

Comune di Ossago Lodigiano

(Provincia di Lodi)

VARIANTE n° 9 PIANO per il GOVERNO del TERRITORIO Documento di Piano

Ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

ALLEGATI VARIANTE DI PGT

- ☒ relazione descrittiva
- ☐ verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Ambientale Preliminare
- ☐ provvedimento di verifica
- ☐ valutazione d'incidenza

Allegato	
R	

DOCUMENTO DI PIANO

☐ 1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

- ☐ 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- ☐ 1.2 - allegato dello stato dei servizi - relazione e schede
- ☐ 1.3 - allegato di documentazione fotografica
- ☐ 1.4 - tavola degli usi del suolo
- ☐ 1.5 - tavola dello stato dei servizi
- ☐ 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio

DATA	
06 / 2026	

☐ 2 - QUADRO STRATEGICO

- ☐ 2.1 - relazione dello scenario strategico
- ☐ 2.2 - tavola delle previsioni di piano
- ☐ 2.3 - tavola dei vincoli
- ☐ 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione
- ☐ 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione
- ☐ 2.6 - norme tecniche

	adozione
	approvazione

PIANO DEI SERVIZI

- ☐ 1 - relazione e schede del piano dei servizi
- ☐ 2 - norme tecniche PdS
- ☐ 3 - tavola di piano dei servizi
- ☐ 4 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce
- ☐ 5 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavola
- ☐ 6 - allegato di quantificazione dei costi

PIANO DELLE REGOLE

- ☐ 1 - norme tecniche PdR
- ☐ 2 - tavola di piano delle regole 1:5000
- ☐ 3 - tavola di piano delle regole 1:2000
- ☐ 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale
- ☐ 5 - tavola della sensibilità paesistica
- ☐ allegato studio geologico

	1 : 1000
	1 : 2000
	1 : 5000
	1 : 10000

Progetto adottato con delibera di C.C. n° del
Pubblicato dal al
Approvato con delibera C.C. n° del

progettista Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via Nino Dall'Oro n° 11
Tel. - Fax 0371/1730544 - e-mail: info@studiouggetti.it
P. IVA: 11665310154 C.F. GGTSRG54P06Z110Z

sindaco Sig. Luigi Granata
segretario Dott.ssa Alessandra Acanfora

INDICE

1. PREMESSA	2
1.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	2
1.2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	2
1.3. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS E VINCA	2
1.4. ISTANZE DELLA PRATICA.....	3
1.5. ELEMENTI PROGETTUALI DI VARIANTE.....	3
1.6. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE	4
2. VARIANTE DI PGT	5
2.1. MODIFICHE AL PGT VIGENTE	5
2.1.1.Documento di Piano	18
2.1.2.Piano dei Servizi.....	24
2.1.3.Piano delle Regole	28
3. COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI LODI	34

1. PREMESSA

1.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico comunale vigente risulta:

- adottato dal Consiglio Comunale in data 22/04/2009 con Delibera n° 26;
- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 01/12/2009;
- Pubblicato sul BURL n° 23 Serie Inserzioni e Concorsi del 9/06/2010.

Successivamente è stato sottoposto alle seguenti modifiche:

- Variante n° 1 di PGT approvata con DCC n° 25 del 17/06/2011, pubblicato sul BURL n. 31 del 03/08/2011;
- Variante n° 2 di PGT approvata con DCC n° 3 del 31/01/2013 e pubblicata sul BURL n° 47 del 20/11/2013;
- Variante n° 3 approvata con DCC n° 9 del 9/04/2014 e pubblicata sul BURL n° 23 del 4/06/2014;
- Variante n° 4 approvata con DCC n° 41 del 16/12/2016 e pubblicata sul BURL n° 3 del 18/01/2017;
- Variante n° 5 approvata con DCC n° 16 del 03/05/2017 e pubblicata sul BURL n° 24 del 14/06/2017;
- Variante n° 6 approvata con DCC n° 3 del 01/02/2018 e pubblicata sul BURL n° 9 del 28/02/2018.
- Variante n° 7 approvata con DCC n° 3 del 11/02/2021 pubblicata sul BURL n° 13 del 31/03/2021
- Variante n° 8 approvata con DCC n° 35 del 07/10/2021 e pubblicata sul BURL n° 52 del 29/12/2021

1.2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Variante di PGT viene presentata ai sensi dell'Art. 13 e 40 della LR 12/05 e smi

1.3. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS E VINCA

La pratica in quanto variante di PGT è soggetta a verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ed a Studio di incidenza con riferimento ai seguenti siti:

SIC IT2090007 Lanca di Soltarico

SIC IT2090008 La Zerbaglia

Con decreto n° 1 del 11/09/2026 è stata determinata la non assoggettabilità della variante.

1.4. ISTANZE DELLA PRATICA

- Lettera di richiesta di variante da parte della Società Agricola Franciosi Massimo e Carlo s.s. con prot n°553 del 23/03/2026 per la delocalizzazione degli ambiti di mitigazione in Frazione Ceppeda al fine di poter edificare immobili agricoli .Successivamente con lettera del 05/06/2026 prot 989 l'azienda Agricola Franciosi ha chiesto di stralciare dal PGT vigente l'ambito di trasformazione agricola ATA 4 del il rispettivo ambito di mitigazione e compensazione ambientale AM14/b localizzati in adiacenza alla Cascina Scapadina.
- Lettera di richiesta di variante da parte della società Stella Bianca Srl prot. 724 del 22/04/2026 con richiesta di modifiche interne all'ambito produttivo e attrezzature tecnologiche al fine di un migliore sviluppo interno del lotto.
- Lettera di richiesta di variante del Geom. Dosi Marco Prot n. 694 del 17/04/2026 in qualità di rappresentante del Sig. BONORA MASSIMO per la conversione ad uso residenziale dell'edificato dismesso della Cascina Fasola.

1.5. ELEMENTI PROGETTUALI DI VARIANTE

La variante sviluppata dal Comune di Ossago Lodigiano intende apportare le seguenti modifiche al PGT vigente :

- In accoglimento della richiesta della Società Agricola Franciosi vengono riviste le destinazioni attualmente adibite ad ambiti di Mitigazione e compensazione ambientale prevedendo una loro delocalizzazione in aree agricole del territorio comunale e riportando le aree mutate a consolidato agricolo e ambito di trasformazione agricola per un loro utilizzo edificatorio legato alle necessità di espansione dell'azienda agricola.Sempre in accoglimento della seconda richiesta viene stralciato l'ambito ATA4 e l'ambito AM14/b
- In accoglimento della richiesta della società Stella Bianca vengono effettuate modifiche interne all'ambito TAC 4 con variazioni della superficie fondiaria e della superficie per attrezzature tecnologiche al fine di implementare la capacità del depuratore in funzione di nuove edificazioni produttive all'interno dell'ambito.

- In accoglimento della richiesta del Sig Bonora Massimo , ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05 e sei viene prevista la conversione dell'edificio dismesso della Cascina Fasola in edificio residenziale soggetto a Piano di recupero.

1.6. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE

Benché la variante preveda la modifica di tutti gli elaborati in formato digitale del PGT, fanno parte sostanziale di questa variante di PGT i seguenti elaborati e le seguenti tavole:

