obiettivo strategico della costruzione di un nuovo assetto della città pubblica ed, in particolare, del parco archeologico. Per ogni ambito, l'esito di questi passaggi ha un riscontro nella quantificazione della capacità edificatoria, nella individuazione delle aree in cessione e nel disegno del loro assetto come riportato negli elaborati di Piano
	Evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione	art.34 e Guida alla compensazione ambientale La disciplina della compensazione ambientale riguarda la formazione di nuovi insediamenti ed è volta al conseguimento di un bilancio ecologico locale positivo. L'articolo definisce le quantità di vegetazione da piantumare, la gestione delle stesse e consente la parziale monetizzazione solo per la città consolidata.



P.T.C.P. Piovincia di Lodi – Sistema Rurale		Piano di Governo del Territorio	
Ambiti rurali	Obiettivi generali	Obiettivi di P.G.T.	NTA di P.G.T.
Art.27.7 Ambito agricolo di pianura irrigua	Consolidamento e sviluppo della quantità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante: • Insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali • Interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli • Interventi per l'adeguamento strutturale e tecnologico delle aziende dismesse per funzioni compatibili con il contesto rurale • La dismissione degli impianti obsoleti e riconversione delle strutture dismesse per funzioni compatibili con il contesto rurale • La realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali	1, 3, 7	Artt. 29, 30 Gli articoli contenuti nel Capo IV delle NTA disciplinano non soltanto il territorio agricolo ma anche le attività e gli immobili presenti, definendo interventi, modalità di attuazione e trasformazione. Il potenziamento e l'adeguamento delle strutture per l'attività agricola sono consentite nel rispetto delle normative vigenti in materia. Per i nuclei cascinali e gli edifici rurali dismessi sono previsti dal Piano interventi di recupero declinati secondo il valore testimoniale ed architettonico dell'immobile e la sua attuale destinazione d'uso. Il recupero delle cascine può prevedere il riuso ai fini abitativi e alle attività di servizio pubblico e privato compatibili con la residenza, oltre alle attività socio – ricreative, ricettive, turistiche, culturali e laboratori. Queste azioni sono estese a tutto il territorio agricolo, comprendendo tutti gli ambiti definiti dal PTCP vigente.
	Rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante: • L'incentivazione dell'agriturismo • L'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita • La tutela idrogeologica ed ambientale	1, 3, 5, 7	Artt. 29, 30, 33, 34, 35 La disciplina degli ambiti agricoli indirizza ogni intervento nella direzione della maggiore tutela delle attività in essere e al loro sviluppo compatibile con i valori espressi dal territorio. In particolare si incentivano interventi nelle strutture dismesse finalizzato alla introduzione della multifunzionalità. E' disciplinata inoltre la tutela dei caratteri ambientali salienti ed in particolare quelli legati alla rete idrica.
	Favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante: • La salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole • Lo sviluppo delle foreste e delle superfici boscate • La gestione razionale delle risorse idriche e tutela delle acque da inquinanti • Interventi per la migliore gestione economica ed ambientale dei reflui zootecnici • La produzione di colture agricole secondo tecniche di minore impatto ambientale • La manutenzione ed il miglioramento delle infrastrutture e della logistica al servizio delle imprese agricole.	7, 5,	Artt. 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36 La disciplina degli ambiti agricoli indirizza ogni intervento nella direzione della maggiore tutela delle attività in essere e al loro sviluppo compatibile con i valori espressi dal territorio. E' disciplinata inoltre la tutela dei caratteri ambientali salienti ed in particolare quelli legati alla rete idrica.

P.T.C.P. Povincia di Lodi – Sistema Rurale		Piano di Governo del Territorio	
Ambiti rurali	Obiettivi generali	Obiettivi di P.G.T.	NTA di P.G.T.
Art.27.3 Ambito agricolo di filtro	Abbattimento degli inquinanti di natura agricola trasportati dalle acque superficiali	5, 7	Art. 29, 35 Il piano in conformità con le disposizioni nazionali, regionali e di igiene locale prescrive per tutto il territorio comunale che i nuovi insediamenti agricoli dovranno dotarsi di appositi impianti di depurazione delle acque o in alternativa adottare di tecniche agronomiche per ridurre gli inquinanti nelle acque superficiali. Inoltre, tale prescrizione è specificata per le fasce di tutela dei corsi d'acqua individuate dalle tavole di piano che coincide con l'ambito agricolo di filtro.
	Creazione di fasce tampone	3, 7	Artt. 33, 34 L'obiettivo enunciato dai due articoli persegue la riqualificazione ambientale che si somma alle disposizioni previste dagli altri ambiti di Piano su cui questi ricadono. Il Piano individua i sistemi verdi lineari lungo: i corsi d'acqua naturali e artificiali, i margini urbani, i percorsi di fruizione ambientale, e in generale nei corridoi ambientali sovra sistemici. Per questi il piano predispone il potenziamento e in alcuni casi il completamento attraverso la messa a dimora di Alberi e arbusti.
	Formazioni di impianti arborei per la produzione di biomassa	5, 7	Art. 33 Gli interventi di arboricoltura da legno e impianti con specie arboree a rapido accrescimento per la produzione di biomassa, sono consentiti in specifici settori individuati all'interno dei corridoi ambientali di valenza 1 e 2 in cui ricadono gli ambiti in oggetto.
	Costruzione di ambienti di fitodepurazione	7	Art. 29 All'interno di tutti gli ambiti agricoli, così come definiti dal PTCP vigente e ripresi dal Piano delle Regole, sono suggerite in prossimità degli insediamenti cascinali l'utilizzo di tecniche di fitodepurazione per la diminuzione del carico inquinante delle acque reflue, secondo le disposizioni normative vigenti in materia.

P.T.C.P. Povincia di Lodi – Sistema Rurale		Piano di Governo del Territorio	
Ambiti rurali	Obiettivi generali	Obiettivi di P.G.T.	NTA di P.G.T.
Art.27.6 Ambito agricolo canale Muzza	Interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti sia in termini di composizione specifica che di complessità strutturale	7	Artt. 32, 33 Gli interventi di rimboschimento a scopo ambientale e la tutela dei boschi esistenti, sono consentiti in specifici settori individuati all'interno dei corridoi ambientali di valenza 2 in cui ricadono gli ambiti in oggetto.
	Rimboschimenti per collegare le fasce boscate esistenti	5, 7	Artt. 32, 33 All'interno del corridoio ambientale di valenza 2, che coincide lungo il corso della Muzza con l'ambito agricolo del canale Muzza, il piano localizza azioni per la ricostruzione di fasce boscate e filari esistenti.
	Interventi per la tutela e valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico svolta dal canale muzza e dal sistema di distribuzione delle acque sotteso	7	Art.35 Il Piano tutela e salvaguardia le zone lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali, attraverso la disposizione di azioni che hanno per oggetto i caratteri salienti della rete idrica.
	Manutenzione del sistema idraulico e conservazione dei manufatti idraulici di pregio, privilegiando l'impiego di tecniche di ingegneria natuarlistica	7	Art. 35 Nel dispositivo normativo del Piano sono consentiti interventi di manutenzione volti al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche dei corsi d'acqua e dei manufatti di più antica realizzazione che su essi insistono
	Valorizzazione dell'utilizzo energetico della risorsa idrica	5, 7	Art. 29 Gli interventi volti al risparmio energetico e alla produzione di energia da risorse rinnovabili, sono azioni che il piano non preclude ma che offre come opportunità da attivare, in conformità con la normativa vigente in materia.
	Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi, e filari	5, 7	Artt.33, 34 L'obiettivo dei due articoli è la riqualificazione ambientale da attuarsi con l'istituto della compensazione. Il piano individua i sistemi verdi lineari lungo: i corsi d'acqua naturali e artificiali, i margini urbani, i percorsi di fruizione ambientale, e in generale nei corridoi ambientali sovrasistemici. Per questi il piano predispone il potenziamento e in alcuni casi il completamento attraverso la messa a dimora di alberi e arbusti.
	Realizzazione di strutture per la fruizione (pisteciclabili, percorsi, ecc)	6	Art.36 Il Piano individua e disciplina i percorsi di fruizione ambientale che costituiscono elementi fondamentali di accesso e di fruizione pubblica, paesistica ambientale riconosciuti in tutto il territorio .



capitolo 08

Gli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione

La modificazione di Lodi Vecchio segue diverse modalità che corrispondono alla disposizione della città a subire delle trasformazioni, ad adeguarsi o a mantenere intatti i caratteri che si sono consolidati nel tempo e che la caratterizzano. Il riconoscimento della natura diversificata di questi processi ha portato a definire una combinazione di diversi strumenti attuativi ai quali corrispondono altrettante modalità di intervento.

La carta del territorio da trasformare restituisce i comparti che richiedono un atteggiamento progettuale puntuale per il ruolo strategico e le potenzialità che esprimono all'interno dell'urbanizzato.

I progetti che traducono le strategie in piani d'intervento, hanno la potenzialità di modificare il ruolo e la gerarchia tra le varie parti di città. Le modalità di attuazione sono articolate e differenziate a secondo degli obiettivi e degli attori coinvolti ed in tutti i casi potrà essere programmata la realizzazione per fasi successive senza intaccarne la coerenza ed il disegno d'insieme.

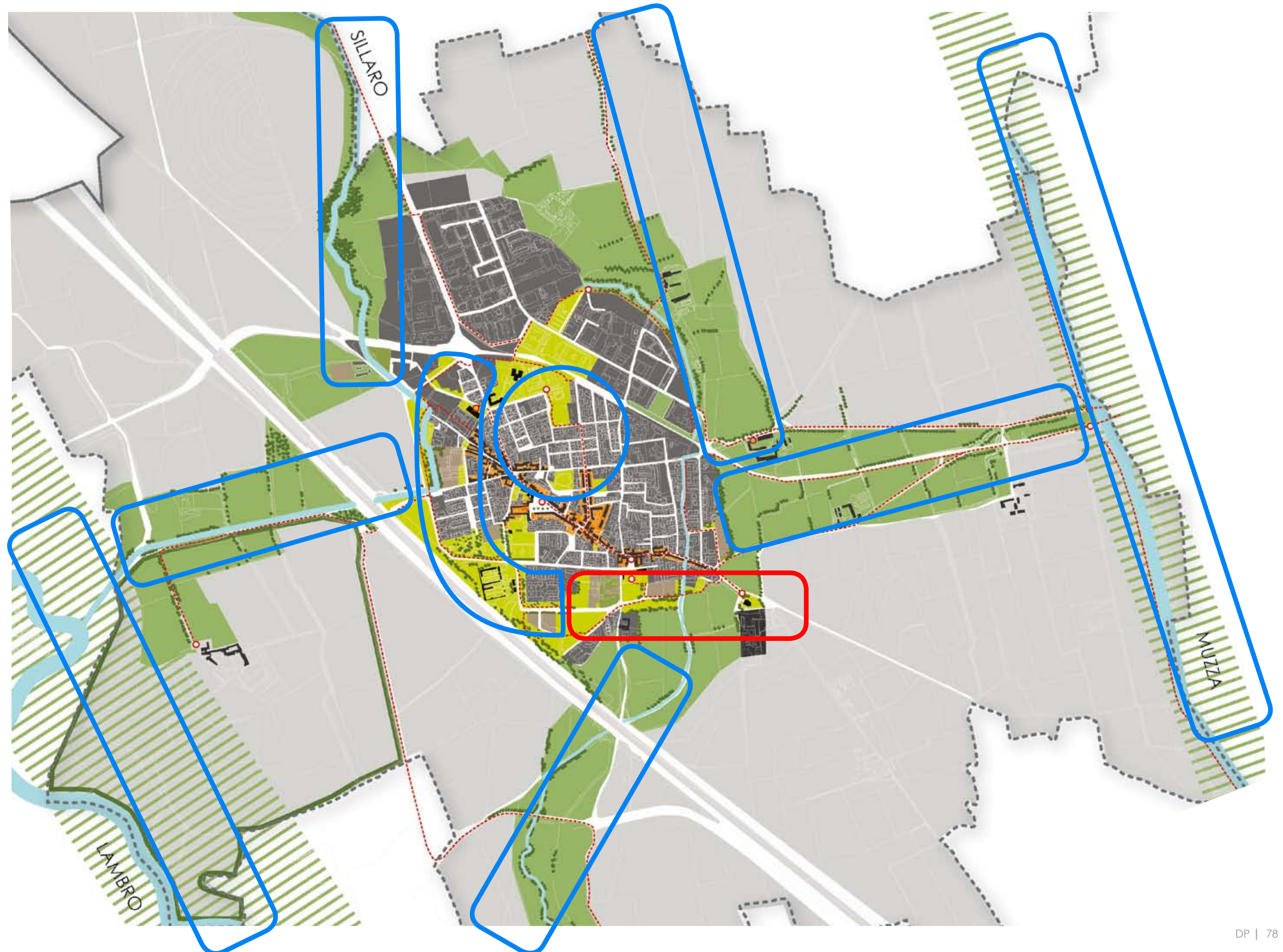
La pianificazione non si esaurisce nella perimetrazione di aree e nell'attribuzione di un indice. La strumentazione declina le diverse scale degli interventi – da quella urbana a quella architettonica; il grado di definizione degli interventi – da semplici suggerimenti a norme cogenti; per gli attori coinvolti nel processo di trasformazione – pubblici, privati, misti.

L'abbinamento di previsioni di interventi coerenti sullo spazio fisico e incentivi per usi molteplici, si estende anche agli spazi aperti per le quali si sono individuati gli elementi di maggior pregio ambientale e le strategie per la tutela, affiancate a indirizzi di valorizzazione e riuso.

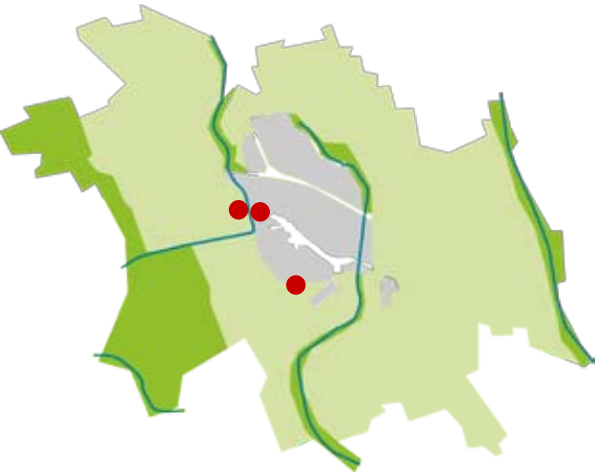
Queste previsioni di sviluppo e trasformazione si concretizzano attraverso l'introduzione degli strumenti della programmazione integrata e della perequazione: entrambi costituiscono elementi di rilievo per lo sviluppo della città pubblica e di quella privata e presentano una operatività significativamente diversa dagli strumenti tradizionali di cui disponeva il PRG.

Di seguito si riportano le schede degli ambiti di trasformazione introdotti dal Piano.

