



DELLA VARIANTE N.2 DEL PGT AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

**RELAZIONE**

**Luglio 2015**

IL SINDACO

Sig. Alberto Vitale

IL SEGRETARIO GENERALE

D.ssa Angela Barletta

RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO URBANISTICO

Arch. Laura Riccaboni

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

n. del

PUBBLICAZIONE

dal al

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n. del

ESTENSORE

Ing. Arch. Luca Bucci

## **PREMESSA**

La presente relazione illustra i contenuti della seconda variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT del Comune di Lodi Vecchio. La natura delle modifiche apportate non incide sul Documento di Piano in quanto non vengono modificate le scelte strategiche della pianificazione comunale, mentre integra il quadro degli strumenti urbanistici attivi sul territorio comunale attraverso il PUGSS, Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

### **Descrizione degli elementi di variante e delle intergrazioni proposte**

Gli elementi in variante al PTG di Lodi Vecchio interessano elementi che hanno ricadute sull'assetto della città pubblica.

Si tratta della introduzione del PUGSS che di seguito viene illustrato sinteticamente, di una modifica nella destinazione di una area di proprietà pubblica prospiciente la strada provinciale 115, della rappresentazione di passaggi ciclopedonali di accesso al giardino di Boscoincittà e della rettifica di un errore materiale contenuto nell'allegato relativo agli insediamenti commerciali e paracommerciali.

## **IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)**

### **Struttura ed elaborati del Piano**

La struttura e gli elaborati del PUGSS seguono le indicazioni metodologiche contenute nella normativa regionale vigente e nelle relative linee guida, che ne costituiscono parte integrante, ed è caratterizzato dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica;
- regolamento attuativo del PUGSS;
- Sistema Integrato dei Servizi del Sottosuolo (SIIS) ossia la banca dati delle reti tecnologiche del sottosuolo del Comune di Lodi Vecchio.

La relazione tecnica riporta lo stato attuale delle reti e le integrazioni che derivano dai futuri interventi di trasformazioni previsti nel Documento di Piano.

L'analisi conoscitiva delle infrastrutture rileva la presenza di sei gestori che attualmente operano nel Comune di Lodi Vecchio, che si occupano rispettivamente:

- **ENEL** (servizio elettrico)
- **DUE I RETE GAS** (gas metano)
- **SAL** (rete idrica)
- **SAL** (rete fognaria)
- **TELECOM** (rete telecomunicazioni)
- **Enel Sole** (rete illuminazione pubblica)

### **Previsioni del PUGSS**

Le aree soggette alla trasformazione urbanistica indicate nel Documento di Piano del PGT approvato nel 2014 sono localizzate prevalentemente lungo i margini dell'urbanizzato. Il PUGSS non introduce nuove previsioni di opere o interventi rispetto al PGT vigente ma assume un profilo complementare e di programmazione settoriale rispetto alle indicazioni del PGT vigente.

Le opere di completamento della rete dei sottoservizi per gli Ambiti di Trasformazione da AT1 a AT8, CRU2, CRU5, e CRU6, si configurano quali interventi all'interno o in stretta contiguità al tessuto urbanizzato. Le opere e gli interventi previsti nel PUGSS saranno realizzati contestualmente alle iniziative di trasformazione urbanistica le quali sono già state oggetto di valutazione ambientale favorevole.

## **MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI**

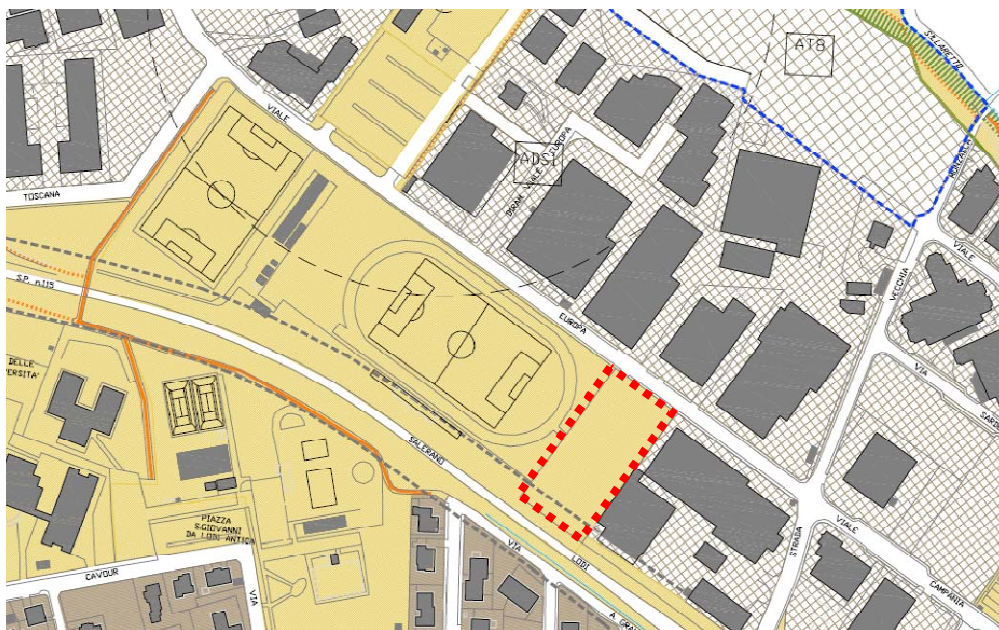
La proposta di variante riguarda esclusivamente la parte afferente alla città consolidata, e risulta coerente con gli obiettivi e con le strategie contenute nel Documento di Piano che non viene modificato.