ALLEGATI VARIANTE DI PGT

relazione descrittiva

verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Ambientale Preliminare

provvedimento di verifica

valutazione d'incidenza

DdP - DOCUMENTO DI PIANO

2 - QUADRO STRATEGICO

2.1 - relazione dello scenario strategico

2.2 - tavola delle previsioni di piano 1:5000

2.3 - tavola dei vincoli 1:2000 e 1:5000

2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione

2.5 - schede degli ambiti di trasformazione

PdS - PIANO DEI SERVIZI

1 - relazione e schede del piano dei servizi

3 - tavola di piano dei servizi 1:2000 e 1:5000

PdR - PIANO DELLE REGOLE

1 - norme tecniche PdR

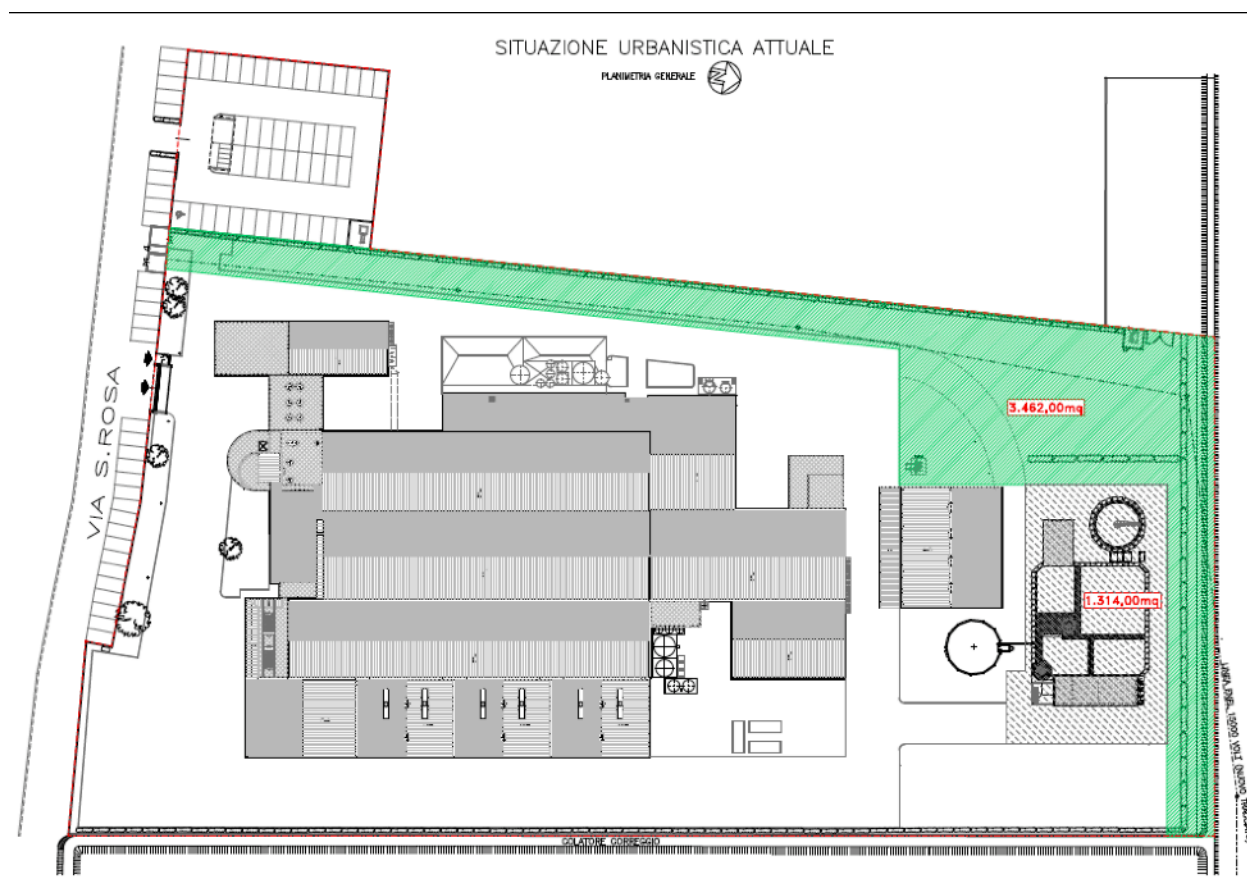
2 - tavola di piano delle regole 1:5000

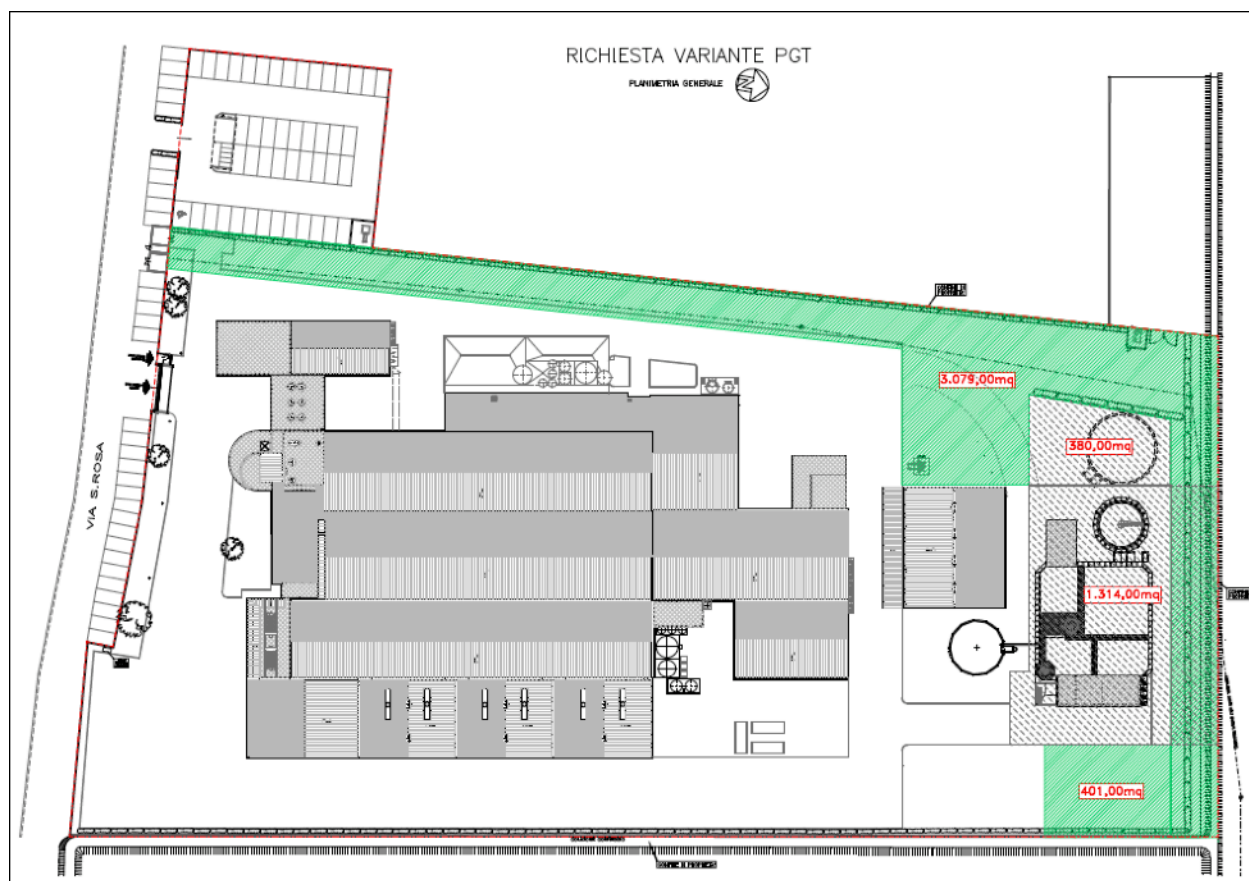
3 - tavola di piano delle regole 1:2000

2.**VARIANTE DI PGT****2.1. MODIFICHE AL PGT VIGENTE**

Come già indicato in premessa, la presente variante inserisce modifiche di diverso genere che modificano i documenti del PGT e che riguardano in specifico:

- **Ambito STELLA BIANCA.** Modifiche interne all'ambito TAC 4 con destinazione produttiva, relativo alla società Stella Bianca. Le modifiche sono necessarie in quanto a seguito di ampliamenti interni, nella superficie fondiaria, diventa indispensabile un leggero ampliamento del depuratore della fabbrica. Le modifiche riguardano quindi un lieve ampliamento delle aree per attrezzature tecnologiche per dare spazio ad una nuova piccola vasca e di conseguenza una riduzione dell'area fondiaria con particolare attenzione alle aree a verde privato che vengono in parte spostate all'interno della superficie fondiaria mantenendo tuttavia la percentuale richiesta dalle normative .





Come viene illustrato nelle planimetrie, l'area a verde privato intaccata dalla modifica risulta di 380 mq mentre quella aggiunta è pari a 401 mq con una maggiorazione di 21 mq .

Inoltre a seguito di una più dettagliata misurazione dell'ambito fornita vengono rivisti i parametri generali della superficie territoriale e fondiaria che risultano così definiti :

DATI URBANISTICI – SITUAZIONE ATTUALE

	SUPERFICIE TERRITORIALE	22.158,00mq
	AREA A VERDE	3.462,00mq
	AREA TECNOLOGICA	1.314,00mq
	RESTA SUP. TERRITORIALE	17.382,00mq

DATI URBANISTICI – VARIANTE

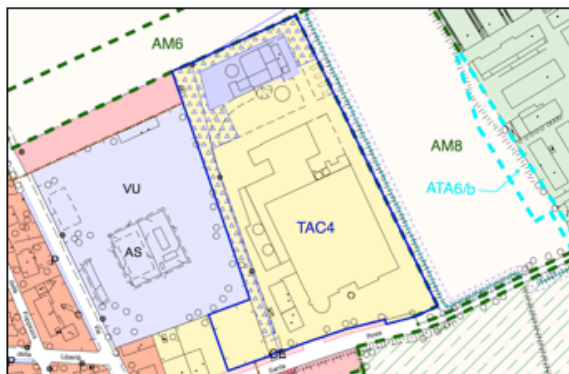
	SUPERFICIE TERRITORIALE	22.158,00mq
	AREA A VERDE 3.079,00mq + 401,00 mq	3.480,00mq
	AREA TECNOLOGICA 1.314,00mq + 380,00 mq	1.694,00mq
	RESTA SUP. TERRITORIALE	16.984,00mq

Queste modifiche introdotte dalla variante danno luogo ad una variazione della scheda d'ambito TAC 4 nel quadro strategico del documento di piano del PGT

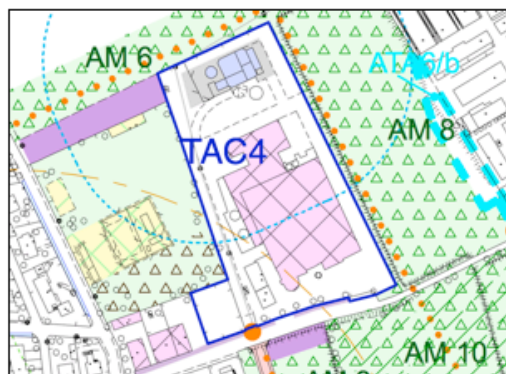
TAC4

Descrizione dell'ambito: trattasi di area produttiva edificata a nord dell'abitato

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi



Modalità d'intervento:

	Piano Attuativo (P.A.)
	Piano di Zona
■	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) solo per interventi di ampliamento e nuova costruzione

Suddivisione in sub comparti:

	Consentita
■	Non consentita

Dati tecnici dell'ambito:

• Sf:	mq 20.464		
• S.l.p. totale (Sf x 0,6):	mq 12.278		
• Rc:	da progetto		
• H	m 12	Esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici	
• Vp	15 %		
• Ip	mq1/10mc	Oppure mq 1/3 mq di s.l.p. equivalente	
• Ds	m 5		
• Dc	m 5		
• De	m 10		

Destinazione d'uso:	Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali: I –II –III – IX – X – XI - XII – XIII – XXIII – XXIV – XXV –XXVI - XXVII
	Sono da escludersi le seguenti lavorazioni: - industrie insalubri di classe 1° e 2° (come definite nelle NTA del DdP) - inceneritori di rifiuti; - discariche; - impianti di compostaggio rifiuti.

Prescrizioni particolari per la progettazione:

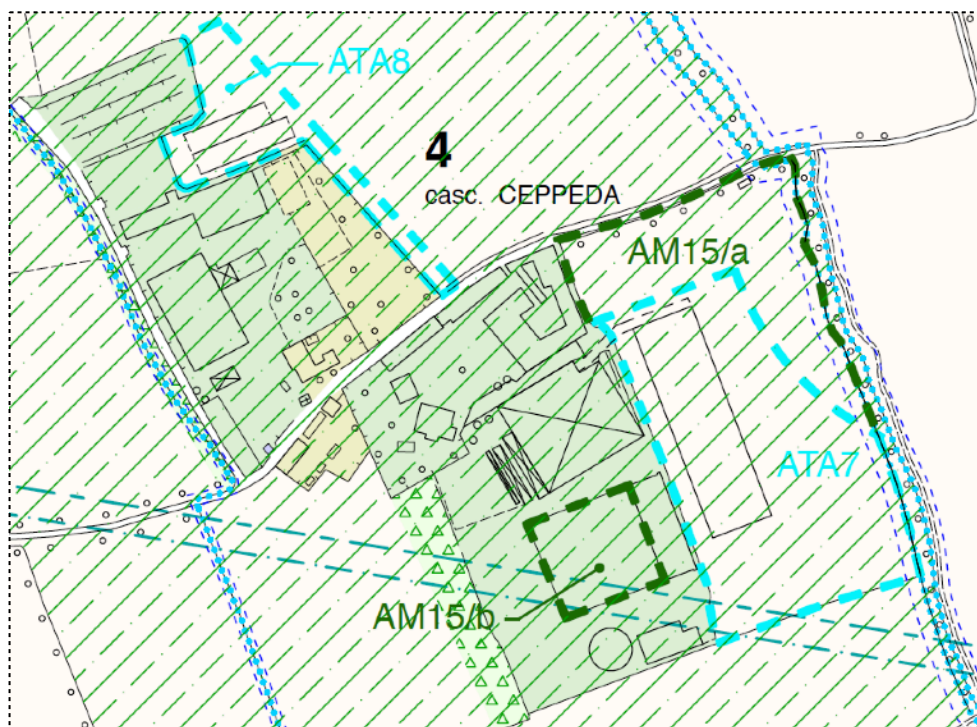
- verifica dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 15 delle norme tecniche del PdR;
- mitigazione e compensazione ambientale ai sensi degli art. 72, 73 e 74 delle norme tecniche del PdR, da eseguirsi in TCPV o in AM8 con tipologie a scelta del progettista.

Tutte le modifiche all'ambito produttivo TAC 4 ricadono all'interno dell'ambito e quindi non comportano alcuna variazione del consumo di suolo del PGT.

- **Società Agricola Franciosi.** Anche per quanto riguarda la Società agricola Franciosi la richiesta di variante scaturisce dalla necessità di edificazione agricola in un ambito in parte destinato a compensazioni e mitigazioni ambientali situato in località Ceppeda.