All'interno delle direttrici di espansione individuate nella tavola delle Previsioni di Piano, la trasformazione di alcuni ambiti è ritenuta prioritaria nell'orizzonte temporale del Piano: la maggior parte di queste aree ricadono all'interno dei settori strategici che articolano la visione d'insieme dell'evoluzione di Lodi Vecchio



Ambito di trasformazione AT1 Cantorino



Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del comparto RU2 e si articola in diverse aree urbanizzate o al margine della città dotate di caratteri sensibilmente diversi.

La prima area – indicata con UMI1 - coincide con la parte edificabile dell'ex comparto RU2–Cantorino, compresa nel perimetro del nucleo cascinale dismesso oggi inserito nel contesto della città consolidata.

Il secondo comparto -individuato con UMI2- interessa una area libera collocata tra il tracciato ferroviario e via Martin Luther King dove il piano individua una delle direttrici di crescita urbana.

Il terzo comparto – UMI3 - consiste di una area libera destinata a servizi di interesse generale prossima al Sillaro integrante il sistema delle aree pubbliche che si attestano lungo il prolungamento di via Piave

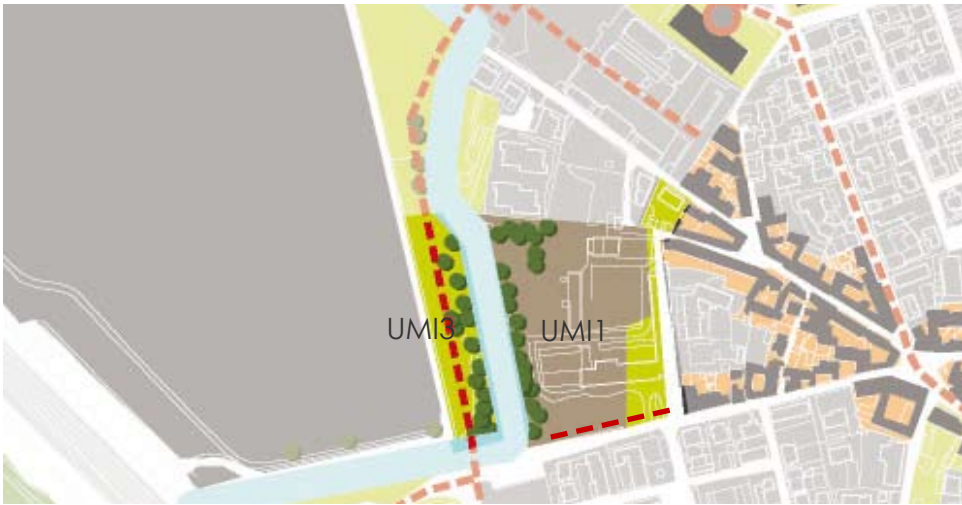
L'obiettivo generale della revisione del comparto RU2 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo le altezze e le densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.

In particolare, l'individuazione di una direttrice di sviluppo della città per il completamento del settore meridionale di Lodi Vecchio, accresce la dotazione di nuove aree di interesse generale integrando gli spazi e i percorsi verdi di cintura. Dello stesso segno è il ridisegno degli spazi aperti collegati all'attuazione dell'UMI1 ed UMI3 riorganizzati in modo organico all'interno del sistema dei luoghi pubblici della città che si è consolidato negli ultimi anni.

Attuazione del Piano

La presente previsione di attuazione di AT1 può diventare efficace solo a seguito della revoca del Piano Attuativo convenzionato RU2 ed ha validità per un periodo di tempo non superiore ai due anni dalla pubblicazione del PGT. Nel caso in cui non si verifichi anche solo una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.

Qualora non sussistano le condizioni per l'attuazione dell'AT1, le aree comprese nel perimetro di UMI2 sono da assimilarsi alle aree a destinazione agricola circostanti; le aree comprese nel perimetro di UMI3 sono destinate a servizi di interesse generale e, per UMI1, vale quanto previsto nel piano di attuazione convenzionato RU2, così come per tutte le aree comprese nel suo originale perimetro.



Dati tecnici

L'ambito è articolato in tre Unità Minime di Intervento (UMI1,2,3)

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dei singoli UMI la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Le unità minime di intervento possono essere attuate in tempi e da attori diversi in conformità con le regole generali previste per gli ambiti di trasformazione. In particolare per UMI 3, l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione può avvenire anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

- UMI1:** St= 30300mq
Sf= 20290mq
Slp max= 10358 mq, comprensiva dei volumi esistenti insistenti sull'area
Hmax=10,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato
Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne); ristrutturazione (ri)
- UMI2:** St= 19970mq
Sf= 8600mq
Slp max= 3440 mq
Hmax=10,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato
Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);
- UMI3:** St= 8630 mq
Hmax=10,50 ml
Destinazioni d'uso: servizi di interesse generale

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe
Fascia di tutela dei corsi d'acqua: ricade in parte all'interno di UMI1 e UMI3
Classificazione acustica: III classe e IV classe nella fascia di rispetto ferroviaria e autostradale



Elementi di attenzione

Prossimità di UMI2 con il tracciato dell'autostrada A1 e della ferrovia.

Presenza di un corso d'acqua di competenza del consorzio muzza bassa lodigiana che affianca UMI1 e UMI3.

Vicinanza di UMI2 a condotta fognaria in pressione.

Criteri per la progettazione

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della Slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Di seguito si precisano alcune indicazioni specifiche per le diverse unità minime d'intervento.

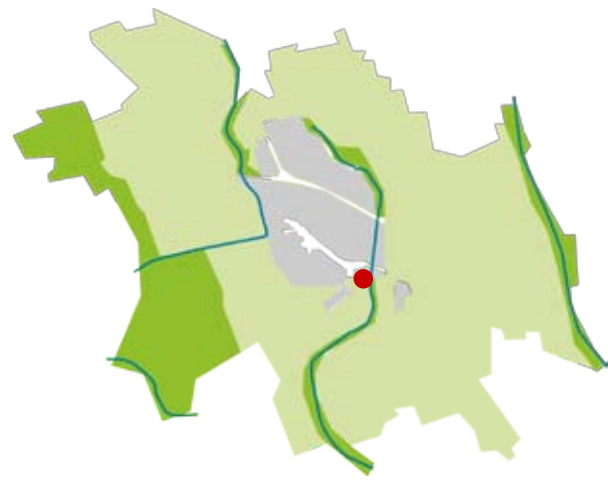
UMI1: Le aree minime per posteggi sono da reperirsi all'interno della superficie fondiaria e non si sommano alle superfici pubbliche in cessione.

Tra gli interventi compatibili con la trasformazione della cascina Cantorino, oltre alla nuova edificazione, vi è il recupero ed il riuso di immobili esistenti attraverso la ristrutturazione edilizia. La Slp risultante da eventuali interventi di recupero edilizio sono da sommare a quella derivante da interventi di nuova edificazione.

UMI2: Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

UMI3: per la collocazione di queste aree all'interno del tessuto urbanizzato, i servizi di interesse generale localizzabili in questo comparto comprendono anche attività private destinate alla collettività e soggette a convenzionamento con la pubblica amministrazione.

Ambito di trasformazione AT2 Balzarina



Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte meridionale della città e nei pressi dei siti archeologici. Si tratta di un'area per la quale il Prg prevedeva un nuovo insediamento residenziale (CRU8- balzarina) e che il Piano rivisita inquadrandolo nel nuovo assetto di Corte Bassa -per la quale è prevista una vocazione pubblica - e valorizzando la prospettiva verso la Basilica apprezzabile da via Martin Luther King.

L'intervento si pone due obiettivi prioritari: il primo consiste nella integrazione degli spazi pubblici del complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano. Il secondo è la costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città.

L'area edificabile privata si colloca a ridosso della città consolidata e viene protetta esternamente da ampi spazi verdi pubblici.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dell'ambito la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il comparto è costituita da una unica Unità Minima d'Intervento

UMI1: St= 18000mq

Sf= 6840 mq

Slp max= 3000 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: all'interno del verde privato

Classificazione acustica: II classe e in parte III classe

Elementi di attenzione

L'ambito all'interno del perimetro delle cinta muraria a rischio archeologico.

Presenza di un corso d'acqua del reticolo minore che affianca il perimetro dell'ambito

Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione est

Presenza di una attività zootecnica in Cascina S.Maria

Mantenimento della continuità della rete ecologica lungo il Sillaro (reft PTCP art.28.4 ed art.28.5)

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima di mq 2000.

Si suggerisce la costituzione di un sistema di aree private comuni a più unità: tali spazi, distinti dallo spazio pubblico, potranno collegarsi direttamente alle aree verdi e di distribuzione in modo da ridurre l'introversione degli spazi condominiali.

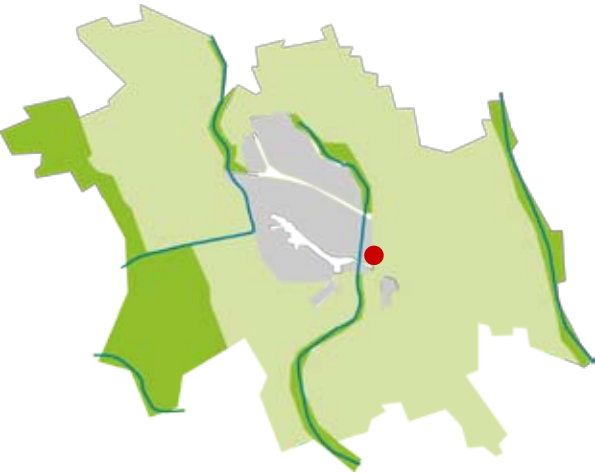
Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Per favorire interventi organici di riorganizzazione delle aree pubbliche prospicienti i siti archeologici e per realizzare le connessioni con il complesso basilicario, su richiesta della pubblica Amministrazione le aree in cessione individuate nelle tavole di piano potranno essere cedute anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

Ambito di trasformazione AT3 Fregoni



Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte orientale della città a costruire un nuovo margine urbano in relazione diretta con la campagna. Lo sviluppo dell'ambito disegnerà una nuova forma del margine urbano in un settore nel quale sono evidenti alcune criticità. L'obiettivo è di mediare il rapporto tra città e campagna attraverso la formazione di una fascia verde piantumata anteposta ad un tessuto edilizio a bassa densità.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree per le urbanizzazioni la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione. Il piano si articola in due unità minime d'intervento che dovranno essere dotate di autonomia funzionale.

- UMI1: St= 6353mq
Sf= 65% St
Uf= 0,4 mq/mq
Hmax=8,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato
Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);
Urbanizzazioni secondarie
- UMI2: St= 5515mq
Sf= 65% St
Uf= 0,4 mq/mq
Hmax=8,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato
Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);



Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe
Classificazione acustica: III classe
Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est e sud

Elementi di attenzione

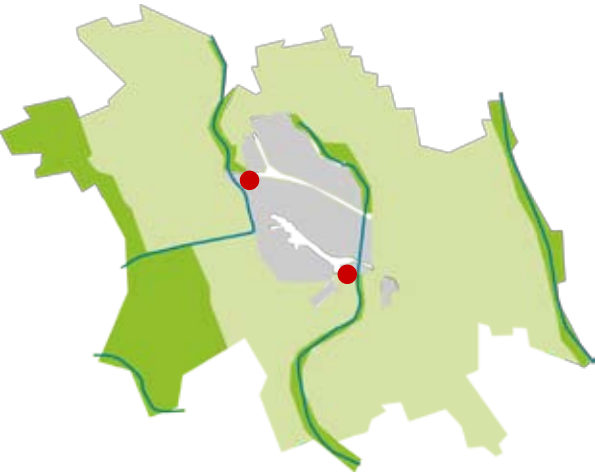
L'ambito ricade per la parte destinata a verde privato nel corridoio di III livello della rete ecologica dei valori ambientali. Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione sud-est

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso Est evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine urbano. In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della SIp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della SIp per una superficie pari a metà della SIp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento. Verso il fronte sud-orientale occupato dal verde privato di filtro, le recinzioni non dovranno essere percepite dall'esterno. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole. Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Ambito di trasformazione AT4 Corte Bassa



Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del ex comparto "RU4 – Corte Bassa" e si articola in due distinte aree all'interno della città consolidata dotate di caratteri sensibilmente diversi.
La prima area – indicata con UMI1 - coincide con la parte non attuata dell'ex comparto RU4, contigua ai siti di interesse archeologici.
Il secondo comparto -individuato con UMI2- interessa una area prospiciente la sp115 .

L'obiettivo generale della revisione del comparto RU4 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo altezze e densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.
In particolare, la traslazione di una quota ridotta della volumetria prevista originariamente nei pressi di Corte Bassa, in un'area a vocazione marcatamente residenziale, consente l'acquisizione da parte della amministrazione pubblica di un comparto strategico ai fini dell'evoluzione del polo archeologico azzerando, al contempo, l'impatto di un nuovo insediamento residenziale ad alta densità in un settore strategico per la costruzione dell'identità della città.

Attuazione del Piano

La presente previsione di attuazione di AT04 può diventare efficace solo a seguito della revoca del Piano Attuativo convenzionato RU4 ed ha validità per un periodo di tempo non superiore ai due anni dalla pubblicazione del PGT. Nel caso in cui non si verifichi anche solo una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.
Nel caso in cui non si verifichi anche una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.
Qualora non sussistano le condizioni per l'attuazione dell'AT04, le aree comprese nel perimetro di UMI2 sono destinate a servizi di interesse generale e, per UMI1, vale quanto previsto nel piano di attuazione convenzionato RU4, così come per tutte le aree comprese nel suo originale perimetro.



Dati tecnici

L'ambito è articolato in due Unità Minime di Intervento (UMI1,2)
L'attuazione di UMI1 comporta la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del perimetro dell'originale RU4. E' facoltà dell'amministrazione monetizzare il valore delle opere sopra citate.

UMI1: St= 7333 mq
Destinazioni d'uso: servizi di interesse generale

UMI2: St= 7090 mq
Sf=St
Slp max= 3100
Hmax=10,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata
Rc; Sp: come nella città consolidata

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe
Classificazione acustica: III classe

Elementi di attenzione

L'ambito AT4 UMI1 si trova in un sito di interesse storico archeologico ed area vincolata
L'ambito AT4 UMI2 confina con il tracciato della SP115 pertanto dovrà essere predisposto uno studio del clima acustico.

Criteri per la progettazione

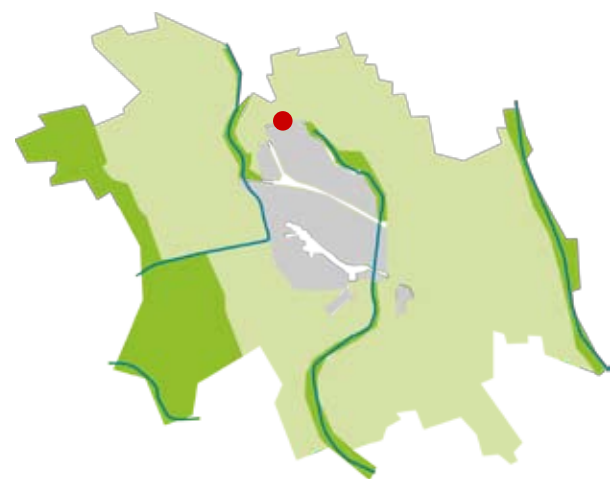
In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.