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.

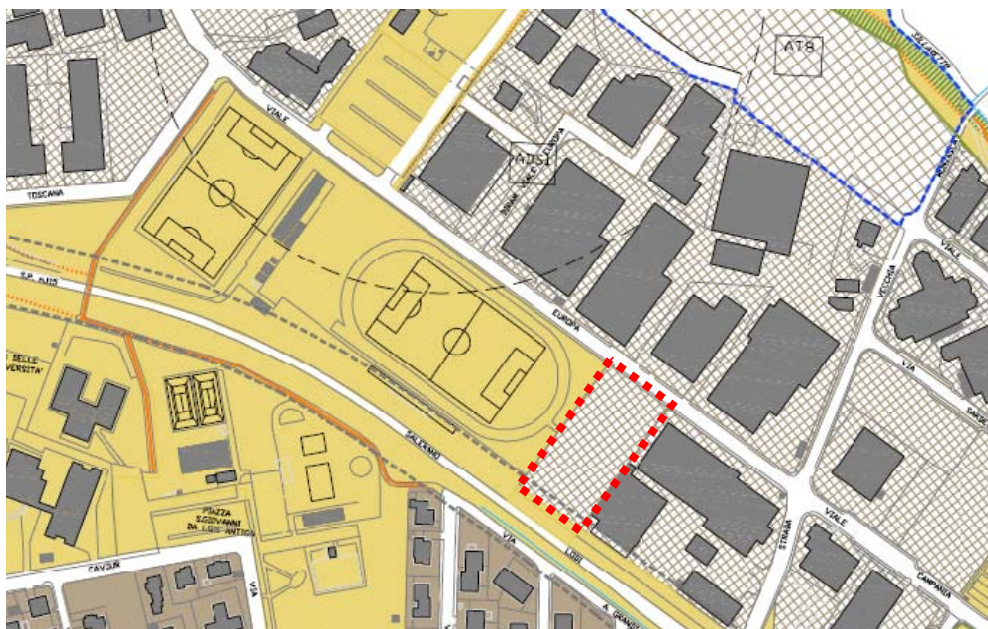
La variante comporta la assimilazione di quest'area alla zona produttiva, artigianale e commerciale consolidata e potrà essere oggetto di trasformazione acquisendo caratteri in continuità con il tessuto urbanizzato circostante.

Di seguito vengono riportati gli stralci delle aree come risultano nel PGT Vigente e in quello variato.

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



Stralcio variante n.1 del PGT 2014 - tavola A2 Piano delle Regole.



Stralcio Proposta di variante n.2 del PGT - tavola A2 Piano delle Regole.

Una seconda modifica al Piano delle Regole è relativa alla rappresentazione sugli elaborati (tav A2.1 var\_02) di passaggi ciclopeditoni 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.

Per maggiore chiarezza si riportano di seguito i testi eliminati dall'allegato in oggetto.

**Articolo superato dai disposti sovraordinati vigenti in materia di commercio e ripresi negli articoli successivi dell'allegato stesso (ex artt2 e seguenti):**

**Art. 1 Norme particolari per gli insediamenti commerciali**

- 1- Tenendo conto delle disposizioni contenute nell'art. 13 della Legge 11.6.1971 n° 426 e del D.M. n° 375/88 e s.m. del Ministero dell'Industria, il Commercio e l'Artigianato, gli ambienti ed edifici ed uso commerciale sono suddivisi nelle seguenti categorie:

Tipo 1: Negozi specializzati di generi alimentari e di generi APERC: Abbigliamento, Personali, Ricreativi, e Culturali.