L'attuale assetto era stato oggetto di precedente variante urbanistica

Estratto di piano delle regole del PGT vigente

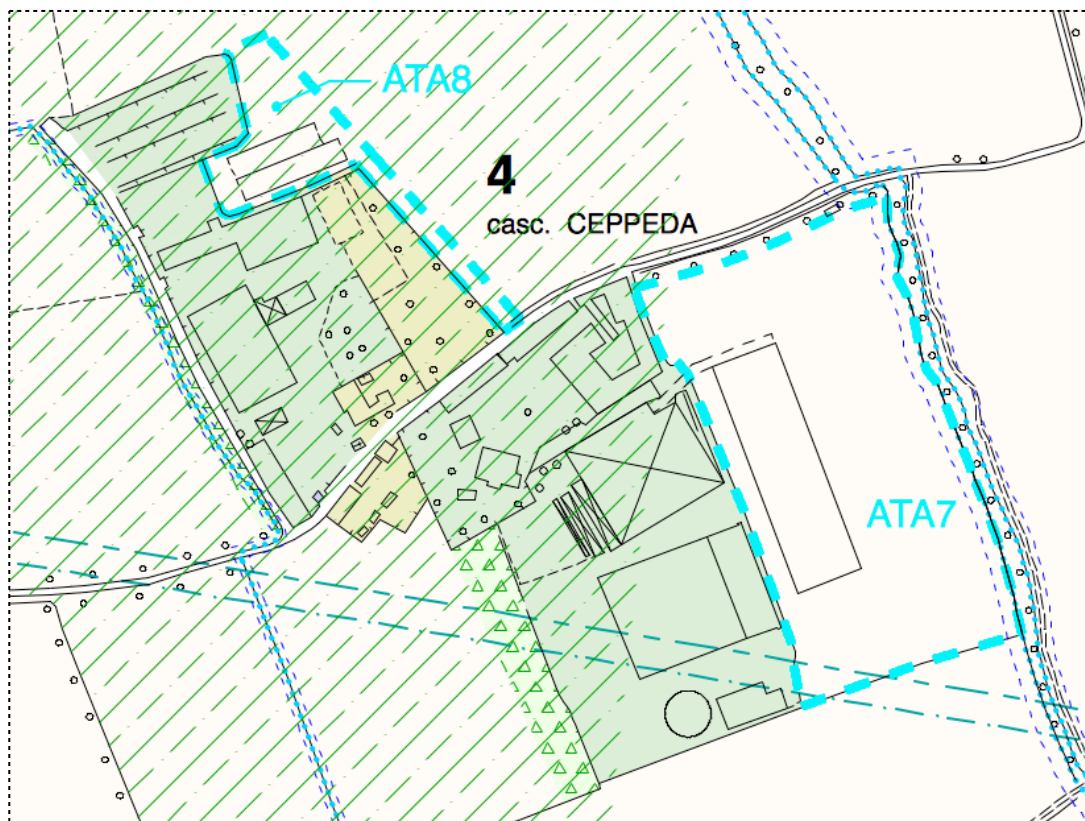


L'attuale assetto prevede gli ambiti di mitigazione e compensazione ambientale AM15a e AM15b per le opere di piantumazione arboree ed arbustive relative agli interventi di edificazione agricola così come normato dagli art. 72, 73 e 74 delle NTA del piano delle regole del PGT vigente.

La presenza di questi ambiti AM in un contesto con limiti di proprietà ristretti sta ostacolando la normale espansione endogena dell'azienda agricola che ha necessità di coagulare, per motivi funzionali gli interventi edificatori in aderenza all'edificato esistente.

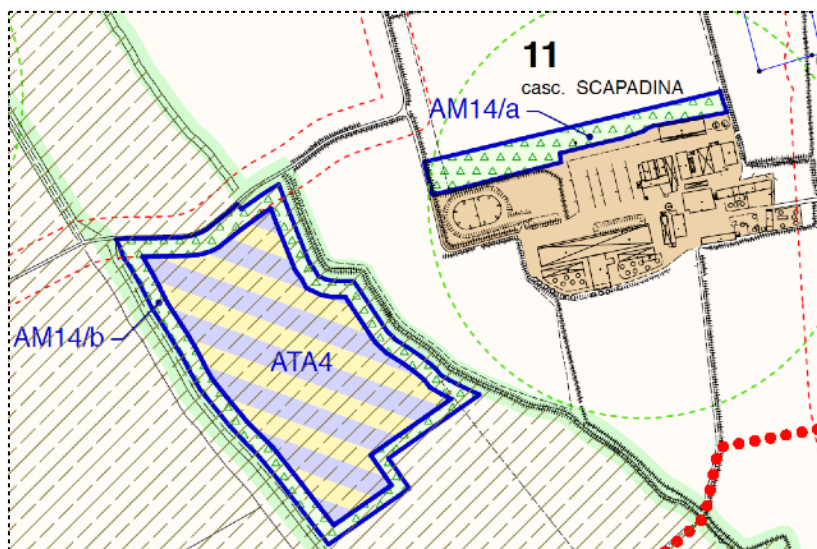
La variante prevede quindi la delocalizzazione degli ambiti di compensazione ambientale in altro contesto agricolo di proprietà dell'azienda Franciosi al fine di rendere edificabili i terreni adiacenti l'edificato esistente.

Estratto di piano delle regole del PGT in variante



La rimozione dell'ambito AM 15b riporta l'edificabilità nel tessuto consolidato agricolo e la rimozione dell'ambito AM 15a concede un ampliamento dell'ambito di trasformazione agricola ATA7 permettendo l'edificabilità all'interno del perimetro di proprietà dell'azienda agricola.

In contemporanea, l'Azienda Agricola Franciosi, ha deciso di rinunciare all'ambito di trasformazione ATA 4 che non è mai stato attivato, che non risulta coerente con la nuova strategia dell'Azienda e per il quale si chiede di stralciarlo dal PGT in variante.



La delocalizzazione degli ambiti di compensazione ambientale è stata impostata in funzione dei valori attuali degli ambiti del PGT vigente pari :

AM15/a mq 14.615

AM15/b mq 5.215

Totale = mq 19.830

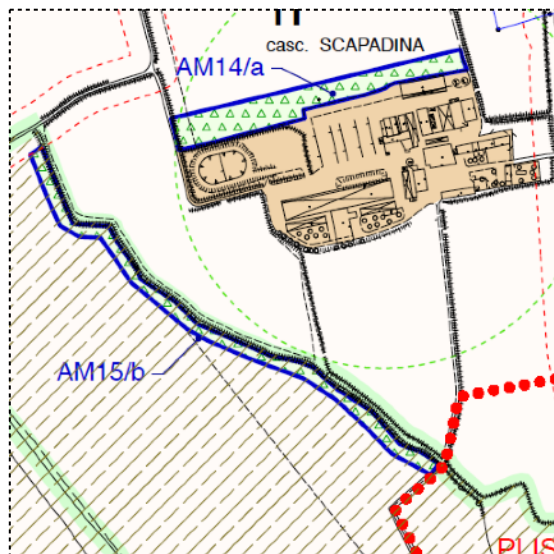
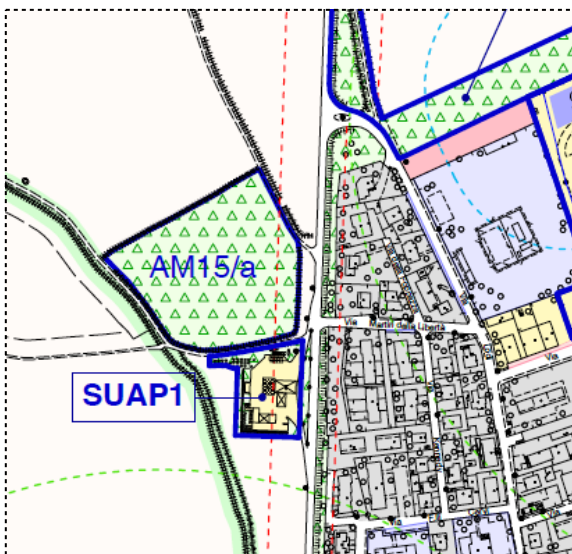
La nuova localizzazione degli ambiti è stata condivisa con l'azienda Agricola Franciosi su terreni di loro proprietà siti in Comune di Ossago Lodigiano con i seguenti valori :

AM15/a mq 14.139

AM15/b mq 5.984

Totale = mq 20.123

I due nuovi ambiti di compensazione ambientale sono stati localizzati in posizioni distinte: l'ambito AM15/a viene posizionato ad ovest del centro urbano in aderenza alla SP 107 e alla stazione di servizio.



L'ambito AM15/b viene invece posizionato sempre ad ovest dell'abitato , nelle vicinanze della Cascina Scapadina, in aderenza ad un tratto di reticolo idrico con valore ambientale .

Le opere di mitigazione ambientale e piantumazioni dovranno infatti essere progettate in modo da non pregiudicare l'esercizio e la manutenzione del reticolo idrico esistente.

- **Cascina Fasola.** La variante ha come oggetto l'*ambito agricolo dismesso* della cascina Fasola situata a circa 600 metri a est dell'edificato urbano di Ossago Lodigiano.

La variante prevede la trasformazione dell'edificato agricolo a destinazione prevalentemente residenziale ai sensi dell'art 40ter della LR 12/05 attraverso la procedura di Piano di recupero . La trasformazione dell'edificato non comporta alcuna variazione del consumo di suolo in quanto derogabile ai sensi dell'art 40ter della LR 12/05 e smi:

Art. 40 ter

Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati

1. Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni di cui all'articolo 40. Per tali interventi di recupero è, altresì, attribuita facoltà di deroga anche alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali, secondo quanto disposto dal comma 4.



L'edificato della Cascina Fasola risulta dismesso da molti anni sia dall'uso agricolo puro che da quello residenziale destinato all'attività agricola o di eventuali depositi agricoli.



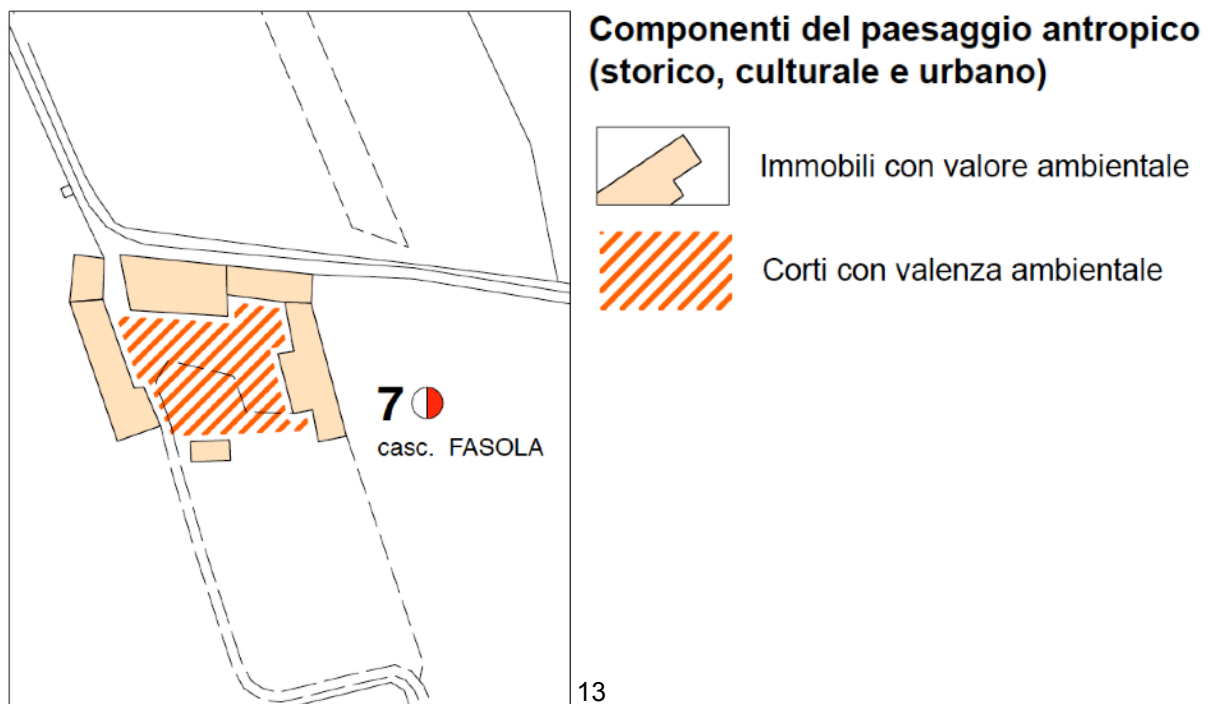
La maggior parte dei manufatti edilizi si trova in pesante stato di deterioramento dovuto all'abbandono delle destinazioni funzionali dei singoli edifici non più integrati nel ciclo agricolo sia da un punto di vista abitativo che dal punto di vista agricolo produttivo.