Aree minime per posteggi sono da reperirsi all'interno della superficie fondiaria.
Come evidenziato nelle tavole di piano, non sono consentiti accessi diretti dalla SP115 e sulla nuova strada di collegamento dalla rotonda, ma dovranno essere studiate delle soluzioni viabilistiche utilizzando unicamente la strada prevista nel comparto CRU7 già convenzionato.
L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Ambito di trasformazione AT5 PIP



Obiettivi generali di intervento

L'ambito comprende una area libera collocata a chiusura del fronte settentrionale del comparto produttivo di Lodi Vecchio per la quale si conferma la vocazione ad integrare l'offerta di aree destinate agli insediamenti artigianali attraverso iniziative promosse dall'Amministrazione (Piano per gli Insediamenti Produttivi PIP).

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

$S_t = S_f = 31226 \text{ mq}$

$U_t = 0,6 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ ml}$

Destinazioni d'uso: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

R_c ; S_p : come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: V classe e IV classe circostante l'ambito

Elementi di attenzione

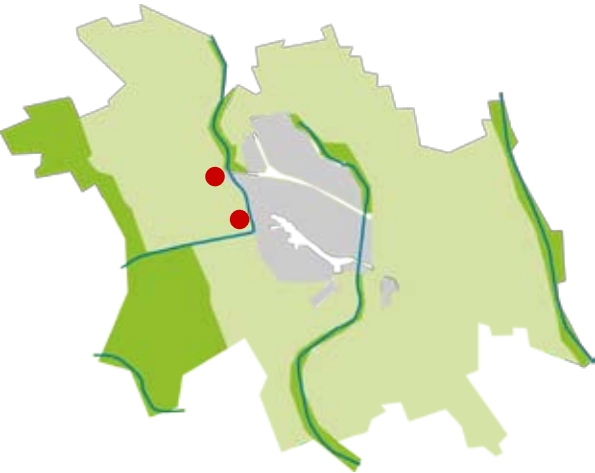
L'ambito AT5 si trova all'interno del II livello della rete RER

Presenza del perimetro del PLIS dei Sillari e del relativo corso d'acqua

Sono esclusi accessi diretti sulla SP140. La viabilità interna dell'ambito dovrà utilizzare percorsi esistenti da integrare o prolungare.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Ambito di trasformazione AT6 S.Lucio



Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito è articolato in due Unità minime d'inetrvento (UMI1,2). La prima comprende l'area su cui insisteva parte consistente della cascina S. Lucio all'ingresso del nucleo urbano e all'interno di ampi spazi liberi prossimi alla SP 115. La seconda area è compresa tra la fascia di rispetto ferroviaria, via Piave e la S.P. per Salerano che costituisce un settore autonomo con vocazione legata all'insediamento di servizi di interesse generale.

Per le aree prossime alla cascina S. Lucio (UMI1), il Piano conferma la vocazione ad insediare attività ricettive e di pubblico esercizio aperte ad una ampia utenza. Questo settore, per la collocazione all'ingresso della città e per l'alto grado di accessibilità, è idoneo ad ospitare funzioni urbane e di rango sovracomunale. A ciò si aggiunge la disponibilità di spazi aperti che si possono aprire ad una fruizione legata alle funzioni principali insediabili: in questo contesto l'attuazione del piano dovrà considerare e trattare con attenzione i caratteri ambientali del contesto in cui si inserisce.

Le aree del secondo comparto (UMI2) si innestano nel sistema degli spazi pubblici di cintura nel margine sud orientale della città, integrandoli ed ampliando la disponibilità di aree per i servizi di interesse generale. Questa Unità Minima di Intervento, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, sarà ceduta anche anticipatamente rispetto l'attuazione dell'ambito.

Dati tecnici

Il comparto è costituito da due unità minime di intervento

UMI 1
St= Sf= 21200 mq
Slp massima: 4200 mq
Sp: 50% St
Sc: 4000 mq
Destinazione d'uso: attività ricettive, di pubblico esercizio, ricreative e servizi integranti la funzione principale.
Hmax: 8.5 ml
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)



UMI 2
St complessiva: 13.930 mq
Tale area segue la disciplina prevista per le aree destinate a servizi di interesse generale sia pubblici che privati.
H max: come città consolidata

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe
Classificazione acustica: per UMI1 II classe, e per UMI2 III classe e IV relativamente alla vicinanza con la ferrovia e autostrada A1
Fascia di tutela dei corsi d'acqua: sul lato nord dell'ambito UMI1

Elementi di attenzione

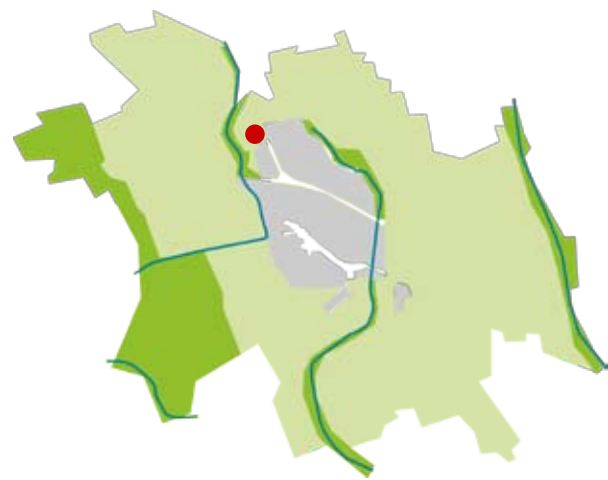
Corridoio di III livello nella rete dei valori ambientali
Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore

Criteri per la progettazione

Le aree circostanti gli interventi edilizi potranno essere destinate ad integrare le funzioni principali legate alla ricezione quali, ad esempio: spazi aperti ricreativi, campi da gioco, ecc. Gli interventi sugli spazi aperti sono sottoposti all'approvazione della Pubblica Amministrazione.
L'intervento è soggetto a compensazione ambientale nei modi contemplati dal Piano delle Regole.



Ambito di trasformazione AT7 SP140



Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito comprende una area libera in fregio alla SP140 adiacente ad importanti insediamenti produttivi attivi.

E' un settore già inserito nel novero delle aree destinate allo sviluppo produttivo dal PRG, per il quale si conferma la vocazione ad assecondare la crescita degli insediamenti industriali della società Trelleborg contermini.

Dati tecnici

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

$S_t = S_f = 18140 \text{ mq}$

$U_t = 0,6 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ ml}$

Destinazioni d'uso: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

R_c ; S_p : come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: V classe, e IV classe a ridosso del perimetro dell'ambito (SP140)

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: sul lato ovest dell'ambito

Elementi di attenzione

Corridoio di II livello della RER

Vicinanza al sistema dei Sillari

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore

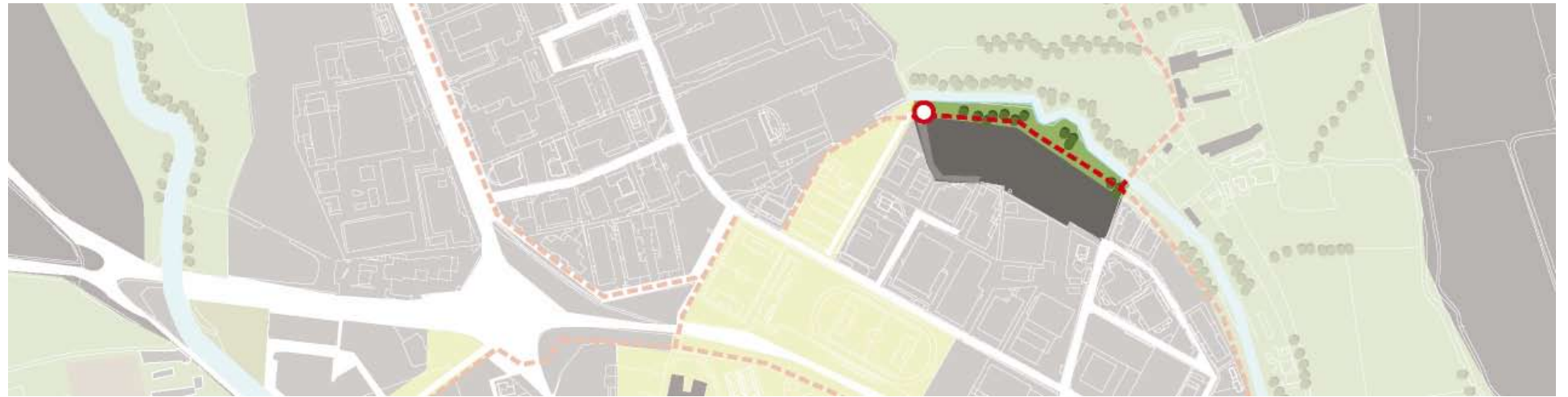
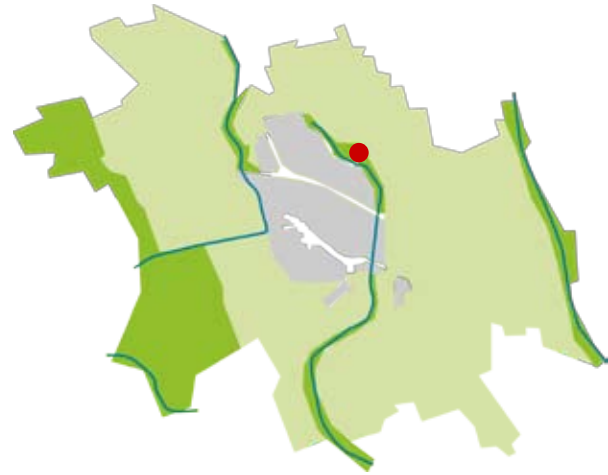
Gli interventi saranno da attuare prevedendo spazi distribuzione, di sosta per i mezzi pesanti ed autoveicoli all'interno dell'ambito stesso e dimensionati in rapporto alle attività da insediare.

E' prevista la monetizzazione totale o parziale delle urbanizzazioni Il per una superficie non inferiore al 20% della S_t ed il concorso alle opere di realizzazione della rotatoria prossima all'area per importi non inferiori al 50% del costo complessivo dell'opera.

All'attuazione sarà da verificare la distanza degli elettrodotti insistenti sull'area ai sensi delle presenti norme e comunque in modo coerente con la normativa vigente in materia.

Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano.

Ambito di trasformazione AT8 Sillaretto



Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito comprende una area libera in fregio alla corso del Sillaretto integrata nel tessuto artigianale esistente.

E' una area per la quale si conferma la vocazione ad assecondare la crescita degli insediamenti artigianali contermini esistenti della società Conter/Lincon.

La vicinanza al corso del Sillaro comporta la formazione previa cessione di spazi verdi fruibili attraverso la realizzazione di piste ciclabili.

Dati tecnici

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

$S_t = 28100 \text{ mq}$

$S_f = 20120 \text{ mq}$

$U_t = 0,6 \text{ mq/mq}$

$H_{max} = 12,50 \text{ ml}$

Destinazioni d'uso: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Rc; Sp: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: V classe, e IV classe sul perimetro dell'ambito

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: sul lato nord dell'ambito

Perimetro del PLIS dei Sillari

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

Elementi di attenzione

Corridoio di III livello della rete dei valori ambientali

Vicinanza al sistema dei Sillari e del PLIS dei Sillari

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato nord dell'ambito

Gli interventi saranno da attuare prevedendo spazi distribuzione, di sosta per i mezzi pesanti ed autoveicoli all'interno dell'ambito stesso e dimensionati in rapporto al numero ed alla tipologia delle attività da insediare.

E' prevista la cessione delle aree utili per la formazione degli spazi e dei percorsi di fruizione ambientale prossimi al Sillaretto.

Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano. Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo.

Ambito di trasformazione CRU 2 Anfiteatro



Obiettivi generali dell'intervento

L'attuazione del piano si colloca all'interno del ridisegno generale del margine sud per il quale è prevista la valorizzazione degli spazi comprendenti l'area archeologica dell'anfiteatro.

Integrato nel sistema degli spazi aperti urbani previsti, l'intervento contempla la costituzione di un articolato complesso residenziale aperto verso gli spazi pubblici circostanti

Dati tecnici

Il comparto è costituito da una unica unità di intervento

UMI1: St= 13.330 mq

Sf= 6919 mq

Slp= 3500 mq

Destinazioni d'uso= come nella città consolidata

Rc; Sp= come nella città consolidata

H max= 10,5 ml

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: II classe, III classe,

Vicinanza ad una cascina attiva (c.na Santa Maria) con allevamento di bovini

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud e verso l'area archeologica evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

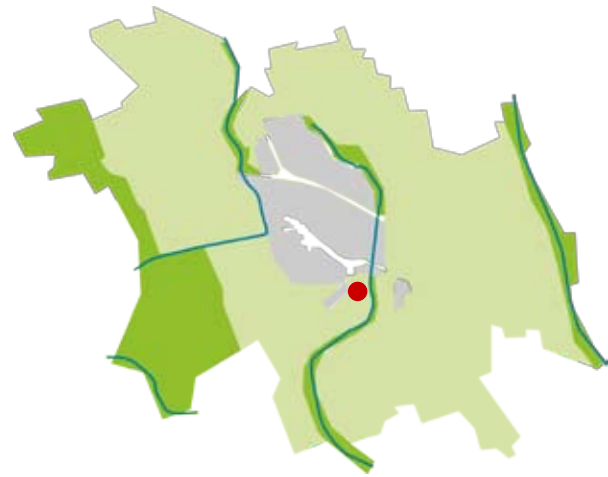
Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.



L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

L'attuazione del piano è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene. Gli interventi posti a distanze critiche sotto questo aspetto, potranno essere attuati solo a seguito dell'eliminazione delle cause di interferenza, o comunque garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene.

Ambito di trasformazione CRU5 S.Lorenzo



Obiettivi generali dell'intervento

Il complesso cascinalo di S. Lorenzo è collocato sul fronte meridionale della città in una posizione isolata prospiciente la via d'accesso all'urbanizzato provenendo da Borgo S.G.

E' un insieme di edifici residenziali e rustici in buono stato di conservazione il cui ruolo è rilevante nel disegno del margine urbano per i seguenti aspetti:

- anticipa il sito archeologico di Corte Bassa che, all'interno del disegno del Piano, rappresenta una polarità di valenza sovracomunale;
- conserva sostanzialmente intatto l'impianto ed i caratteri architettonici del complesso cascinalo originale organizzato attorno alla corte centrale;
- la sua posizione segna la soglia urbana e l'inizio del corridoio ambientale del Sillaro;
- è nel novero dei complessi rurali di interesse storico individuati dalla Regione Lombardia.

L'obiettivo generale è quello di preservare il ruolo urbano e paesistico del complesso pur aprendolo ad una ampia possibilità di trasformazioni edilizie tali da rendere sostenibile nel tempo il mantenimento dei suoi caratteri principali.