Esercizi di vendita al dettaglio dei generi alimentari della tab. IX e delle relative voci specialistiche di cui alla Legge 15/87, delle tabelle XI o XIII, delle voci di abbigliamento e di generi personali, ricreativi e culturali della tab. XIV, aventi superficie di vendita non superiore a 200 m<sup>2</sup>

Tipo 2: Attività commerciali despecializzate di generi APERC

Tutte le altre attività commerciali all'ingrosso o al dettaglio di tab. IX, XI, e XIII e delle voci della tab. XIV riguardanti l'abbigliamento ed i generi personali, ricreativi e culturali, esercizi all'ingrosso alimentari superiori ai 600 m<sup>2</sup> non a libero servizio.

Tipo 3: Negozi specializzati di generi per la casa.

Esercizi di vendita al dettaglio delle tabb. X, XI o delle voci della tab. XIV riguardanti l'arredamento, i prodotti per la casa o i prodotti per la pulizia e la cura della casa e della persona, aventi una superficie di vendita non superiore a 100 m<sup>2</sup>

Tipo 4: Attività commerciali despecializzate di generi per la casa.

Tutte le altre attività commerciali delle tabb. X, XII e delle voci della tab. XIV riguardanti l'arredamento ed i prodotti per la casa e prodotti per la pulizia e la cura della casa e della persona (incluso l'ingrosso).

Tipo 5: Negozi specializzati di generi strumentali e atipici.

Esercizi di vendita al dettaglio delle voci della tab. XIV riguardanti la meccanica, la motorizzazione, i beni strumentali, i prodotti per l'agricoltura e vari, aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie di vendita non inferiore a 100 m<sup>2</sup>

Tipo 6: Attività commerciali despecializzate di generi strumentali e atipici.

Tutte le altre attività commerciali della tab. XIV riguardanti la meccanica, la motorizzazione, i beni strumentali, i prodotti per l'agricoltura e vari (incluso l'ingrosso).

Tipo 7: Negozi despecializzati di alimentari, superettes.

Negozi al dettaglio autorizzati in base alla tab. merceologiche alimentari, con eventuale abbinamento di categorie affini di altre tabelle, aventi superficie di vendita superiore a 100 m<sup>2</sup> e non superiori a 400 m<sup>2</sup>

Tipo 8: Supermercati, Cash & Carry alimentari.

Negozi al dettaglio autorizzati in base alla tab. VIII o all'insieme di tutte le tabelle alimentari e svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare, o autorizzati con le singole tabelle alimentari più alcune voci complementari, ed aventi superficie di vendita superiore ai 400 m<sup>2</sup>, o esercizi all'ingrosso a libero servizio con le stesse caratteristiche.

Tipo 9: Grandi Magazzini

Negozi autorizzati in base alla tab. VIII svolgenti attività di vendita prevalentemente non alimentare, o autorizzati in base ad almeno 4 tabelle merceologiche con almeno 4 categorie della tab. XIV, tali comunque da coprire almeno 2 settori merceologici fra tessile, arredamento, prodotti per la casa, generi di motorizzazione, generi strumentali o vari ed aventi superfici di vendita superiore agli 800 m<sup>2</sup> ed organizzati prevalentemente a libero servizio, o esercizi all'ingrosso a libero servizio con le stesse caratteristiche.

Tipo 10: Esercizi Pubblici Ordinari.

Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande aventi abbinati in forma secondaria tabelle merceologiche alimentari, aventi superficie di somministrazione fino a 400 m<sup>2</sup>, o di somministrazione abbinata ad attività di trattenimento e svago con superficie fino a 300 m<sup>2</sup>

Tipo 11: Grandi Esercizi Pubblici

Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande superiore ai 400 m<sup>2</sup>, o di somministrazione abbinata ad attività di trattenimento e svago con superficie oltre i 300 m<sup>2</sup>

Tipo 12: Attività all'aperto

Attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio, basate prevalentemente su superfici espositive all'aperto (es.: roulettes, articoli da giardino, ecc.)