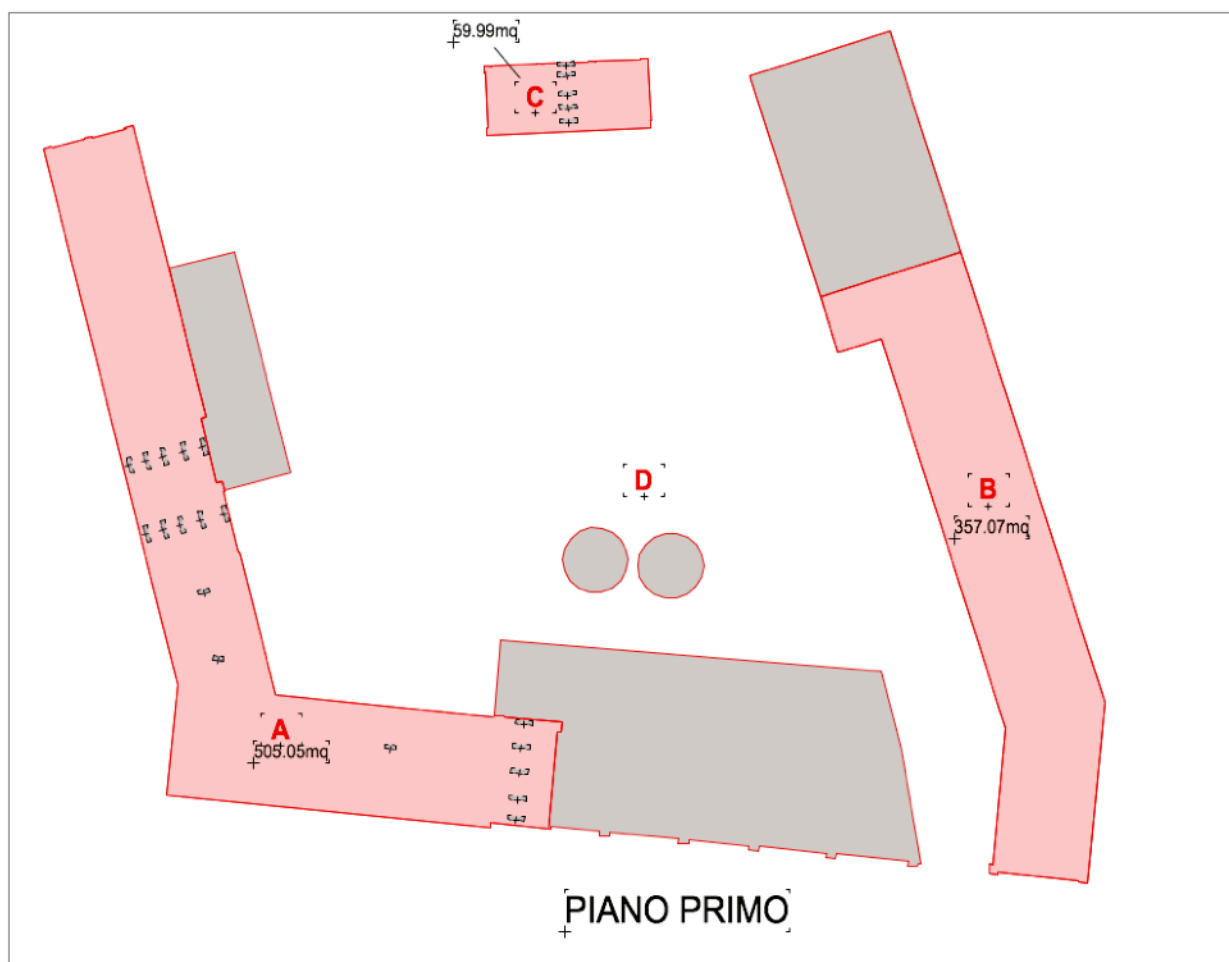
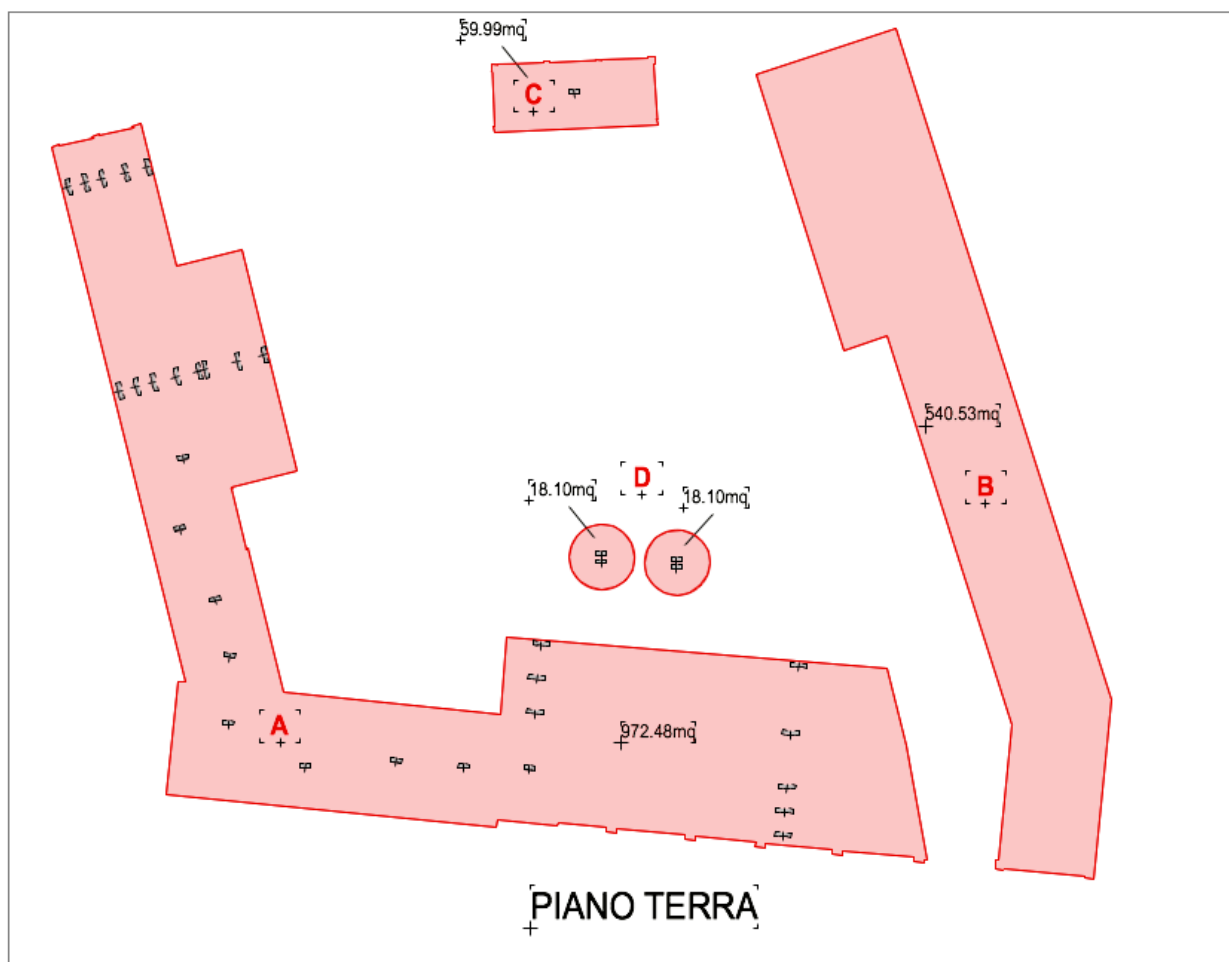
La scelta del Piano di Recupero prevista dalla variante scaturisce soprattutto dalla necessità di governare l'intervento nella sua interezza anche sotto il profilo dell'incremento abitativo e degli aspetti urbanizzativi del comparto.

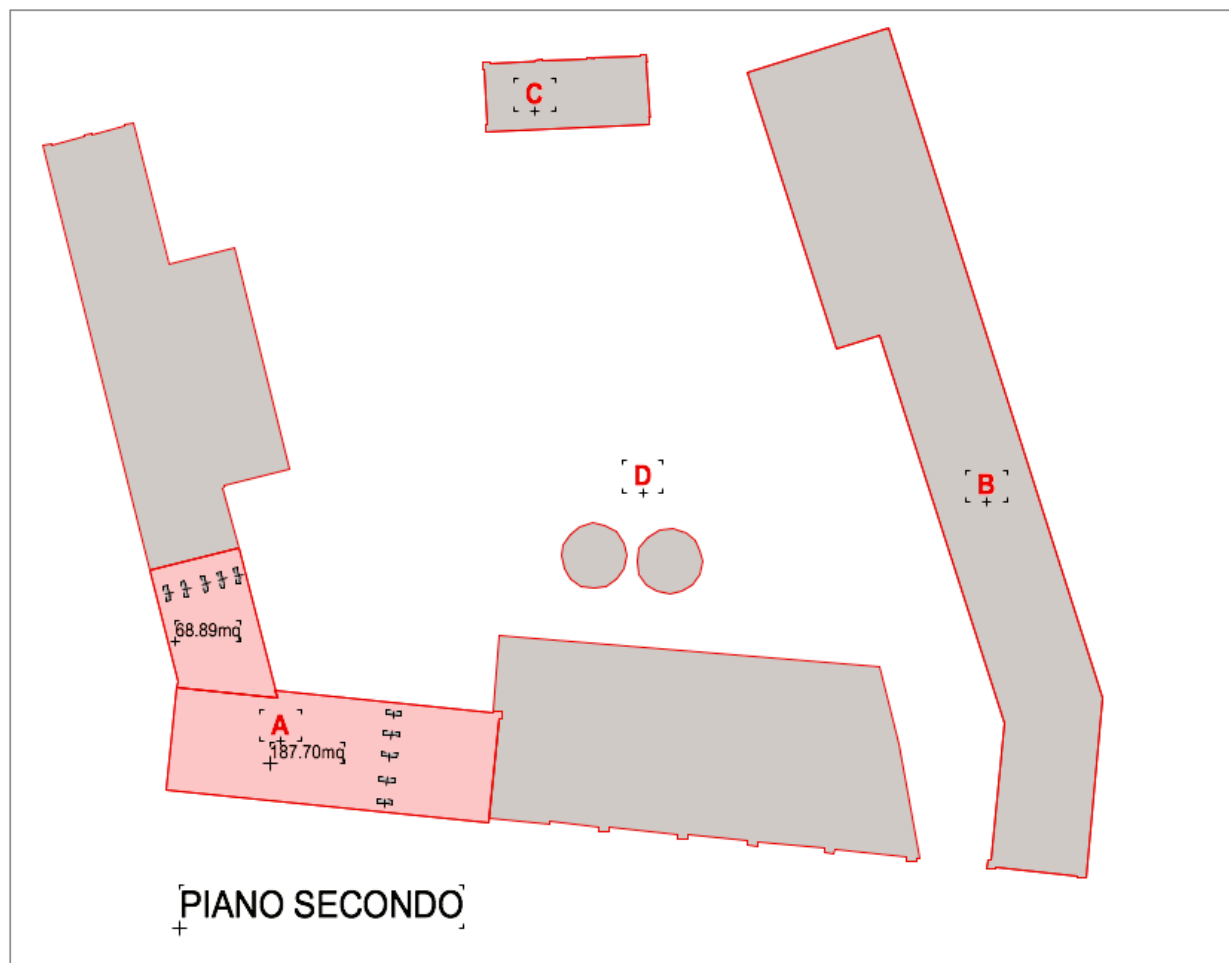


A tale scopo la variante integra una scheda d'ambito specifica nella quale vengono contemplati gli aspetti urbanistici e gli indirizzi alla progettazione che sono finalizzati soprattutto al recupero degli edifici con valenza ambientale così come indicati nella tav 2.3 "tavola dei vincoli" del documento di Piano e nella tav 4 "tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale" del Piano delle Regole del PGT, normati ai sensi del comma 9 dell'Art.64 Edifici, manufatti e spazi vincolati delle NTA del PGT.