In questo quadro generale, si sono selezionati i seguenti elementi da sottoporre a tutela:

- l'edificio residenziale principale;
- l'impianto della corte;
- la configurazione unitaria ed il rapporto con la campagna circostante;
- non è consentita la tipologia della villetta isolata su lotto

Attuazione del piano

L'attuazione del comparto comporta l'elaborazione preliminare di un progetto di intervento complessivo (masterplan) che evidenzi i caratteri morfotipologici e quantitativi principali dei diversi interventi compatibili con le indicazioni che seguono, da approvarsi da parte dell'amministrazione comunale. Inserite in un disegno complessivo, le trasformazioni potranno essere realizzate singolarmente ed in tempi diversi.

Dati tecnici

St=8900 mq

Sf=2650 mq

Slp complessiva max=2300mq

Hmax= 8,50 ml o quelle esistenti

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: III classe, mista

Vicinanza di cascina attiva (c.na Santa Maria) con allevamento zootecnico da delocalizzare.

Elementi di attenzione

Cono visivo della Basilica di San Bassiano in direzione est

Vicinanza al Polo archeologico

Alcuni immobili classificati nel SIRBEC Regionale

Criteri per la progettazione

Fatto salvo l'edificio principale da salvaguardare attraverso interventi fino alla conservazione formale (cf), gli altri edifici attestati sulla corte possono essere sostituiti integralmente da nuovi edifici. Questi dovranno confermare il perimetro cortilizio esistente e, verso la campagna, non potranno superare il perimetro della superficie edificabile individuata dalle tavole di piano. La loro realizzazione è da abbinare alla costruzione di un muro di cinta su tutto il perimetro esterno del nuovo complesso che conferisca carattere unitario all'intervento secondo il tipico rapporto tra costruito e campagna della cascina lodigiana.

Per il manufatto rustico adiacente alla casa padronale si consiglia il mantenimento dei caratteri morfotipologici principali attraverso interventi di ristrutturazione (ri) che comunque consentano la completa rifunzionalizzazione del manufatto col fronte interno attestato sul sedime originale del perimetro della corte.

Per gli altri manufatti privi di caratteri di originalità, si consiglia la demolizione; diversamente, gli interventi consentiti non possono superare la manutenzione straordinaria (ms) senza cambio di destinazione d'uso.

Il progetto dovrà prevedere l'arretramento del limite su via S. Lorenzo tale da consentire l'adeguamento della sezione stradale esistente.

Le altezze consentite per le nuove edificazioni devono essere minori di 8.50ml o inferiori a quelle dei manufatti esistenti che si sostituiscono.

Le tavole di piano individuano l'area occupabile dagli edifici di nuova formazione (Sf) e l'edificio principale.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.



Obiettivi generali dell'intervento

A partire dai caratteri morfotipologici originali del complesso e dalla posizione della cascina alle porte della città, il Progetto si pone come principali obiettivi la salvaguardia dei caratteri morfotipologici del complesso, la tutela del suo valore ambientale e del rapporto esistente tra edifici e spazio aperto. Il localizzazione urbana apre alla possibilità di introdurre nuove funzionalità di tipo residenziale.

Il comparto è stato suddiviso in due Unità Minime d'Intervento distinte per caratteri morfotipologici degli edifici preesistenti, per livello di tutela a cui saranno sottoposti gli immobili e per destinazione d'uso consolidata.

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: II classe

Presenza di attività zootecnica da delocalizzare

Elementi di attenzione

Cono visivo della Basilica di San Bassiano in direzione est

Vicinanza al Polo archeologico

Alcuni immobili classificati nel SIRBEC Regionale

UMI1_ Attuazione del Piano

L'attuazione del piano è subordinata alla dismissione della cascina e dall'allontanamento degli allevamenti zootecnici nelle forme e nei modi previsti dalle normative vigenti e secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

Le tavole di Piano individuano per ogni manufatto la tipologia di intervento compatibile con la consistenza fisica degli immobili facendo riferimento alle tipologie d'intervento relative al nucleo di antica formazione.

Le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio nei casi in cui il sottotetto non abbia caratteristiche di abitabilità. Nel caso di

sottotetti abitabili tali elementi devono essere sufficienti a garantire il rapporto aeroilluminante. In tal caso devono essere privi di aspetti morfologico - strutturali turbativi e non emergere dal piano di falda. Il consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reiterare le caratteristiche figurative preesistenti. Le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali devono essere in rame o in lamiera verniciata.

Per i rustici è prescritta la conservazione della sagoma tridimensionale ed è consentita la riqualificazione del manufatto e totale rifunzionalizzazione con aumento della SIp attraverso un intervento che mantiene chiaramente riconoscibile la morfologia originaria in tutte le parti la sagoma tridimensionale dell'edificio. Si tratta di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente nel rispetto dei suoi caratteri principali.

Attraverso la scelta opportuna dei rapporti tra i pieni ed i vuoti e l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive adeguate, sono consentite tutte le opere necessarie a nuove forme di utilizzo dell'edificio principale e, ove consentito, delle sue parti aperte su più lati.

In caso di comprovata impossibilità tecnica di consolidare e conservare singole parti delle strutture esistenti, è ammessa la loro sostituzione. Quest'ultima dovrà avvenire in modo da riprodurre identicamente all'originale per dimensione e posizione, ogni elemento connotante esternamente il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e la sua pendenza, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc. Non sono ammessi boxes e volumi di servizio posti al di fuori del sedime degli edifici esistenti e gli accessi dovranno essere garantiti esclusivamente dall'interno della corte.

Verso le parti pubbliche non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni in ferro, cemento o altro materiale visibile dall'esterno delle corti. E' ammessa la realizzazione di siepi in essenze vegetali adeguate che non pregiudichino la visione degli edifici principali del complesso dall'esterno abbinate a recinzioni metalliche di colore scuro.

E' suggerita la conservazione ed il ripristino di murature di cinta esistenti.

La guida agli interventi nella città di antica formazione fornisce indicazioni non cogenti su alcuni aspetti compositivi che dovranno essere rispettati negli interventi nel comparto.

Le destinazioni d'uso sono assimilabili a quelle della città consolidata

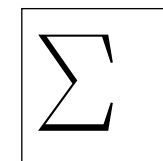
Il recupero degli immobili con destinazione residenziale e per i quali sono previsti interventi di restauro (re), risanamento conservativo (rc) ristrutturazione e conservazione formale e (cf) è consentito attraverso richiesta di permesso di costruire o titolo equipollente.

Per procedere alla rifunzionalizzazione degli altri immobili (ne-rustici) o all'ampliamento (a) ove consentito e nelle forme sopra precisate, è da approvare da parte della amministrazione un preliminare progetto di intervento complessivo (masterplan) che evidenzii i caratteri morfotipologici e quantitativi principali dei diversi interventi compatibili con le presenti indicazioni. Inseriti in un disegno complessivo e condiviso, le trasformazioni potranno essere realizzate singolarmente ed in tempi diversi.

UMI2_ Attuazione del Piano

Tale intervento dovrà porsi come obiettivo prioritario la salvaguardia dell'edificio principale di pregio posto in fregio alla strada denominato "il Palazzone" vincolato dalla Sovrintendenza ai sensi delle normative vigenti.

Saranno inoltre consentiti il recupero a fini abitativi dei volumi accessori e dei porticati esistenti senza prevedere variazioni della sagoma tridimensionale e la sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati con sistemazione delle sedi stradali e con la previsione di realizzare posti auto non visibili dal piano stradale anche interrati o seminterrati.



capitolo 09
I numeri del piano

I numeri del piano

Confermato nella sostanza l'assetto urbano attuale consolidatosi successivamente ai processi avviati negli anni '80 ed ancora in corso, gli sforzi maggiori sono indirizzati per avviare un processo finalizzato al raggiungimento di una diffusa qualità urbana. Il percorso segue due strade differenti ma convergenti: la prima è quella del progetto dello spazio fisico ed in particolare di quello che costituisce la “città pubblica”.

La seconda è quello di garantire a questi stessi spazi la possibilità di molteplici modalità d'uso articolate in tempi differenti e da parte di fruitori diversi.

Le previsioni del Piano sono scaturite da una lettura critica di quanto è stato avviato dal PRG del 2006, riconfermandone le direttrici di espansione ma modificandone in tutto o in parte le destinazioni funzionali e le tipologie edilizie insediabili.

In particolare, per due comparti già convenzionati –RU2 cantorino e RU4 Corte bassa- è stato attivato un percorso di revisione finalizzato a ricondurre gli esiti della loro trasformazione nel quadro generale di una evoluzione coerente con la qualità fisica della città consolidata e alle scelte di valorizzazione del settore di Corte Bassa.

Questo atteggiamento, insieme al ridisegno di un articolato sistema degli spazi pubblici e della rete dei percorsi di fruizione ambientale, sostenibile in quanto derivante dall'attuazione delle previsioni del Piano stesso, restituiscono alcuni dei caratteri strategici del PGT.

A lato si riportano analiticamente i **dati quantitativi** del Piano, che più di altro possono contribuire a chiarire la portata del Piano di Governo del territorio di Lodi Vecchio.

A fronte del coinvolgimento di un territorio pari a circa 250.000 mq, poco più del 54% è sottratto all'agricoltura. Percentuale che si riduce al 12% (31.838 mq) se si computano esclusivamente le aree escluse dalla sviluppo previsto dal precedente PRG. In termini di consumo del territorio – cioè le sole aree edificabili, escludendo verde privato e spazi pubblici- il dato che si rileva è pari a 158.000 mq di solo 8% circa (12.207 mq) deriva da una previsione non ereditata dal PRG precedente. Quantità che si riduce a meno di 8000 mq se si conteggiano le aree escluse dalla precedente pianificazione e le aree destinate a ricevere volumetrie traslate da vecchi piani convenzionati. Il dato complementare, cioè la dimensione degli spazi pubblici e degli spazi privati verdi di cintura- pari a 96.000mq, cioè il 37% del territorio coinvolto nelle trasformazioni – restituisce una indicazione dei materiali di cui si costituirà la città.

Il Piano si sostanzia in una complessiva risignificazione delle previsioni della pianificazione ereditata, ideando una città diversa da quella attuale per dotazione di spazi pubblici e per complessità della loro struttura. I nuovi **spazi pubblici**, esito degli interventi connessi agli ambiti di trasformazione di iniziativa prevalentemente privata e quindi sostenibili finanziariamente per l'amministrazione, accerscono la dotazione esistente di servizi destinati alla collettività del 27%; su tali aree il Piano prevede l'estensione di 1,4 km di piste ciclabili in sede propria in connessione ai tracciati esistenti.

Il valore espresso nella voce **abitanti insediabili** è calcolato sulla scorta di alcune considerazioni che hanno portato alla formulazione di un dato, il più possibile vicino alla realtà insediativa, che prende in considerazione, insieme alla cubatura (1abitante teorico/150mc), la tipologia edilizia e la struttura familiare consolidata (coefficiente riduttivo del 25% per edifici mono e bifamiliari e per interventi di riqualificazione di immobili esistenti). Il numero degli abitanti insediabili corrisponde a circa il 9% del totale degli attuali residenti. Del totale delle circa 593 unità, solo 82 unità – cioè poco più dell'1% del totale dei residenti - sono da addebitarsi a scelte del PGT interessando nuove aree di trasformazione escluse dal passato Piano Regolatore.

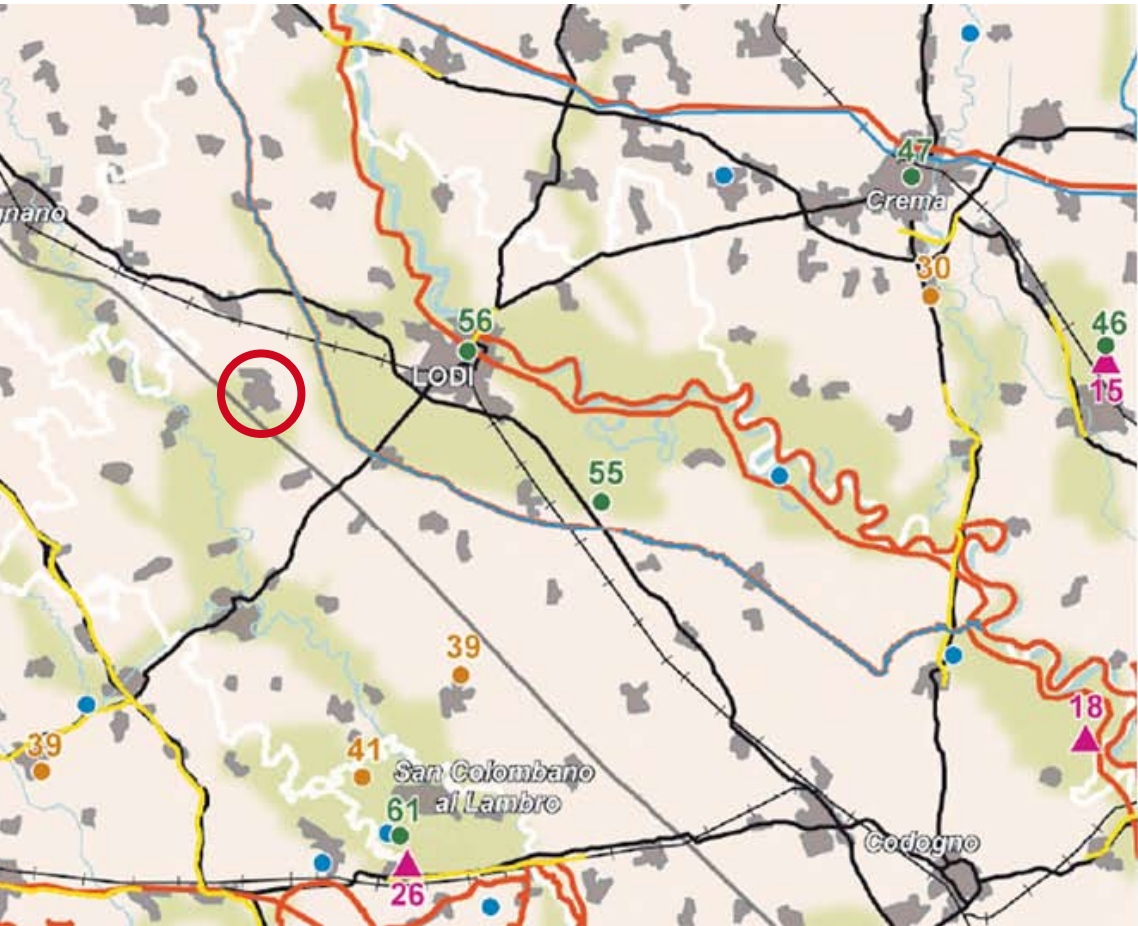
Una ultima notazione è relativa alla costruzione del **parco archeologico**. Il piano integra le aree già inserite in questo ambito con nuovi spazi pubblici disponibili alla loro valorizzazione: alle superfici esistenti, pari a mq 17.809, sono aggiunti circa mq 28.300 di nuovi spazi organizzati su di un sistema di percorsi lenti estesi per circa un chilometro.