- 2- Gli esercizi di tabelle ricadenti in differenti tipi di cui ai punti precedenti o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati come esercizi despecializzati del gruppo a cui appartengono le superfici di vendita prevalenti.
- 3- Le tabelle merceologiche sono quelle previste dalla L.426/71 e specificate dal D.M. n° 375/88 e successivi Decreti. Le voci della tabella merceologica XIV appartenenti ad ognuno dei tipi citati verranno specificate in sede di piano commerciale.
- 4- Ai sensi della presente normativa viene effettuata la seguente equiparazione fra attività paracommerciali e commerciali:
- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - Tabaccherie                    | Tipo 1 |
| - Farmacie                       | Tipo 1 |
| - Lavanderie                     | Tipo 1 |
| - Parrucchieri                   | Tipo 1 |
| - Estetiste                      | Tipo 1 |
| - Copisterie                     | Tipo 1 |
| - Agenzie viaggi                 | Tipo 1 |
| - Uffici bancari ed assicurativi | Tipo 2 |

- |                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| - Hotel, alberghi e pensioni | Tipo 10 o 11 a seconda delle dimensioni |
| - Cinematografi e teatri     | Tipo 10 o 11 a seconda delle dimensioni |

**Articoli afferenti zone omogenee non più attuali i cui contenuti sono ripresi nel Piano delle Regole in modo coerente con l'assetto territoriale risultante dall'approvazione del PGT:**

**Art. 7 tipi di attività ammissibili nelle singole zone urbanistiche**

In ogni zona urbanistica è ammessa la formazione di spazi commerciali limitatamente alle sottocategorie dell'Art. 3 indicate nei successivi commi, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate nei singoli commi.

**A. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:**

A.1. Nelle zone urbanistiche di tipo residenziale (zone A, B, C, e comparti di riqualificazione urbana): potranno essere insediati esercizi delle sottocategorie indicate nei commi seguenti, purché tipologicamente e funzionalmente compatibili con la residenza, sia sotto il profilo tipologico che sotto quello del traffico indotto e della sicurezza.

In particolare:

A.1.1 Nelle zone A, B, sono ammissibili le attività appartenenti ai tipi 1, 2, che comunque non possono essere collocate in edifici a tipologia mono e bi-familiare salvo che per quanto riguarda i pubblici esercizi e le attività paracommerciali abbinate con la residenza del titolare e comunque fatte salve le attività già esistenti.

La sottocategoria 3P è ammessa limitatamente alla destinazione di cinema, teatro o simili.

A.1.2 Nella zona C, sono ammesse senza limitazioni solo le attività di tipo 1. Le attività di tipo 2 sono ammesse solo se collocate in edifici appositi. Per le attività di altro tipo sono fatte salve la continuazione e sostituzione a parità di caratteristiche delle eventuali attività esistenti.

A.2 Nelle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie:

In generale non è ammessa alcuna attività commerciale o paracommerciale, salvo eventuali attività integrate e coordinate con il servizio pubblico che possano venire specificatamente di volta in volta individuate in sede urbanistico-edilizia (esempio cartoleria a servizio delle scuole o dei centri civici, vendite di articoli sportivi nei centri sportivi e ricreativi). A tale scopo sono ammesse esclusivamente attività del tipo 1 e 2P.

**B AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

B.1 Nelle zone urbanistiche assoggettate a riqualificazione urbanistica (CRU).

Nei comparti di riqualificazione urbana sono ammissibili a concessione edilizia semplice le attività appartenenti ai tipi 1 e 2P e, previo piano esecutivo le attività appartenenti ai tipi 2A, 2N e 3P.

**C AMBITI EXTRAURBANI**

C.1 Nelle zone a destinazione produttive (D1):

Sono ammesse le attività di tipo 1N, 1P, 2P a concessione edilizia semplice nonché, previo piano esecutivo, le attività di tipo 2N e 3P.

In ogni unità produttiva la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della Slp totale ammessa.

**C.2 NELLE AREE AGRICOLE:**

C.2.1 Nelle zone omogenee E destinate alla coltivazione, al pascolo ed alla stabulazione e allevamento del bestiame non sono ammesse strutture destinate ad attività commerciali.

C.2.2 Nelle Cascine esistenti e nei nuclei rurali esistenti sono ammesse esclusivamente le tipologie 1A e 1N destinate alla vendita da parte dei produttori agricoli e quelle di tipo 1P direttamente connesse all'attività agrituristica.

C.3 Nelle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie:

In generale non è ammessa alcuna attività commerciale o paracommerciale, salvo eventuali attività integrate e coordinate con il servizio pubblico che possano venire specificatamente di volta in volta individuate in sede urbanistico-edilizia (es.: bar del campo sportivo o simili), limitatamente al tipo 1 ed alla sottocategoria 2 P.

C.4 Nella zone "ambientali" e nelle aree soggette a vincolo idrogeologico:

non è ammesso alcun tipo di insediamento commerciale.

**Art.8 distributori di carburante**

In attesa di definizione degli appositi strumenti programmatori comunali l'installazione di distributori di carburante sarà possibile nella localizzazione di cui all'art.30 c. 1 e 2, fatte salve le norme localizzative previste dalle leggi speciali.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge quella delle attività di tipo 1A e 1P ad esse direttamente connesse