Estratto di tav 2.3 del DdP e di tav 4 del piano delle regole del PGT vigente







Calcolo mq superficie lorda corpi di fabbrica Cascina Fasola				
	Corpo A	Corpo B	Corpo C	Corpo D
Piano terra	972,48	540,53	59,99	36,20
Piano primo	505,05	357,07	59,99	0
Piano secondo	256,59	0	0	0
Totale	1734,12	897,6	119,98	36,2
totale generale	2.751,7			Volumi tecnici
Totale mc	8.255,1			
Abitanti teorici	41,3			

Dal rilievo dei fabbricati esistenti è stata calcolata una superficie lorda complessiva di 2.787,9 mq che corrisponde ad una cubatura virtuale di 8.363,7 mc .

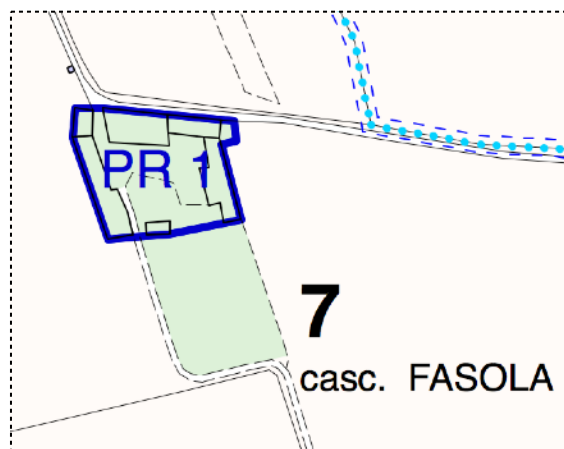
Data la particolare tipologia edilizia, e le prospettive abitative dell'ambito, per il calcolo degli abitanti teorici si intende utilizzare il parametro di 200 mc/ab da cui si ottiene una popolazione teorica massima insediabile pari a 41 abitanti teorici che andranno verificati in fase di piano di recupero in funzione degli effettivi spazi residenziali di progetto. Al fine del calcolo delle cessioni di aree per servizi viene invece utilizzato il parametro regionale di 18 mq/ab che porta le aree di cessione per servizi a mq 738.

A seguito viene riportata la nuova scheda d'ambito riferita al Piano di Recupero PR1

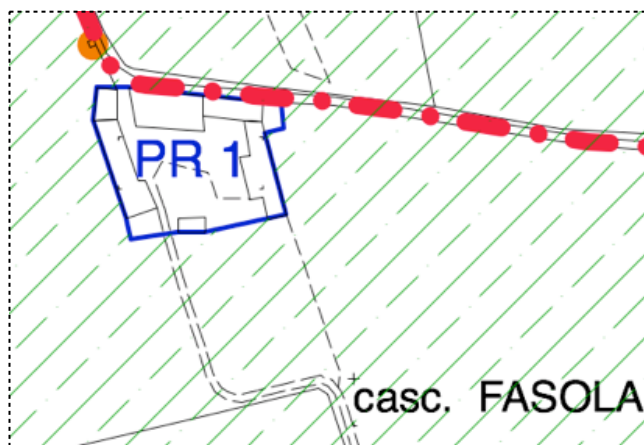
PR 1

Descrizione dell'ambito: trattasi di ambito agricolo dismesso della cascina Fasola recuperato ad uso residenziale ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05 e smi

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

X	Piano Attuativo (P.R.)			Consentita
	Piano di Zona		X	Non consentita
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)			

Suddivisione in sub comparti:**Dati tecnici dell'ambito:**

• St:	Da verificarsi in sede di piano	mq 3.853	
• S.l.p. totale:	Da verificarsi in sede di piano	mq 2751,7	Ammesso incremento sino al 20% della slp
di cui			
S.l.p. residenziale		Fino a mq 2751,7	
S.l.p. commerciale		mq < 20 %	
S.l.p. artigianale di servizio		mq < 20 %	
• Abitanti teorici:	41 (da verificarsi in sede di piano di recupero)		
• H		Esistente	
• Ip		mq1/10mc	
Destinazione d'uso:	Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali: IV – VI – VII – X – XIII – XIV – XV – XVIII –XX – XXI – XXII – XXIV – XXV – XXVI – XXVII I gruppi funzionali III –XIV sono ammessi a condizione che non abbiano una Slp superiore a mq. 250.		

Prescrizioni particolari per la progettazione:

Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero tipologico della cascina e degli aspetti che ne determinano il valore ambientale ai sensi dell'Art.64 "Edifici, manufatti e spazi vincolati" delle NTA del Piano delle Regole del PGT.

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	Allacciamenti alla rete comunale delle reti disponibili. Impianto di fitodepurazione per acque nere e saponose e utilizzo del pozzo esistente per uso idrico-sanitario.
	Idrauliche	Osservanza della normativa di invarianza idraulica
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Con consistenti limitazioni (3C, art. 6 Norme Studio Geologico)
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale	
	componenti del paesaggio antropico	Edificato di antica formazione
	componenti del paesaggio percepito	Allineamenti storici delle cortine edilizie
	criticità	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	Sensibilità alta
	CLASSE 5	

Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione. Quantità definite dal Piano dei Servizi

URBANIZZAZIONI	AMBITO		CESSIONE AREE	
	ESTERNO	INTERNO		
PRIMARIE	Allacciamenti reti		738 mq Da verificarsi in sede di PR	monetizzazione
SECONDARIE	monetizzazione			

2.1.1.Documento di Piano

Le modifiche introdotte dalla variante al Documento di Piano riguardano alcuni aspetti dello Scenario Strategico del Documento di Piano del PGT.

A) Variazione del punto 3 della relazione dello Scenario Strategico del DdP

PGT vigente			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	VOLUMETRIA (mc)	ABITANTI (vol/120)
ATR1	9.125	13.688	114
ATR2	6.519	7.354	61
ATR3	5.515	5.515	46
ATR4	10.380	15.570	130
TAC1	603	947	8
TAC2	1.007	3.338	28
TAC3	1.337	2.606	22
TOTALE	34.486	49.018	409
POP. TEORICA DA PII			227
POP. AL 31/12/08			1.453
POPOLAZIONE IN PR			-5
POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA PGT			2084

In particolare viene introdotta una modifica al punto 3.1.4 - **Obiettivi quantitativi** che rivede la popolazione residenziale teorica in funzione dell'attuale popolazione e dall'incremento dato dalle previsioni del nuovo Piano di recupero

Variante			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	VOLUMETRIA (mc)	ABITANTI (vol/120)
ATR1	9.125	13.688	114
ATR2	6.519	7.354	61
ATR3	5.515	5.515	46
ATR4	10.380	15.570	130
TAC1	603	947	8
TAC2	1.007	3.338	28
TAC3	1.337	2.606	22
TOTALE	34.486	49.018	401
POP. TEORICA RESIDUA DA PII mq 4103 mc 4924			41
POP. AL 06/2026			1425
POPOLAZIONE TEORICA P.R.1			41
POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA PGT			1.908

B) Variazione del punto 6 delle schede dello Scenario Strategico del DdP

Viene introdotta in modifica al punto 6 - **Ambiti di trasformazione - recupero**, una nuova scheda dell'ambito **PR1**, definita in modo specifico in previsione degli assetti del progetto di recupero dell'edificato, con le indicazioni riguardanti le superfici di recupero e le indicazioni in merito alla procedura, alle destinazioni d'uso consentite, prescrizioni particolari per la progettazione, gli elementi di attenzione ed altri elementi di criticità paesaggistica, le classi di fattibilità geologica e di sensibilità paesaggistica ed infine la cessione di aree per attrezzature pubbliche (quantità definite dal Piano dei Servizi). Il tutto come meglio dettagliato nella scheda allegata a pag 16 e 17 della presente relazione.

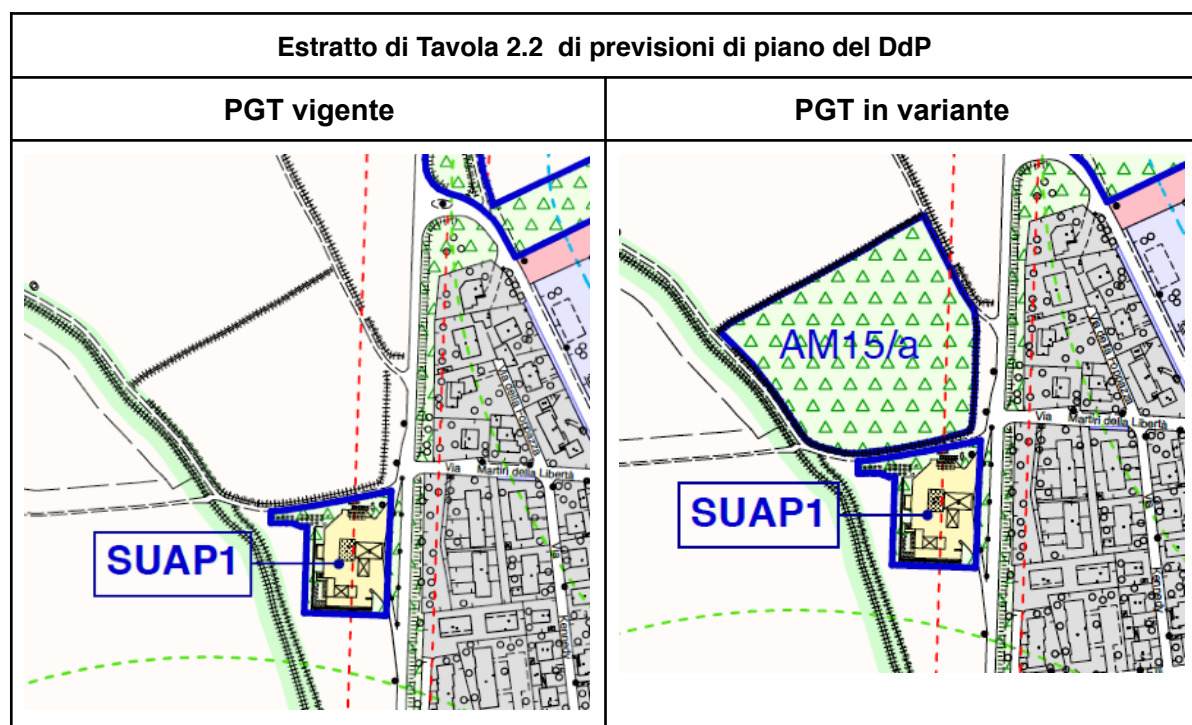
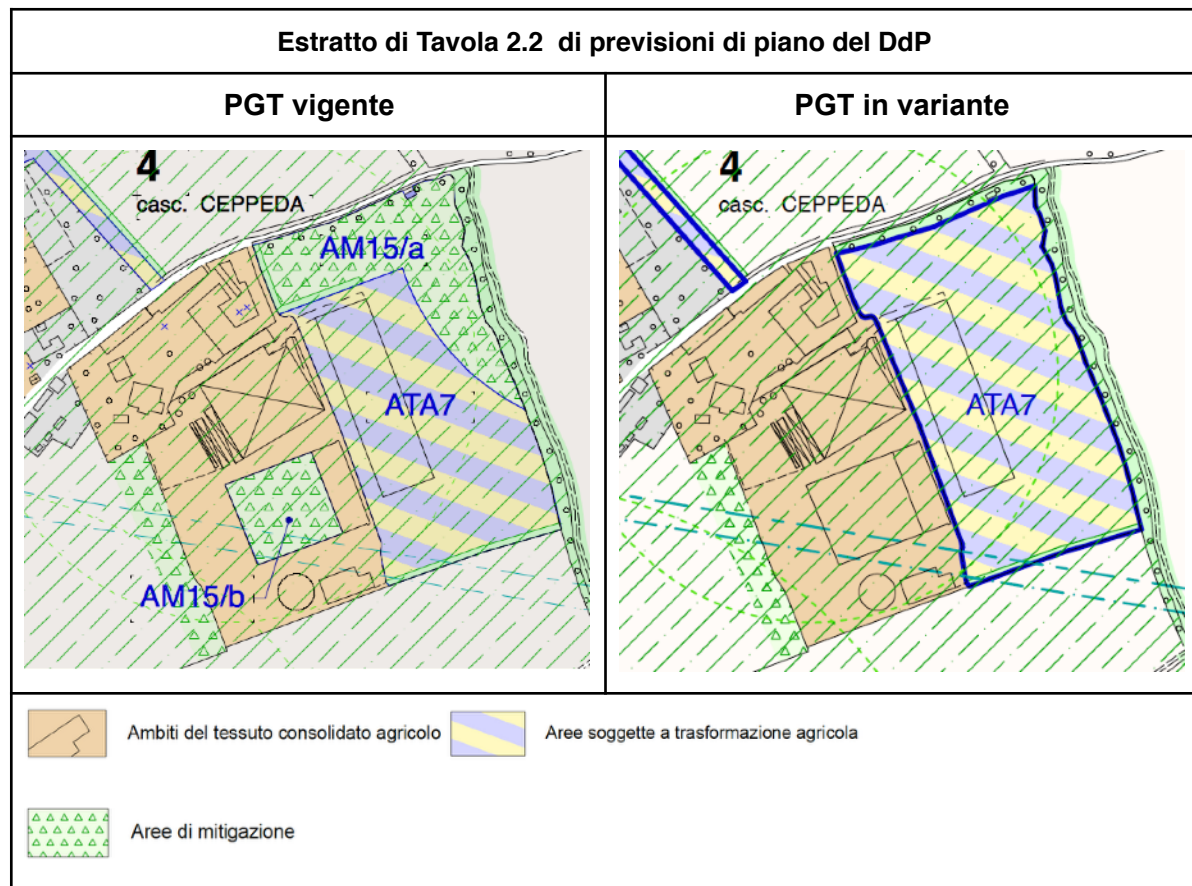
C) Modifica al punto 6 bis nelle schede dello Scenario Strategico del DdP