Il totale del **consumo di suolo** computato ai fini della verifica della superficie endogena di espansione è pari a 119.527 mq. Questo dato computa la superficie fondiaria di tutti gli ambiti di trasformazione con l'esclusione degli ambiti che interessano il tessuto già urbanizzato. Questa superficie complessiva è inferiore a quanto previsto dal PTCP vigente della Provincia di Lodi ridotto del 30% (pari a 133.784 mq)

	destinazione urbanistica PRG	area d'ambito	superficie fondiaria massima	verde privato	urbanizzazioni primarie strutturanti	spazi pubblici strutturanti	superficie lorda di pavimento massima	abitanti insediabili	superficie coperta massima	piste ciclopedonali	alberi equivalenti minimi (stima)	aree di nuova edificazione
		Sf [mq]	Sf max [mq]	Vp [mq]	Urb I [mq]	Urb II min [mq]	Slp_max [mq]	Abi [n]	Sc_max [mq]	ciclabili [m]	alberi eq	suolo [mq]
AT1_UMI2	agricolo	19.970	8.600	1.170	1.985	8.215	3.440	69	4.300	-	103	10.585
AT1_UMI1	RU2	30.300	20.290	2.040	1.710	6.260	10.360	155	10.145	122	243	-
AT1_UMI3	standard	8.630	-	-	-	8.630	-	-	-	145	-	-
tot AT1		58.900	28.890	3.210	3.695	23.105	13.800	276	14.445	267	347	10.585
tot ex RU2						14.890	13.800	276				
AT2_balzarina	CRU8	18.000	6.840	1.030	2.658	7.472	3.000	60	3.420	390	82	9.498
tot ex CRU8						9.460	3.000	60				
AT3_Via Fregone	agricolo	6.353	4.064	1.817	472	-	1.626		2.032			
AT3_Via Fregone	agricolo	5.515	3.607	986	922	-	1.443	22	1.803,5	-	43	4.529
tot AT3		11.868	7.671		1.394	-	3.068	22	-			-
AT4_Corte Bassa	RU4	7.333	-	-	267	7.066	-	-	-	80	-	267
AT4_SP 115	CRU7-UMI4	7.090	7.090	-	-	-	3.100	47	3.545	-	85	7.090
tot AT4		14.423	7.090	-	267	7.066	3.100	47	3.545	80	85	7.357
tot ex RU4						7.090	3.720	74				
AT5_PIP	PIP industriale	31.226	31.226	-	-	-	18.736	-	15.613	-	500	31.226
AT6_S. Lucio	CRU4_UMI2	21.200	21.200	-	-	-	4.200	-	4.000	-	212	21.200
AT6_S. Via Pandolfi	CRU4_UMI3	13.930	-	-		13.930	-	-	/	-	-	-
tot AT6		35.130	21.200	-	-	13.930	4.200	-	4.000	-	212	21.200
AT7_sp 140	PL industriale	18.140	18.140	-	-	-	10.884	-	9.070	-	290	18.140
AT8_sillaretto	PL industriale	28.100	20.120	-	2.007	5.973	12.072	-	10.060	300	322	22.127
CRU2 anfiteatro	CRU2	13.330	6.919	472	-	5.913	3.500	70	3.460	165	46	6.919
CRU5_S Lorenzo	CRU5	8.980	2.690	6.220	70	-	2.300	35	-	-	22	-
CRU6 santa maria	CRU6	9.480	5.580	2.100	-	1.800	5.580	84	-	160	45	-
TOTALI		247.577	156.366	14.018	9.619	65.259	80.240	593	65.416	1.362	2.002	131.581



allegati
documenti istituzionali di supporto
al PGT

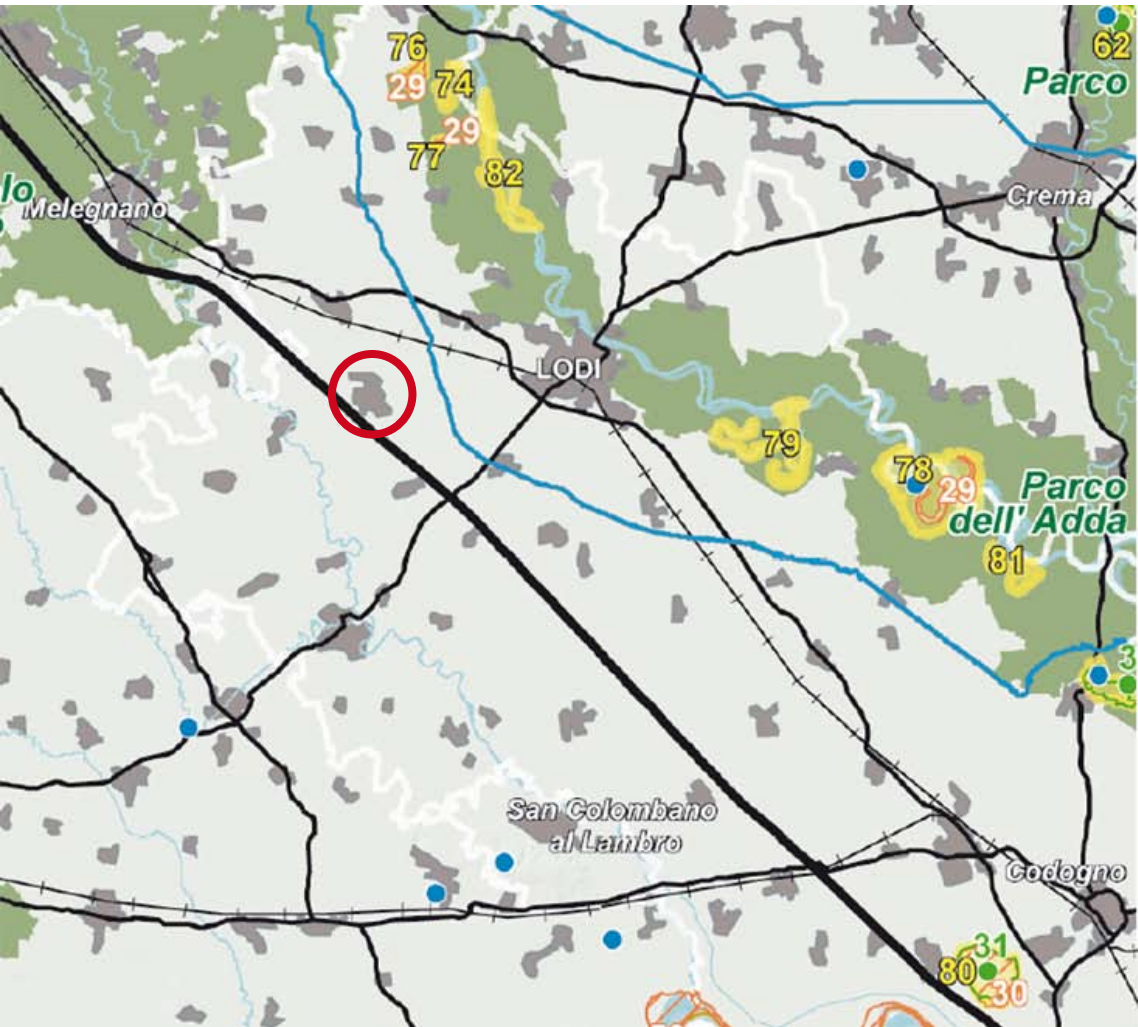


Stralcio tavola B - elementi identificativi e percorsi panoramici

Lodi Vecchio rientra nella **Unità Territoriale (UT 1b)** caratterizzata da un territorio prevalentemente agricolo seminativo con presenza di filari arborei, non vulnerabile ai nitrati e attraversato da una fitta rete di canali irrigui tra i quali il canale muzza.

Si evidenzia la presenza di un tracciato denominato "alzaia del Canale muzza" individuato anche nella cartografia di Piano.

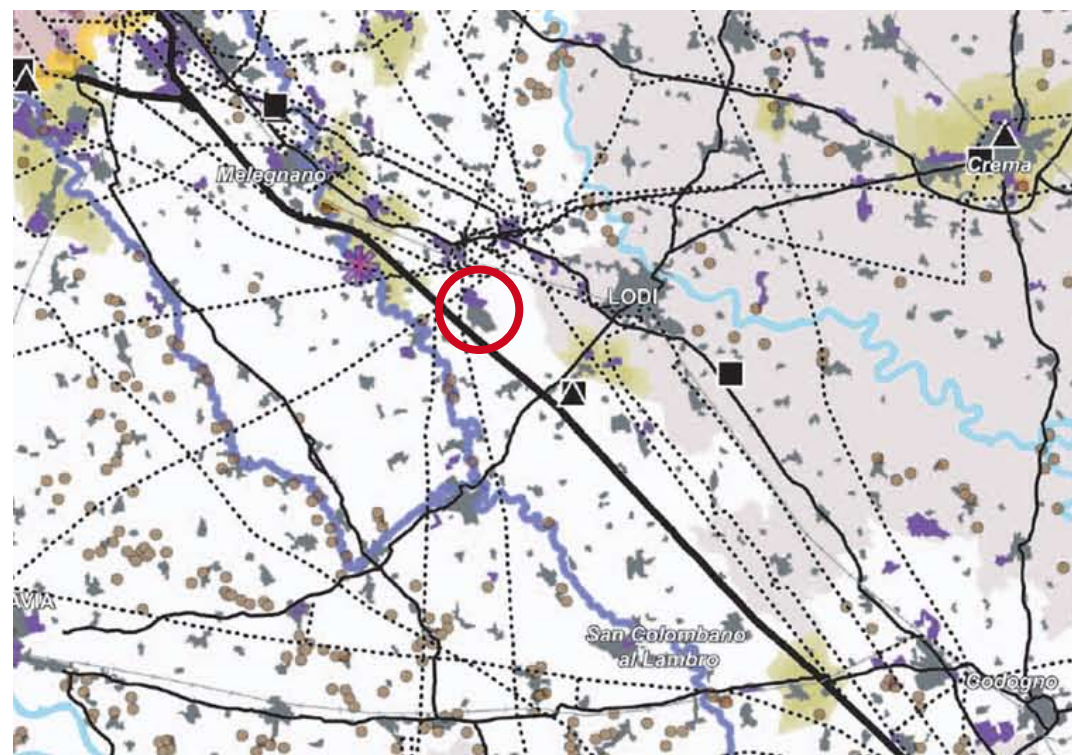
Il territorio comunale non risulta essere caratterizzato dalla presenza di alcun elemento identificativo specifico o percorso panoramico di rilevanza regionale.



Stralcio tavola C - istituzioni per la tutela della natura

Il Lodigiano attraversato da un importante corridoio di valenza naturalistica riconosciuta a livello regionale e dotato di aree con particolare rilevanza ambientale di interesse nazionale.

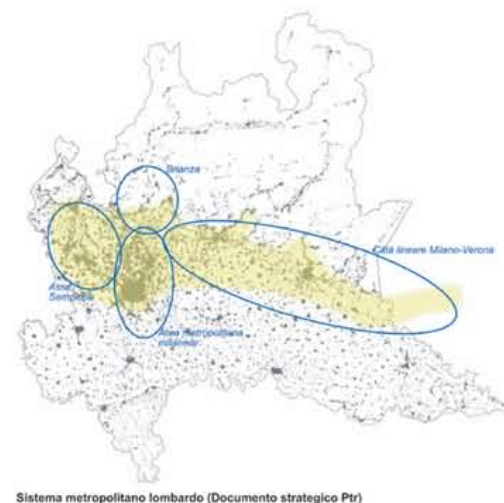
Il comune di Lodi Vecchio non risulta essere caratterizzato dalla presenza di alcun elemento identificativo specifico di rilevanza regionale.



Legenda

- Laghi e fiumi principali
 - Idrografia superficiale
 - Tessuto urbanizzato
 - Rete ferroviaria
 - Rete viaria di interesse regionale
1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI
 - Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
 2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI
 - Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
 - Aeroporti - [par. 2.3]
 - Rete autostradale - [par. 2.3]
 - Elettrodotti - [par. 2.3]
 - Principali centri commerciali - [par. 2.4]
 - Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
 - Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
 - Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
 - Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
 - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

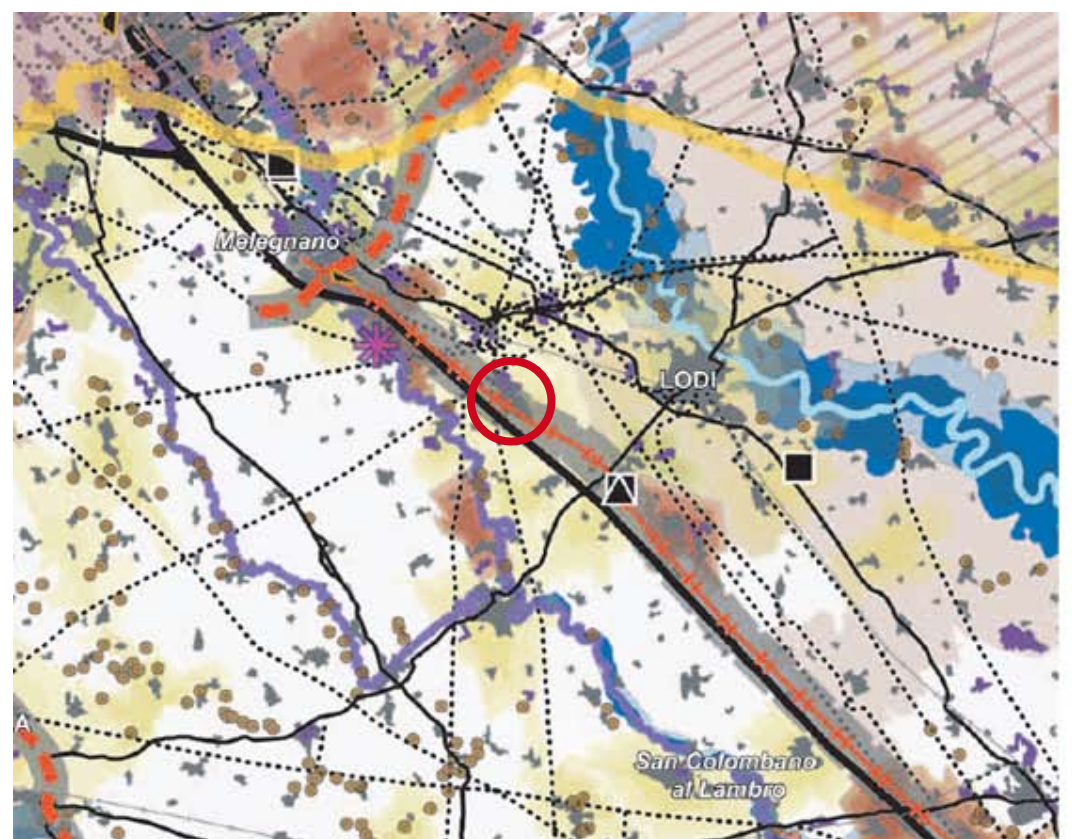
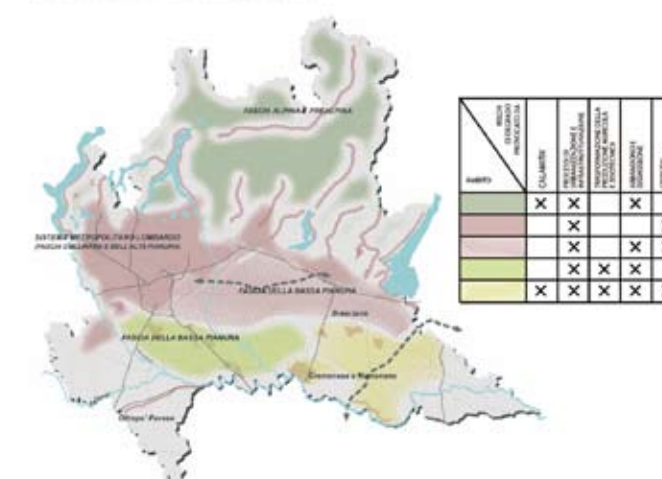
3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA
 - Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]
4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE
 - Cave abbandonate - [par. 4.1]
 - Aree agricole dismesse - [par. 4.8]
5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI
 - Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
 - Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]



Stralcio tavola F - riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale.