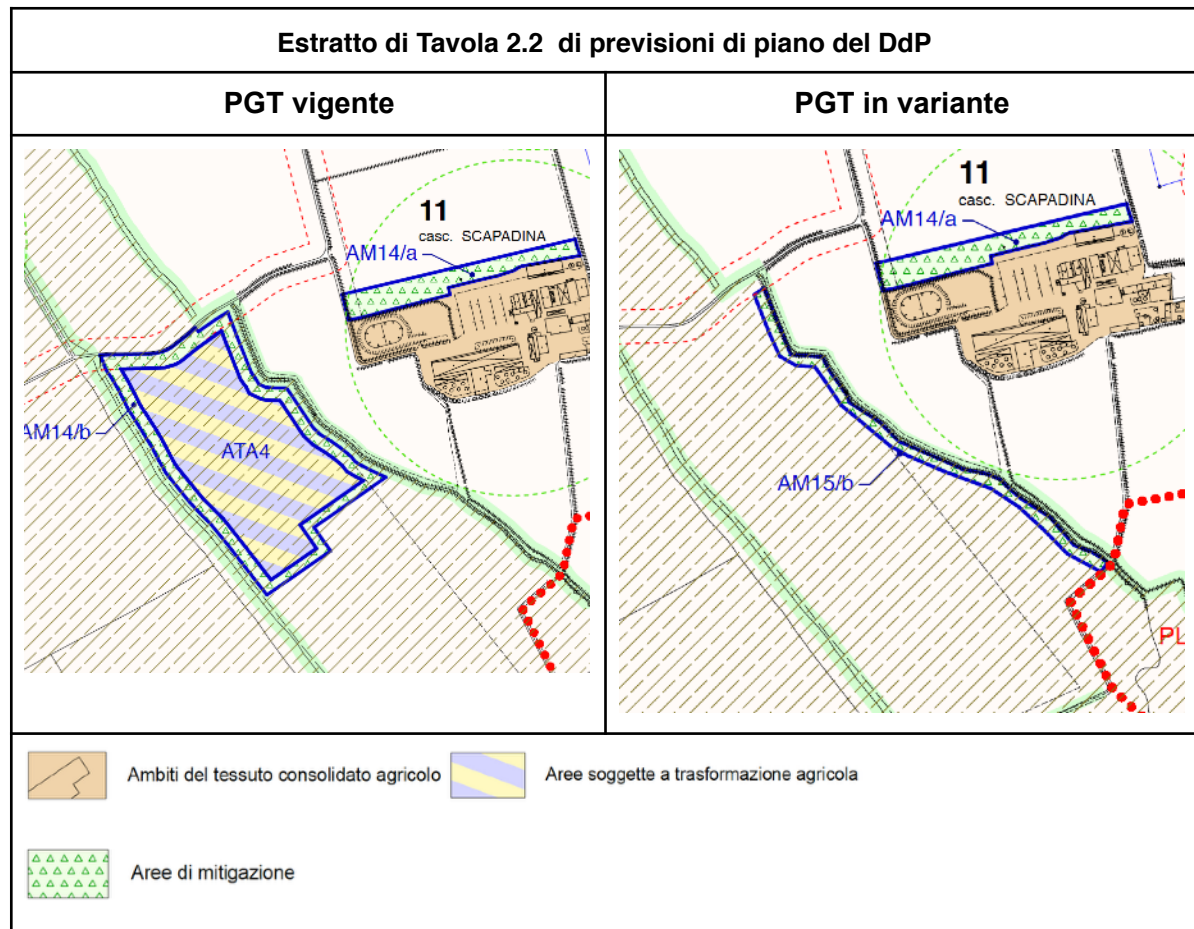
Viene modificata al punto 6bis - **Ambiti produttivi convenzionati in tessuto consolidato**, che riporta la nuova scheda dell'ambito **TAC4**, ridefinita in modo da agevolarne l'edificazione interna, dell'ambito con le variazioni dell'area per attrezzature tecnologiche, della superficie fondiaria e della superficie a verde . La scheda viene inoltre modificata per quanto riguarda il valore della superficie fondiaria a seguito di una più corretta misurazione dell'ambito fornita con rilievo DWG, portando il valore **SF a 20.464 mq** e di conseguenza la **slp consentita a 12.278 mq**. Il tutto come documentato nella scheda a pag 7 della presente relazione.

D) Variazione della Tavola 2.2 - tavola delle previsioni di piano 1:5000 dello Scenario strategico del DdP

La variante al documento di piano prevede una modifica della tavola : **Tav. 2.2 - tavola delle previsioni di piano 1:5000** che introduce le seguenti variazioni :

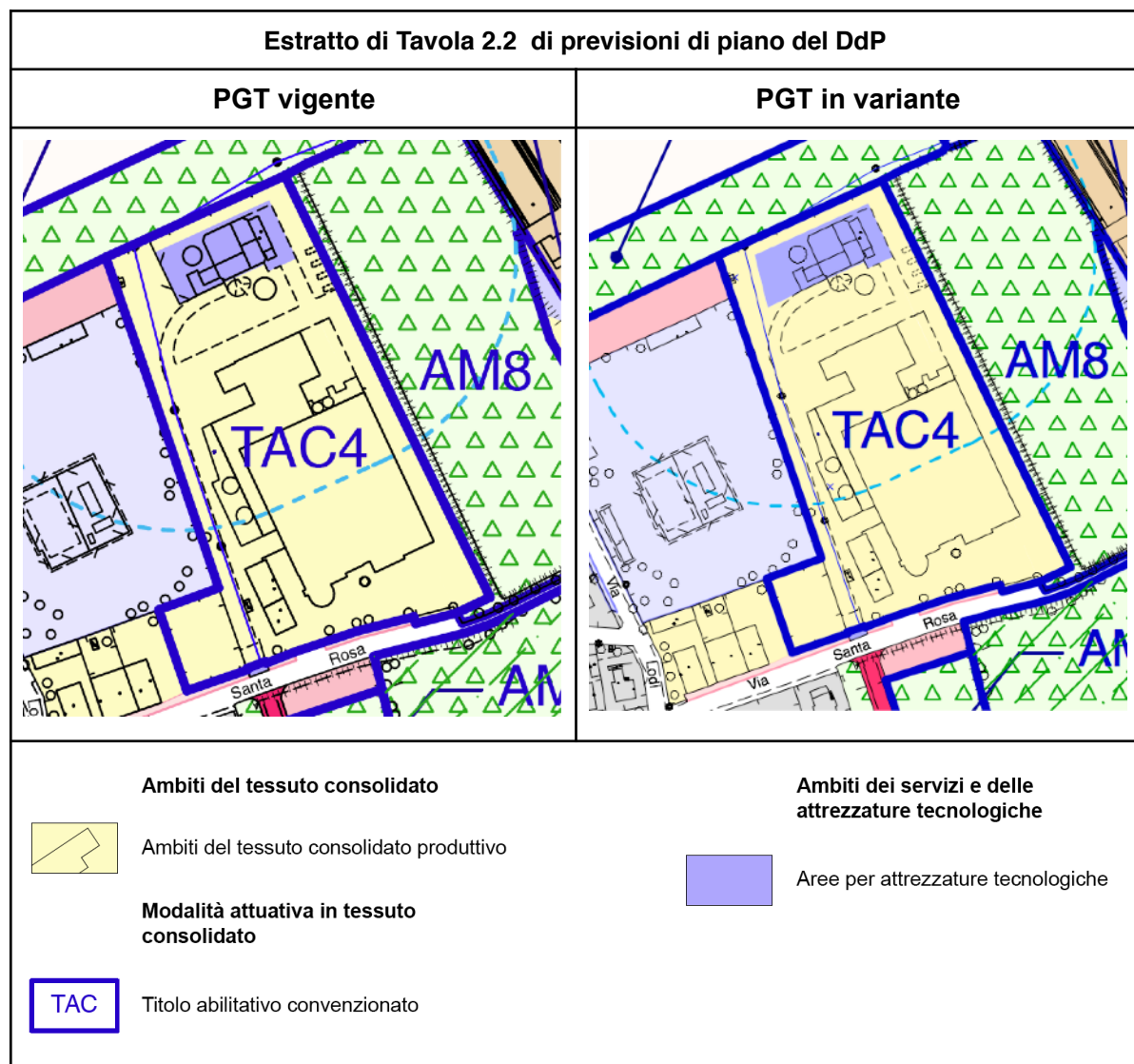
- Vengono delocalizzati gli ambiti di mitigazione e compensazione ambientale AM 15/a e AM 15/b al fine di rendere edificabile il contesto agricolo attraverso l'ampliamento dell'ambito ATA 7 e del tessuto consolidato agricolo;
- Viene stralciato l'ambito agricolo ATA 4 ed il corrispettivo ambito di AM14/b
- Vengono localizzati i nuovi ambiti di compensazione ambientale AM15/a e AM 15/b