La carta evidenzia gli ambiti e le aree sulle quali sono necessari interventi migliorativi del paesaggio. In particolare per il territorio di Lodi Vecchio si evidenzia degli ambiti a cava abbandonati e alcune aree agricole verso il tracciato autostradale dismesse o sottoutilizzate.

SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



Legenda

- Laghi e fiumi principali
 - Idrografia superficiale
 - Tessuto urbanizzato
 - Rete ferroviaria
 - Rete viaria di interesse regionale
1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI
 - Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
 - Fasce fluviali di deflusso della piena e di esondazione (fasce A e B) - [par. 1.4]
 - Fascia fluviale di inondazione per piena catastrofica (fascia C) - [par. 1.4]
 2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI
 - Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
 - Ambito di possibile "dilatazione" del "Sistema metropolitano lombardo" - [par. 2.1]
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
 - Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2]
 - Aeroporti - [par. 2.3]
 - Rete autostradale - [par. 2.3]
 - Elettrodotti - [par. 2.3]
 - Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par. 2.3]

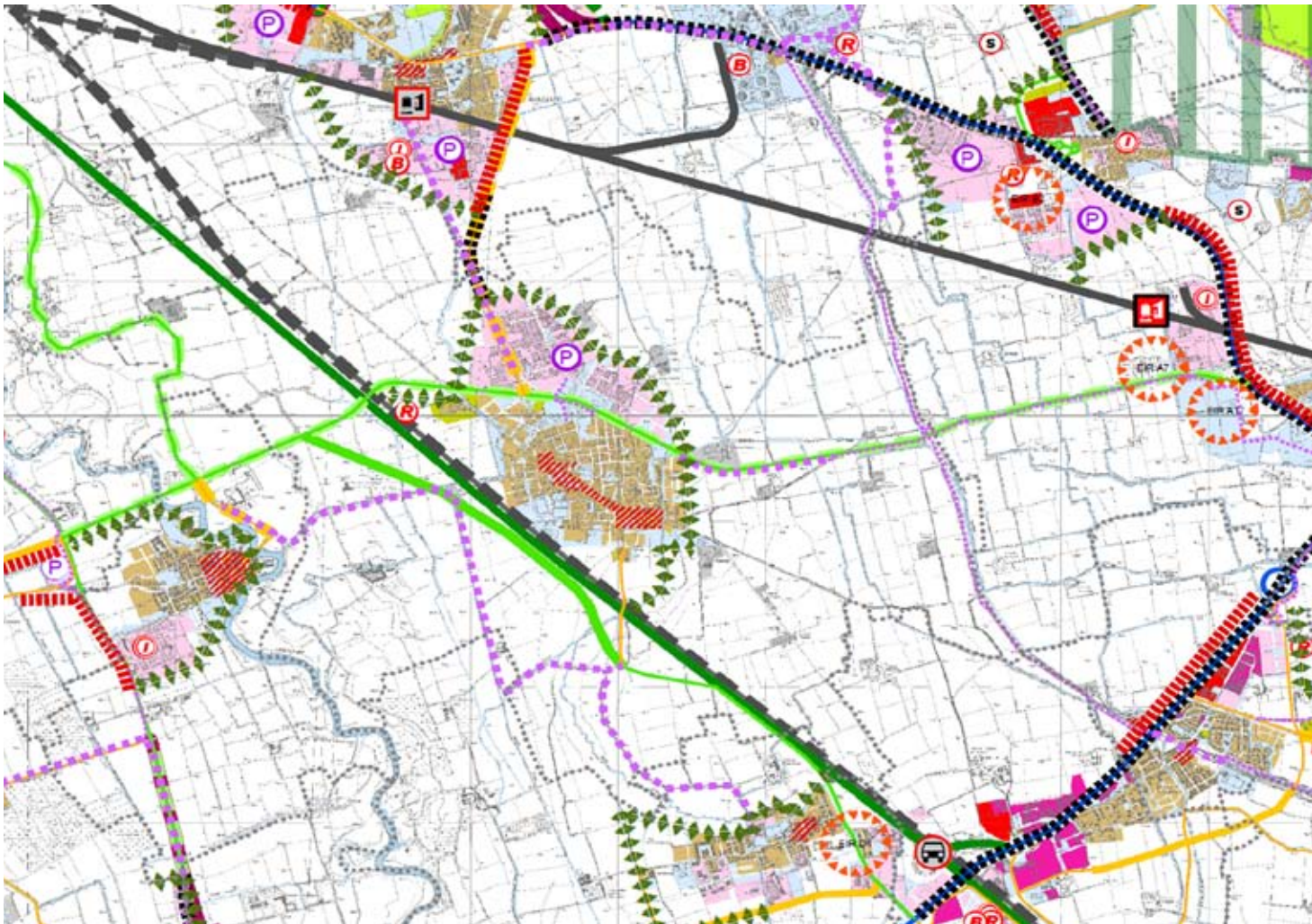
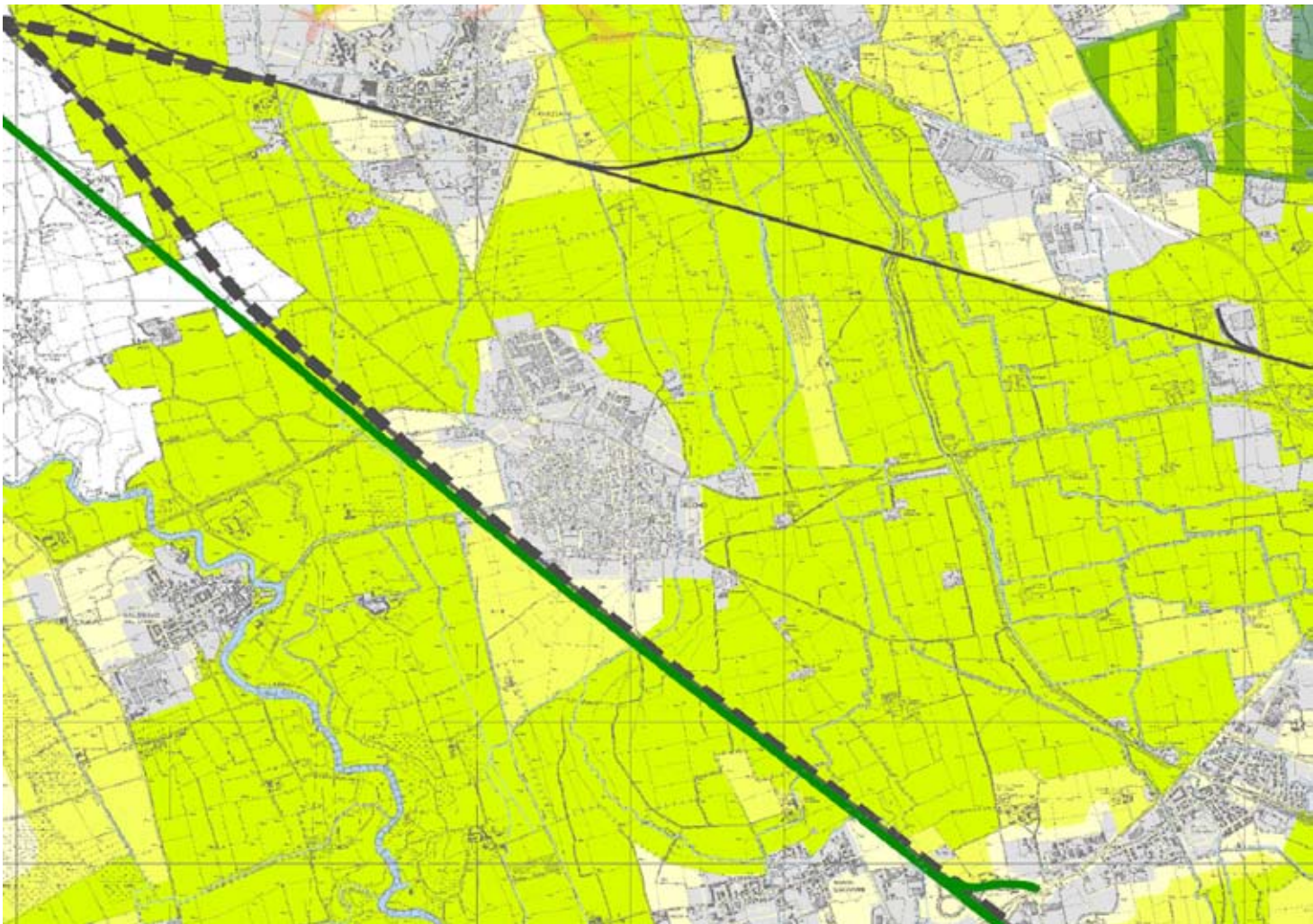
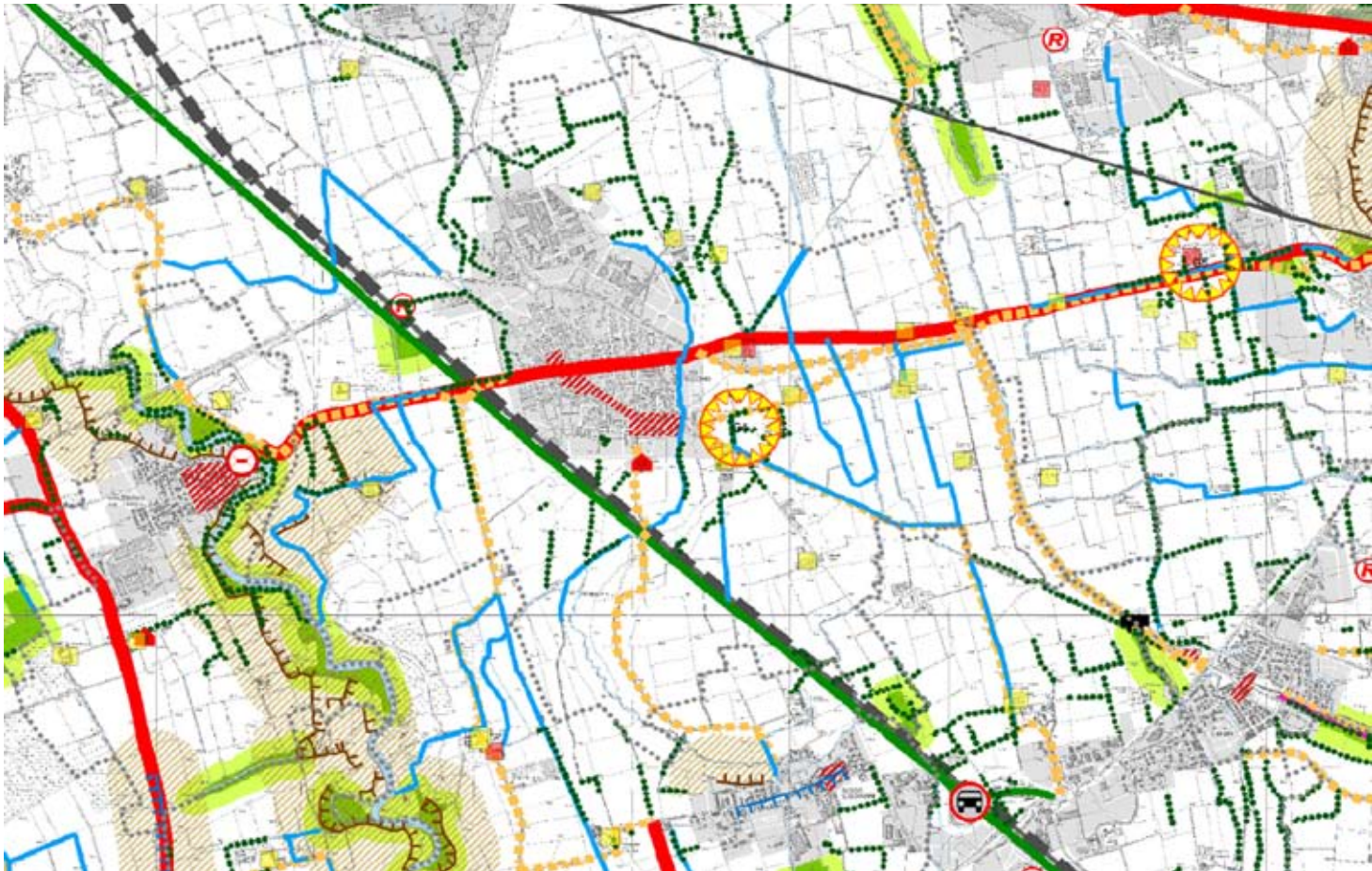
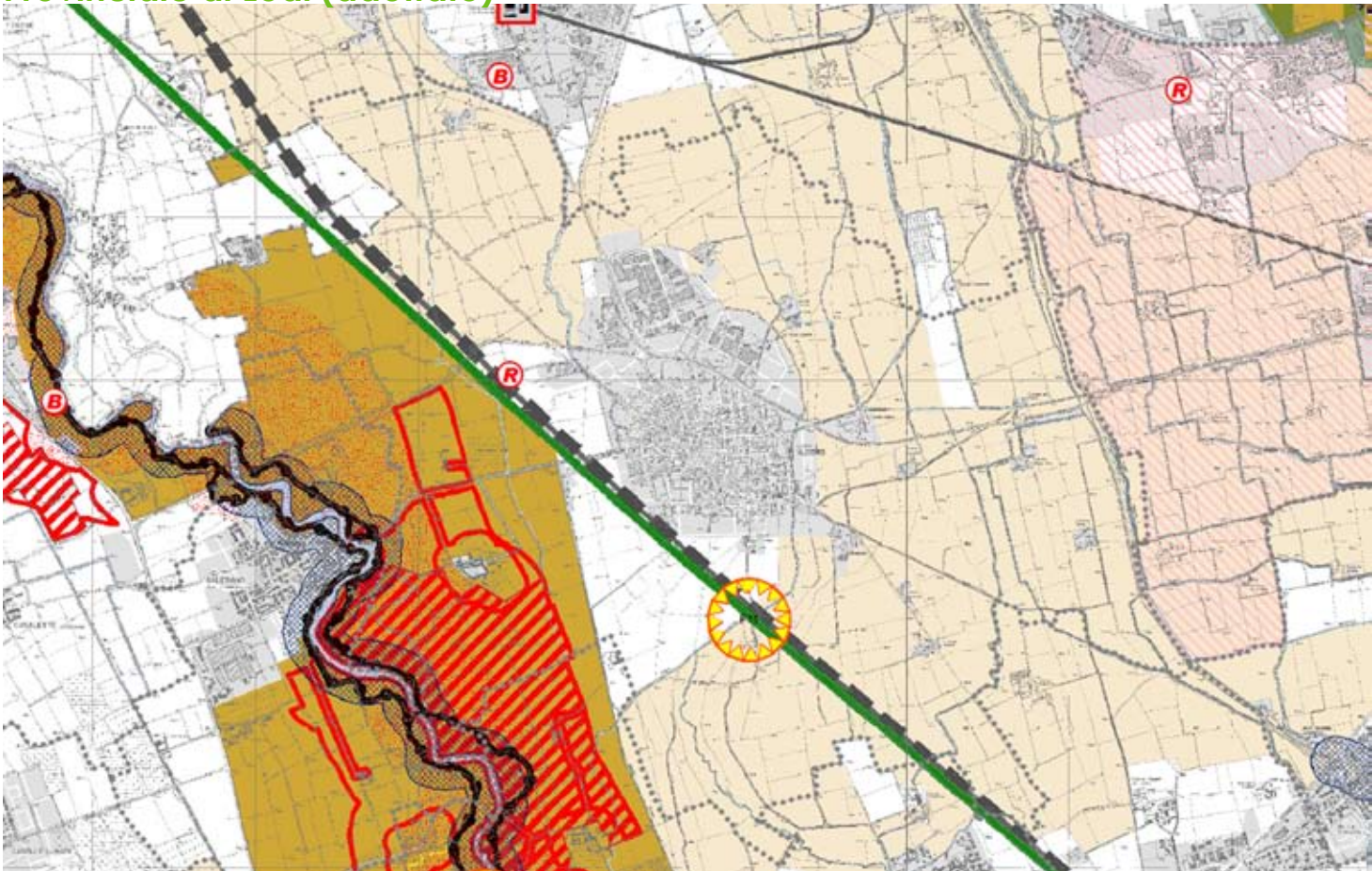
- Interventi di grande viabilità programmati - [par. 2.3]
 - Principali centri commerciali - [par. 2.4]
 - Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
 - Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
 - Distretti industriali - [par. 2.5]
 - Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
 - Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
 - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]
3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA
 - Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]
 4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE
 - Cave abbandonate - [par. 4.1]
 - Pascoli sottoposti a rischio di abbandono - [par. 4.8]
 - Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8]
 - Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8]
 5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI
 - Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico (zone critiche) - [par. 5.1]
 - Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
 - Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