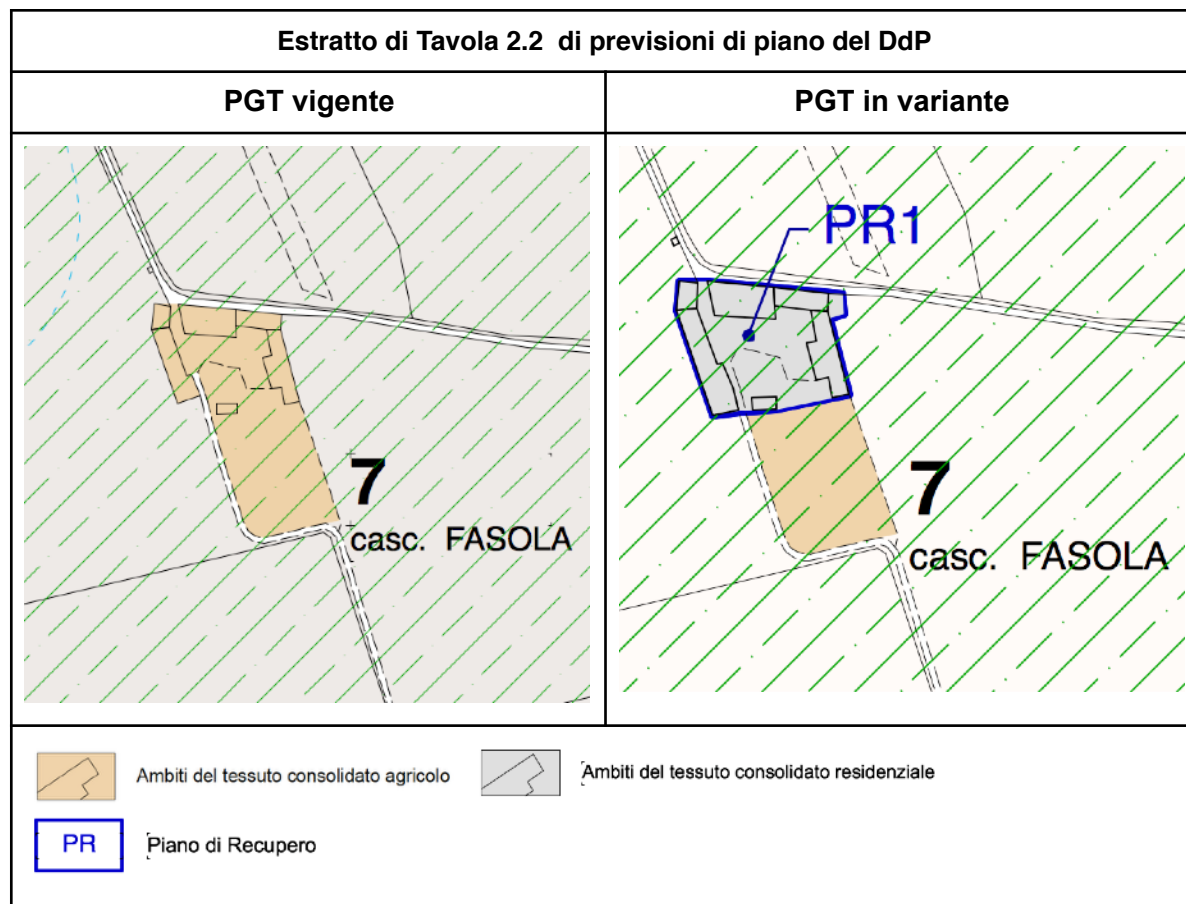


Si introduce, nella tavola di previsioni di piano del DdP del PGT una modifica all'ambito del tessuto produttivo occupato dalla società "Stella Bianca", senza incremento di superficie territoriale :

- Viene modificata l'area interna destinata a servizi tecnologici al fine di poter contenere una nuova vasca del depuratore dell'Azienda;
- La superficie fondiaria viene ridotta in funzione dell'ampliamento dell'area a servizi tecnologici.



La modifica inserita in merito alla Cascina Fasola riguarda la definizione sul perimetro dell'edificato dismesso del perimetro del piano di recupero previsto dal DdP della variante di PGT



2.1.2.Piano dei Servizi

Le modifiche introdotte dalla variante al piano dei servizi sono le seguenti:

A) Variazione dell'elaborato n° 1 - relazione e schede del Piano dei Servizi

Si riportano le variazioni alla relazione del PdS:

1) modifica del punto **3.1 - Previsioni insediative e fabbisogno futuro**, in cui si riporta la variazione di popolazione residenziale teorica da 2098 a 1908 abitanti, dovuta alla introduzione del nuovo PR1 e al nuovo dato di popolazione residente.

ESTRATTO DI RELAZIONE E SCHEDE DEL PIANO DEI SERVIZI - PUNTO 3.1

La popolazione teorica insediabile è stata valutata in funzione della somma di due componenti diverse :

- la popolazione esistente alla data del 06/2026 per le aree edificate;
- la popolazione teorica insediabile delle nuove aree edificabili e nei piani di recupero.

	AMBITO	SUPERFICIE (mq)	VOLUMETRIA (mc)	ABITANTI (n°)
AMBITI DI RECUPERO	TAC1	603	947	8
	TAC2	1.007	3.338	28
	TAC3	1.337	2.606	22
PIANI ATTUATIVI VIGENTI IN ATTUAZIONE	PII	4.103	4.924	41
NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATR1	9.125	13.688	114
	ATR2	6.128	7.354	61
	ATR3	5.515	5.515	46
	ATR4	10.380	15.570	130
ABITANTI	Residenti al 06/2026			1.425
POPOLAZIONE TEORICA P.R.1	Da scheda d'ambito			41
TOTALE		54.548	71.703	1908

Nel quadro del punto 3.1.2 del quadro strategico del DdP (Obiettivi quantitativi), è stato sviluppato il dato di popolazione teorica, utilizzando i dati volumetrici dal PdR per quanto riguarda i lotti inedificati o in fase di edificazione in tessuto residenziale consolidato e dalle schede di DdP per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione residenziale.

A) Abitanti teorici insediabili da ambiti di recupero:

41 abitanti teorici insediabili

B) Abitanti teorici insediabili da piani attuativi vigenti in attuazione:

41 abitanti teorici insediabili

C) Abitanti teorici insediabili da nuovi ambiti di trasformazione:

401 abitanti teorici insediabili

D) Abitanti residenti alla data del 06/2026:

1425 abitanti

Capacità insediativa residenziale teorica totale da PGT

$A + B + C + D = 41 + 41 + 401 + 1425 = 1.908$ abitanti teorici insediabili.

2) modifica del punto **4.8 MODALITA' ATTUATIVA IN TESSUTO CONSOLIDATO-**

RESIDENZIALI

- PR1 SCHEDA 29 TER

PRODUTTIVI

- T.A.C. 4 - scheda n° 29 bis.

3) variazione del punto **5 - Pesì insediativi e fabbisogno futuro**, in cui si riassumono i valori VPS di tutte le aree a servizio della residenza; si riporta la verifica, secondo i requisiti di legge, dei metri quadrati per abitante.

- AREE RESIDENZIALI

Per la verifica delle aree per servizi viene utilizzato per la popolazione il valore di **1908 abitanti**, calcolato al Punto 3 del presente documento.

In seguito vengono riportati i valori VPS di piano dei servizi, così come sono stati conteggiati nelle relative schede, al fine di fornire il quadro complessivo per singole categorie di servizio e come valore generale di aree per servizi così come previsti dalle normative vigenti. Con una superficie conteggiata di **56.019 mq** di valore attribuito dal piano si può desumere che il valore mq/abitante risulta **29,36**. I requisiti di legge per le aree per i servizi sono ampiamente soddisfatti.

Tabella riassuntiva: Sistema dei servizi per la residenza.

		superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
Servizi per la residenza				
Attrezzature collettive		3.021,28	4.844	2,54
Istruzione		4.681,00	4.681	2,45
Parcheggi		11.338,50	12.472	6,54
Verde-gioco		17.995,69	17.996	9,43
Attrezzature sportive		9.941,23	14.833	7,77
Ambiti di trasformazione		-	1.010	0,53
Modalità attuative		-	183	0,10
Totale		46.977,70	56.019	29,36

Valore mq/abitante: **56.019 mq / 1908 abitanti = 29,36 mq/ab > 18 mq/ab**

4) variazione del punto **7 - Schede tecniche**, in cui si riportano e si specificano tutte le modifiche sopracitate.

Sistema dei servizi degli ambiti attuativi convenzionati

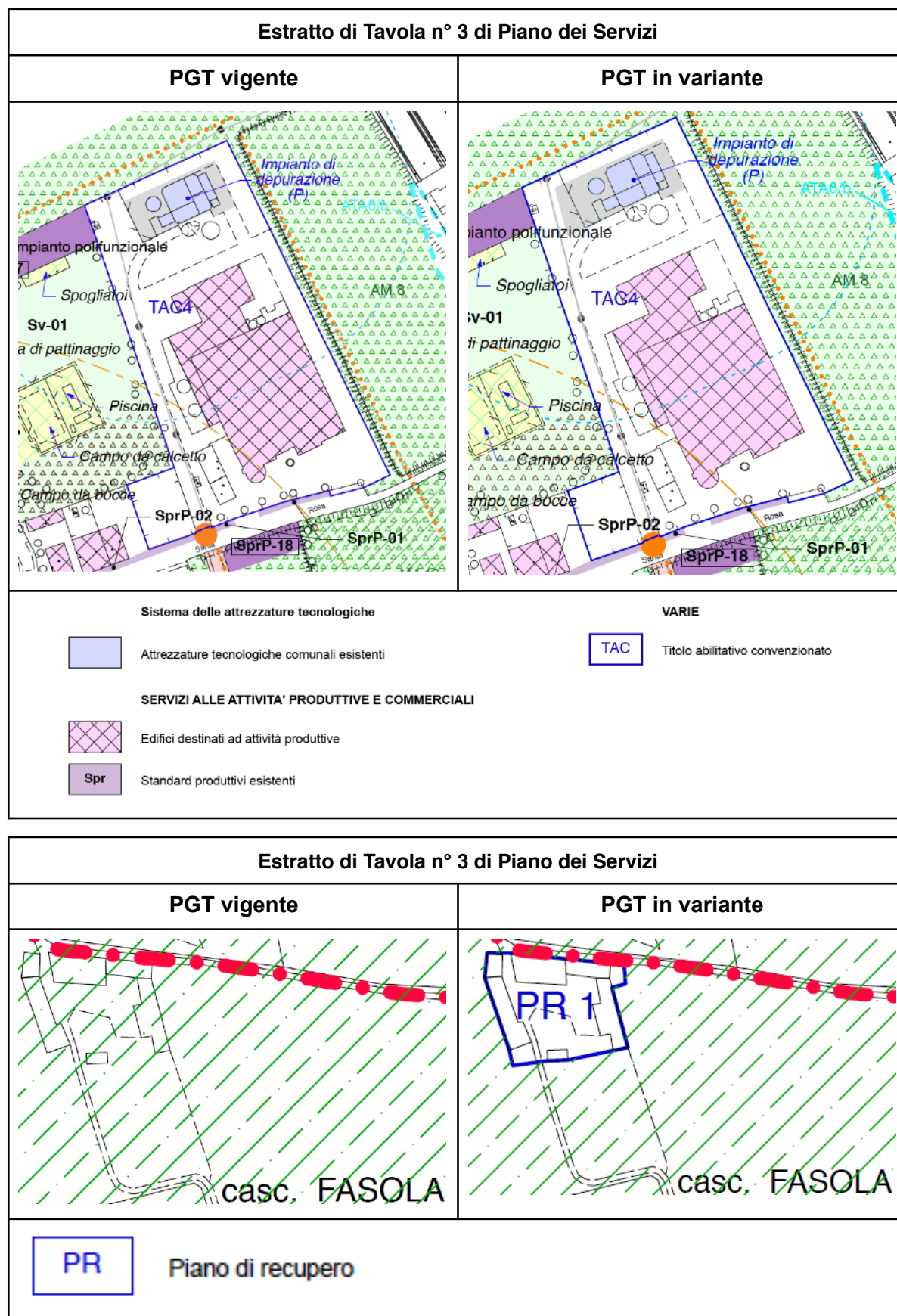
SCHEDA 29 - Localizzazione TAC 1-2-3

SCHEDA 29 bis - Localizzazione TAC 4

SCHEDA 29 ter - Localizzazione PR1

B) Variazione dell'elaborato n° 3 - tavola di piano dei servizi 1:2000 e 1:5000

Viene evidenziata nella tavola del piano dei servizi l'ampliamento dell'area dell'impianto di depurazione del TAC 4 e l'inserimento del Piano di Recupero PR1