Stralcio tavola G - contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesistica: ambiti ed aree di attenzione regionale.

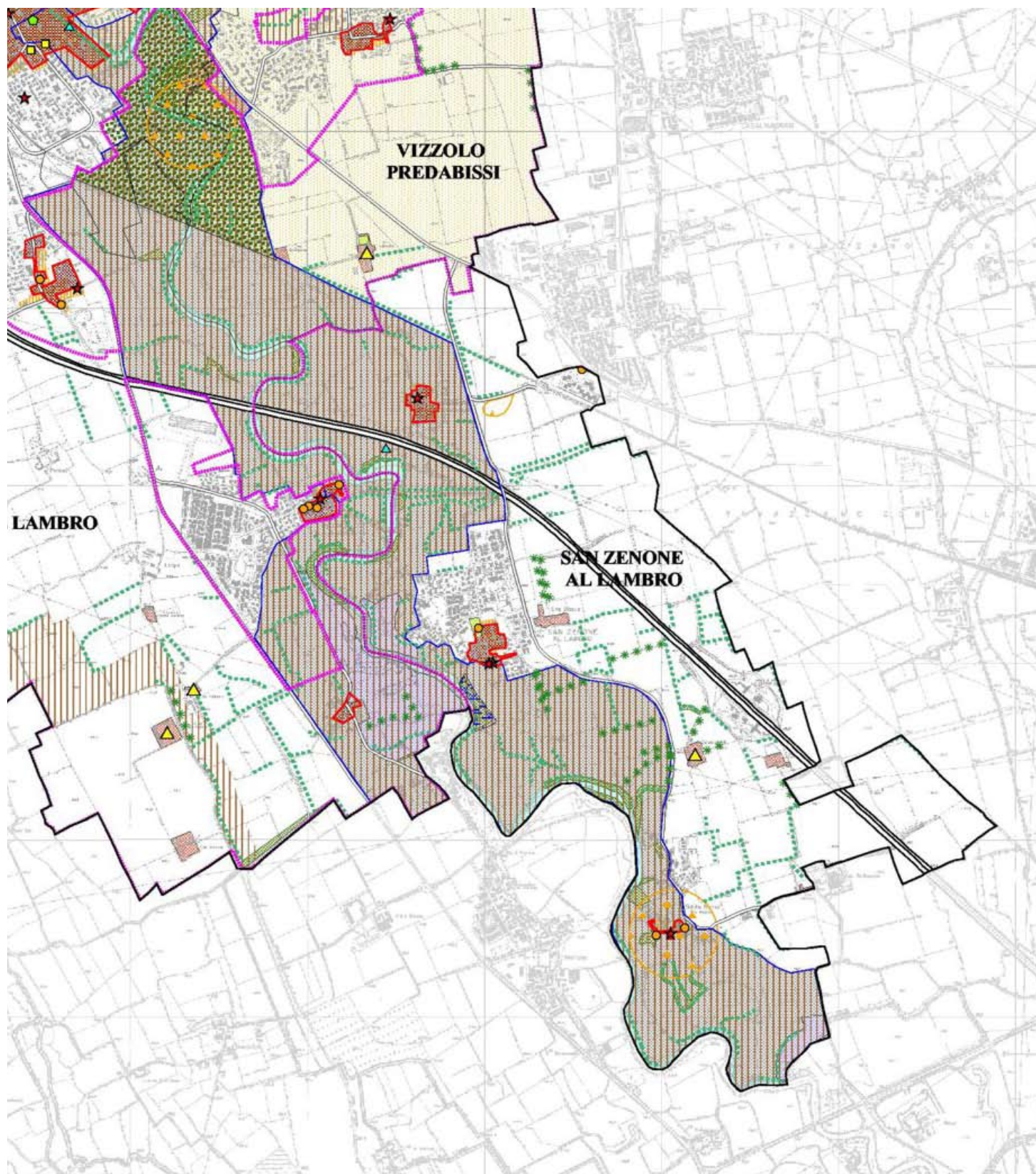
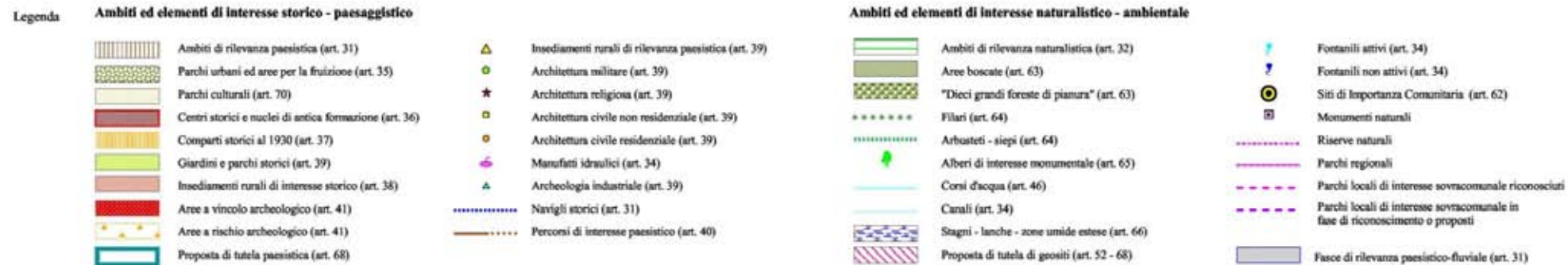
La carta evidenzia i fenomeni di degrado e compromissione paesistica per i quali i PTR definisce delle linee di intervento prioritario. In questo caso la visione a una scala più ampia permette di individuare i processi di degrado, esterni all'area oggetto di studio, che possono influenzare il territorio.

Il comune di Lodi Vecchio non risulta essere interessato da particolari elementi di degrado ad eccezione dei tracciati della linea ferroviaria per l'alta velocità e dell'autostrada che causano un aumento di inquinamento atmosferico e acustico, e per quanto riguarda le criticità ambientali si segnala la presenza di acque inquinate nel corso del fiume Lambro.

Estratti del Piano Territoriale di Coordinamento
Provinciale di Lodi (adottato)

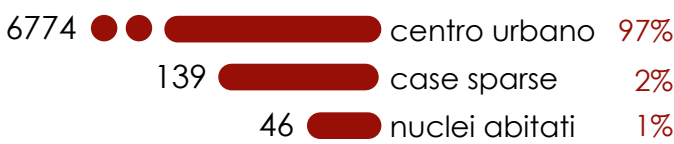


Estratti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano



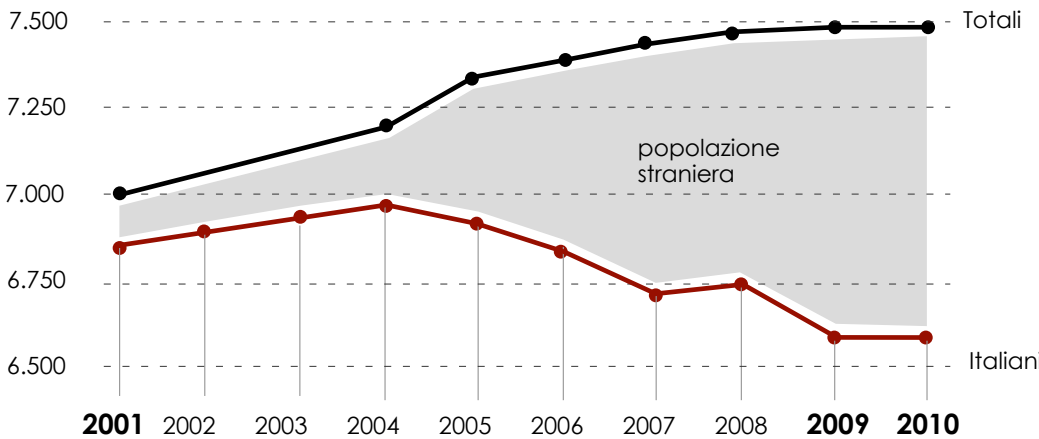
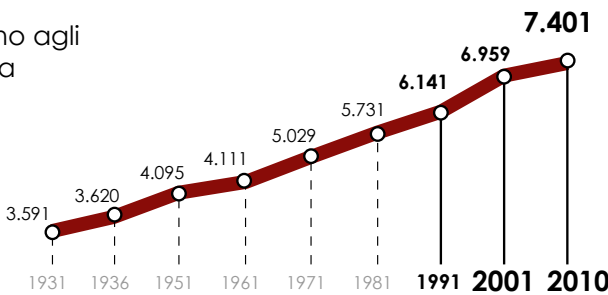
Popolazione residente per località al 2001 [ISTAT]

Nelle elaborazioni riguardanti i principali caratteri socio/economici sono stati presi in considerazione anche i comuni confinanti con Lodi Vecchio, oltre ai dati dell'intera provincia di Lodi, con lo scopo di evidenziare la presenza di alcune dinamiche di trasformazione nel territorio lodigiano.



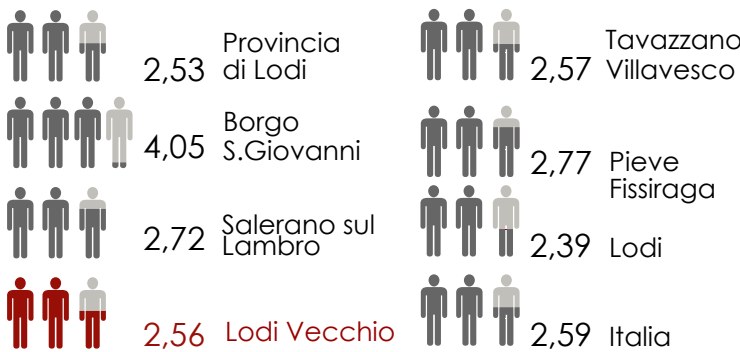
Dinamica demografica [ISTAT + ANAGRAFE]

Lodi Vecchio è stato interessato da un aumento della popolazione costante dagli anni 40 fino agli anni 80. La popolazione registra una crescita continua con un aumento medio di 500 abitanti nel decennio. Tale aumento è dovuto all'introduzione di flussi migratori di popolazione straniera.



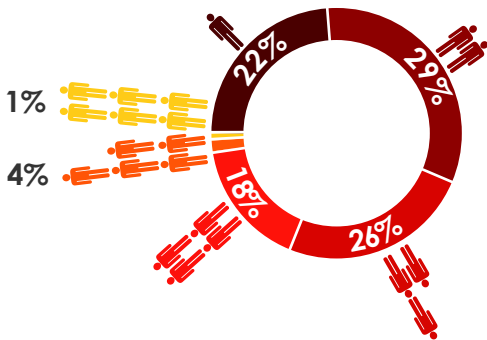
Componenti medi per famiglia al 2001 [ISTAT]

Dall'analisi dei dati riguardanti la struttura costitutiva dei nuclei famigliari si riscontra un fenomeno tipico di tutta la Regione Lombardia relativo alla riduzione delle famiglie formate da un elevato numero di componenti (oltre i 4) a favore di nuclei ridotti in costante aumento (2 o 3 componenti). Nel caso lodigiano l'unica eccezione è quella segnalata da Borgo S.Giovanni con una composizione familiare pari a 4,05 persone. Lodi Vecchio rimane nella media provinciale.



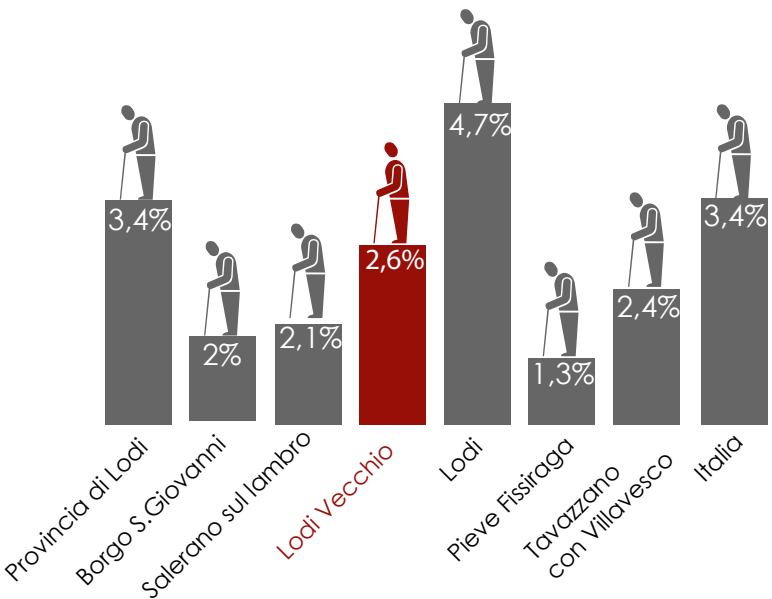
Composizione per famiglia al 2001 [ISTAT]

Il numero complessivo di nuclei famigliari residenti in tutto il territorio comunale al 2001 risulta essere pari a 2.712 unità. Il valore medio di componenti per famiglia si attesta attorno ai 2,56 individui per nucleo. La composizione familiare si distribuisce tra 1 e 3 individui per famiglia.



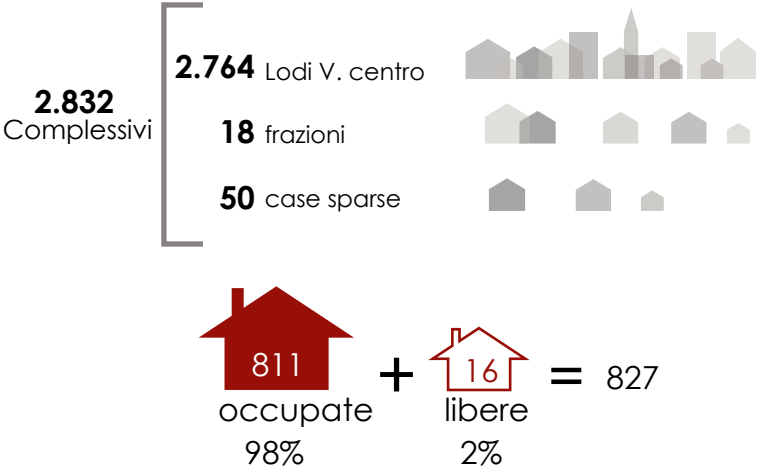
Incidenza numero di anziani per bambino al 2001 [ISTAT]

Il numero di persone con un'età superiore ai 65 anni è pari al 2,6%. Lodi Vecchio è leggermente sotto alla media espressa nella provincia di Lodi. Il rapporto indicato determina l'invecchiamento della popolazione residente.



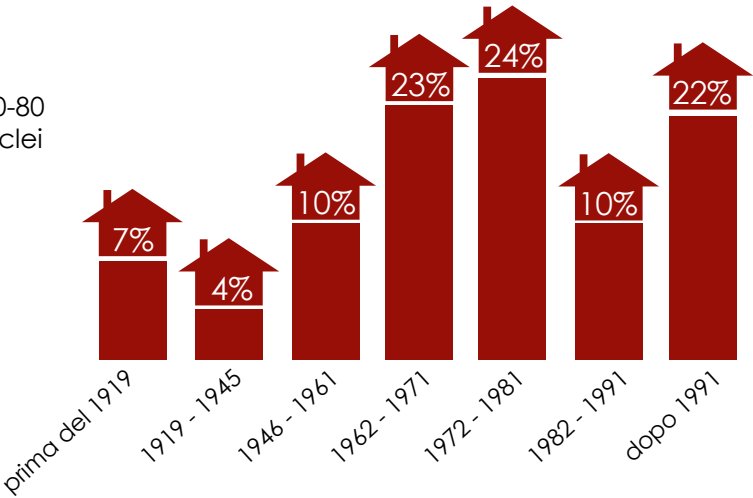
Abitazioni per località al 2001 [ISTAT]

Lodi Vecchio registra un patrimonio di 2.832 abitazioni suddivisi in centro città, frazioni e case sparse. La struttura urbana di Lodi Vecchio è il risultato di una crescita lungo l'asse di attraversamento del comune che ha origine dai primi insediamenti a cortina continua su strada nel centro. Negli anni successivi la tendenza delle tipologie edilizie insediate ha favorito gli edifici isolati su lotto, favorendo così la creazione di spazi privati e contenendo la dispersione delle abitazioni nel territorio comunale.

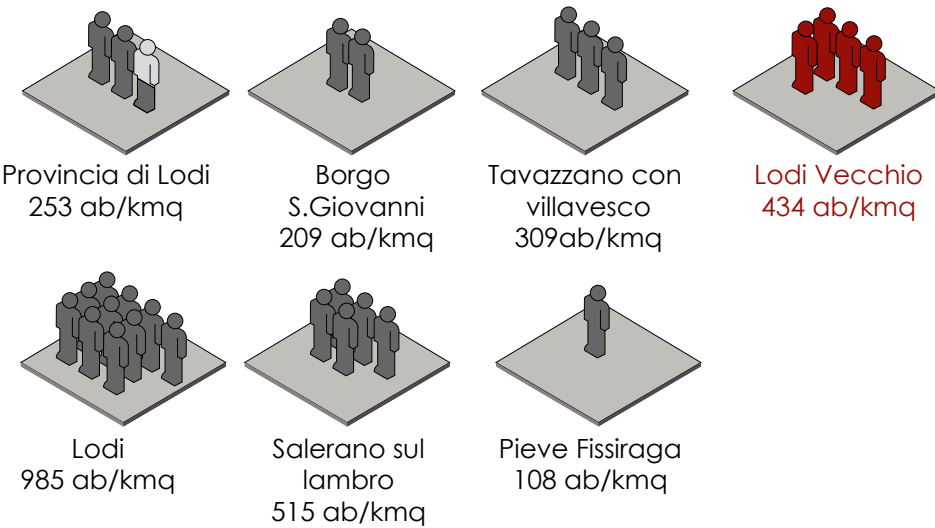


Abitazioni per periodo di costruzione [ISTAT]

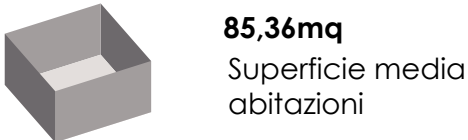
Il periodo di grande sviluppo edilizio del decennio 70-80 ha coinciso con gli anni di massima crescita per i nuclei esterni a Milano, grazie anche all'entrata in vigore della legge n.167/1962 che ha agevolato la costruzione di case popolari. Negli ultimi anni la domanda locale per abitazioni è cresciuta anche grazie ai processi di deconcentrazione dell'area centrale milanese.



Densità di abitanti al 2001 [ISTAT]

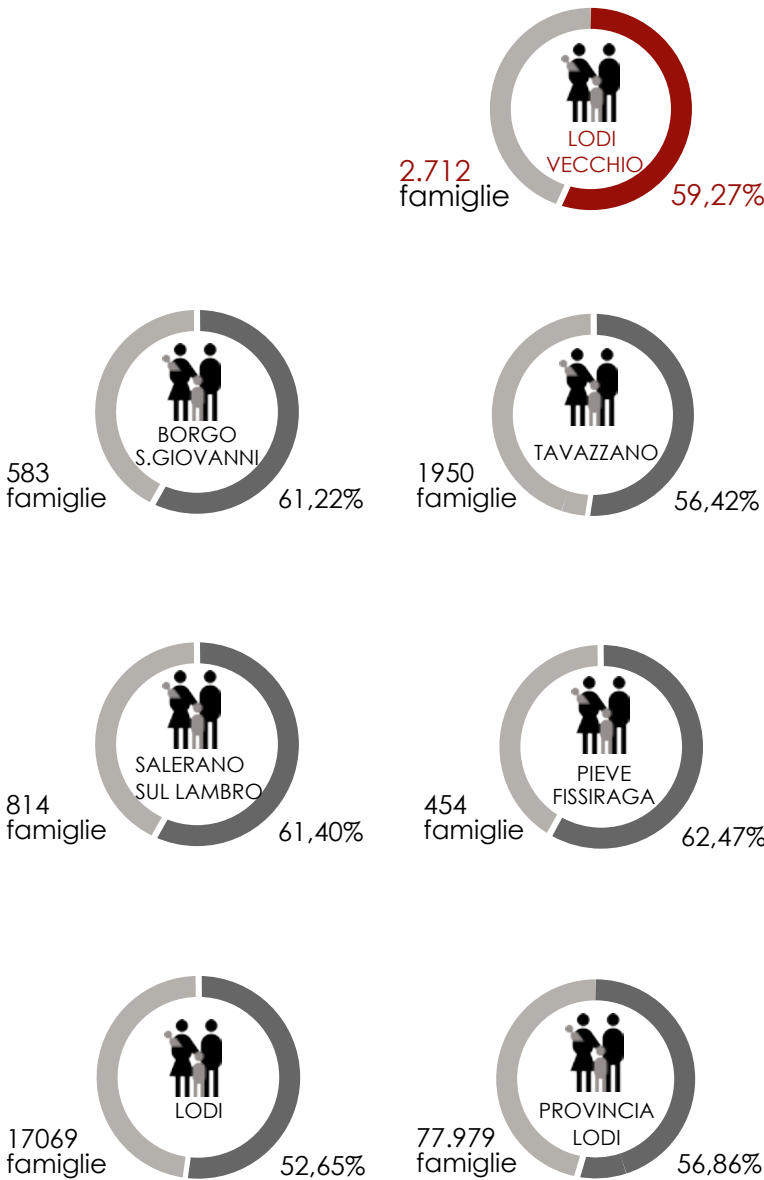


Superficie media per abitante al 2001 [ISTAT]

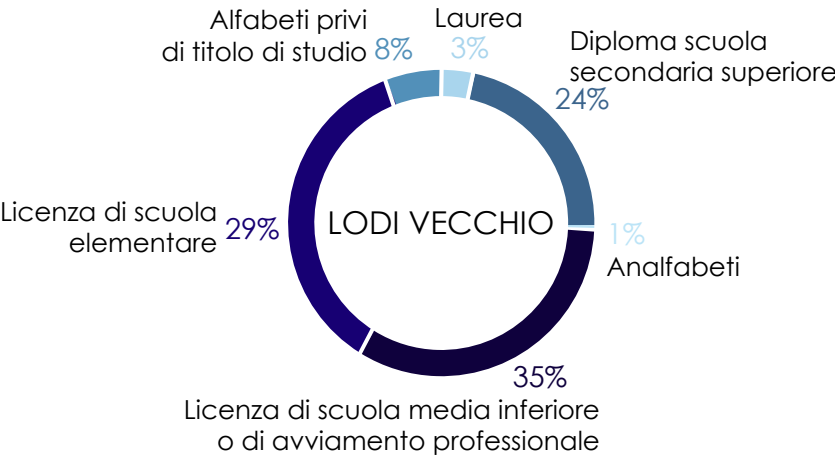


Percentuale di coppie con figli al 2001 [ISTAT]

La percentuale di coppie con figli è del 59,27% superiore rispetto alla media provinciale, e leggermente inferiore rispetto ai dati registrati nei comuni limitrofi.



Grado di istruzione dei residenti al 2001 [ISTAT]

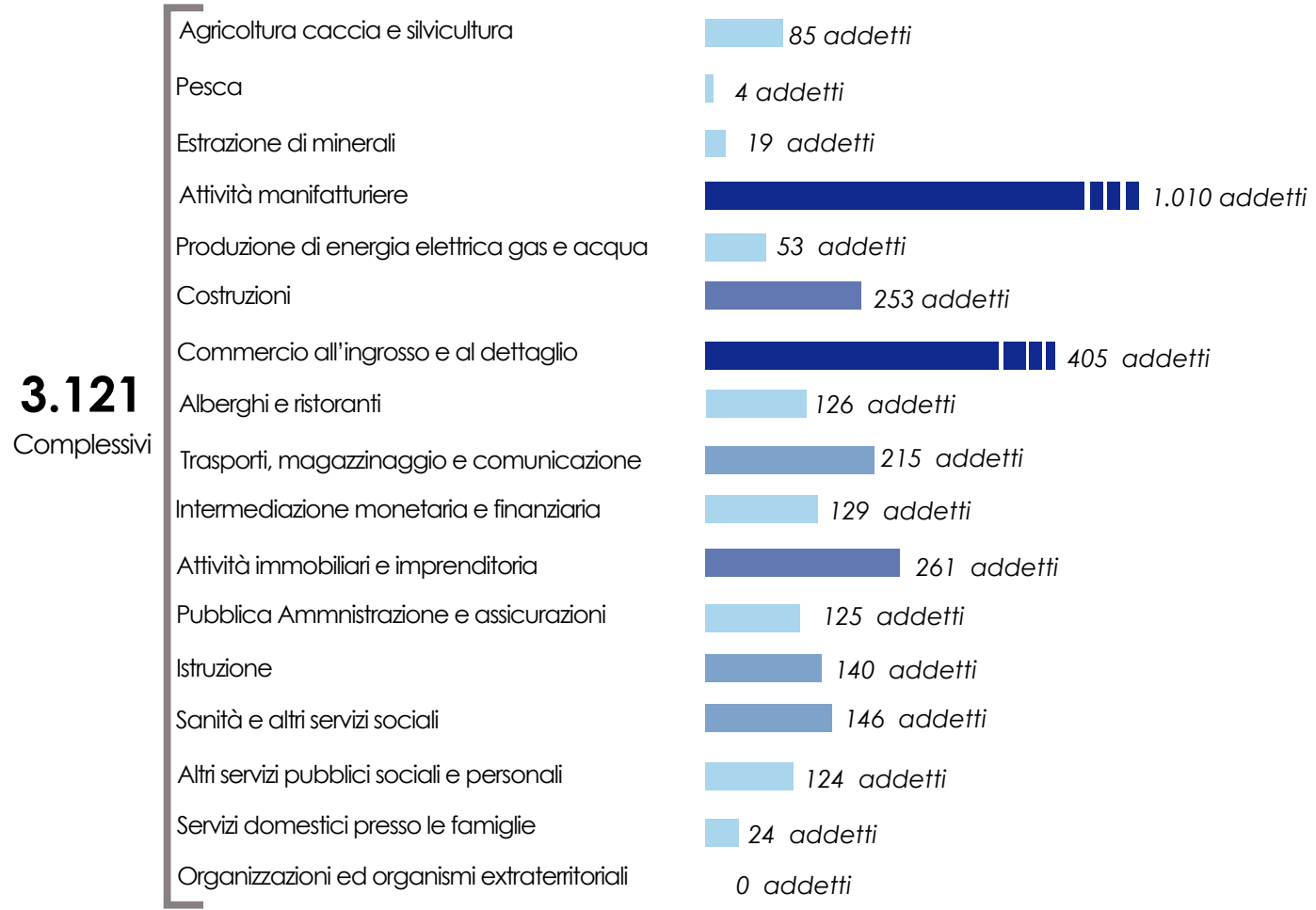


Tasso di occupazione al 2001 [ISTAT]

Le attività economiche legate al settore manifatturiero e al commercio assorbono la parte più consistente degli addetti. L'agricoltura ha ridotto il suo ruolo cardine e arriva ad interessare una quota di popolazione sempre più ridotta.



Forze lavoro per settore di impiego al 2001 [ISTAT]



Spostamenti giornalieri della popolazione residente al 2001 [ISTAT]

Più della metà della popolazione di Lodi Vecchio effettua spostamenti giornalieri. Se questa media viene confrontata con il dato provinciale o con i paesi limitrofi rientra nella tendenza generale. Secondo recenti studi effettuati dal Censis quasi un quarto della popolazione italiana vive da pendolare con spostamenti giornalieri. In Italia i pendolari sono più di 13 milioni e fra le cause che hanno accentuato questo fenomeno non ci sono solo l'aumento degli occupati e degli studenti iscritti all'università ma anche la "diffusione abitativa" che ha cambiato le concentrazioni urbane spostato molti cittadini nei comuni appartenenti all'hinterland.