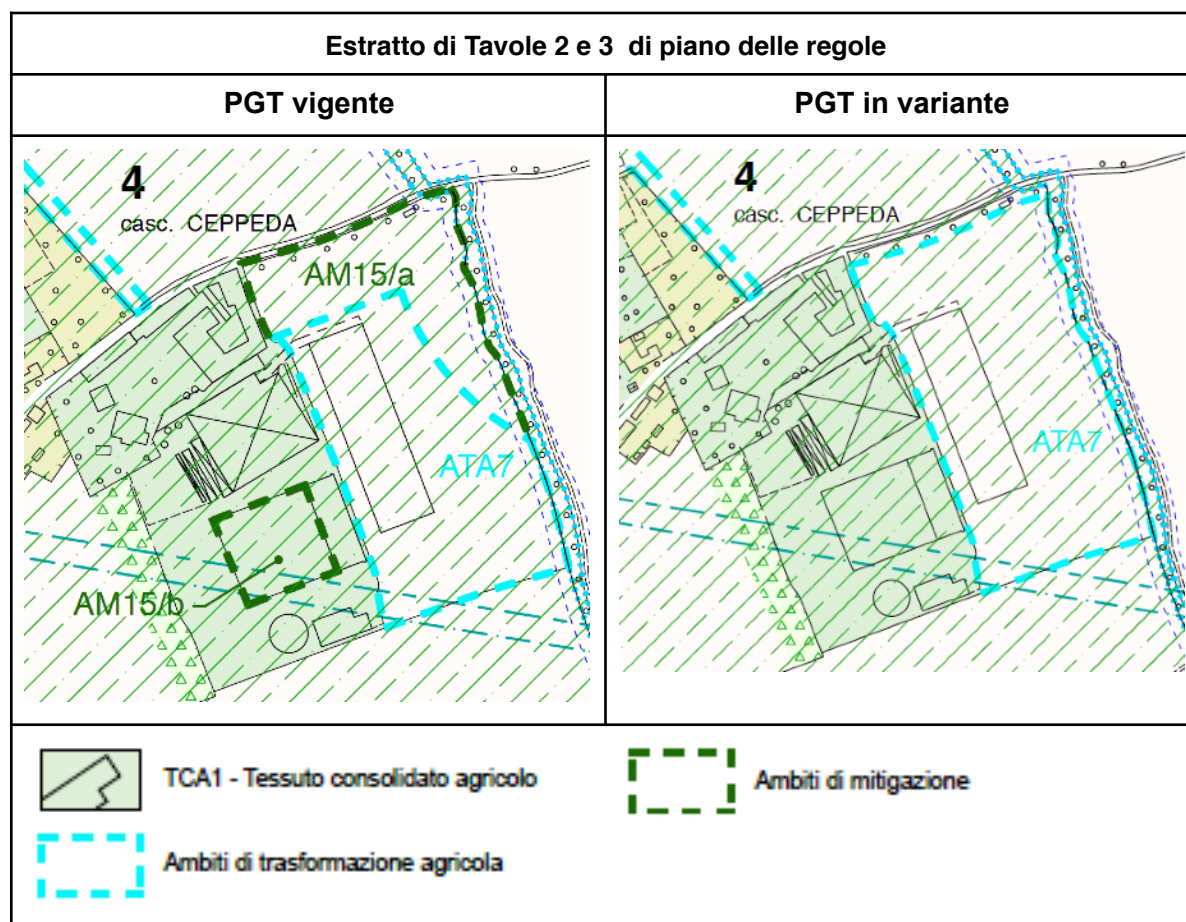
2.1.3. Piano delle Regole

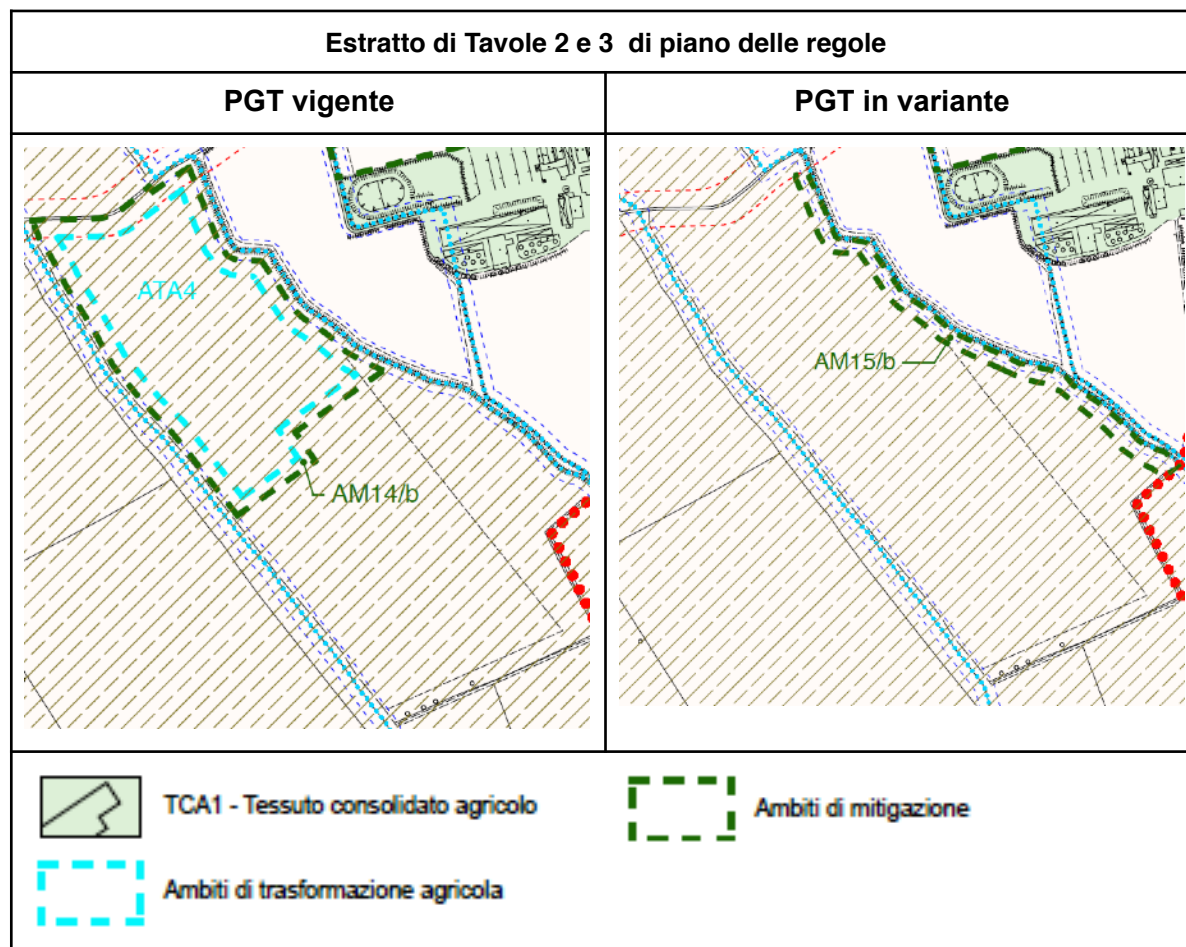
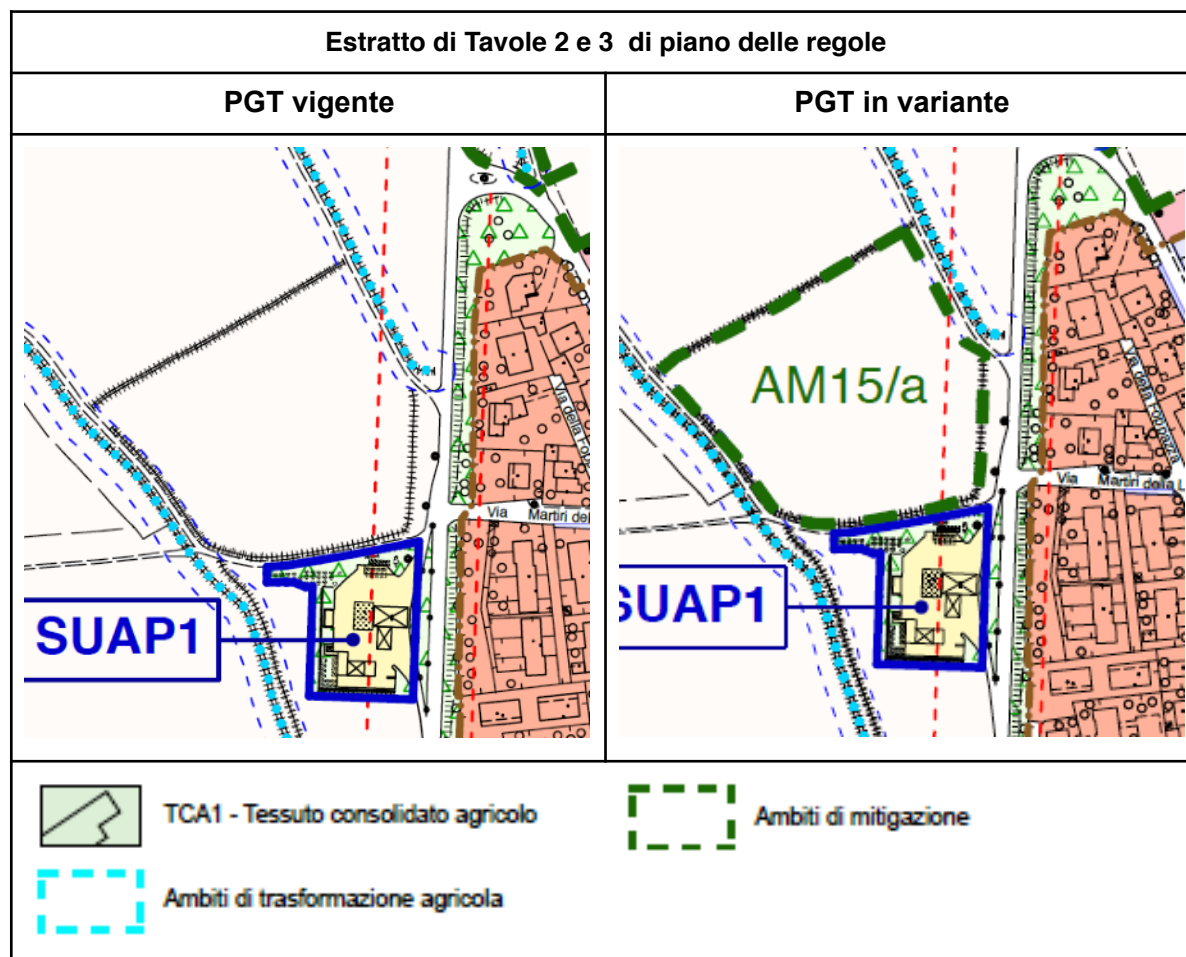
Le modifiche introdotte dalla variante all'interno del Piano delle Regole sono le seguenti:

B) Variazione elaborati n° 2 e 3 - tavola di piano delle Regole 1:2000 e 1:5000

La variante prevede la modifica delle tavole 2 e 3 del Piano delle Regole, che introduce le seguenti variazioni:

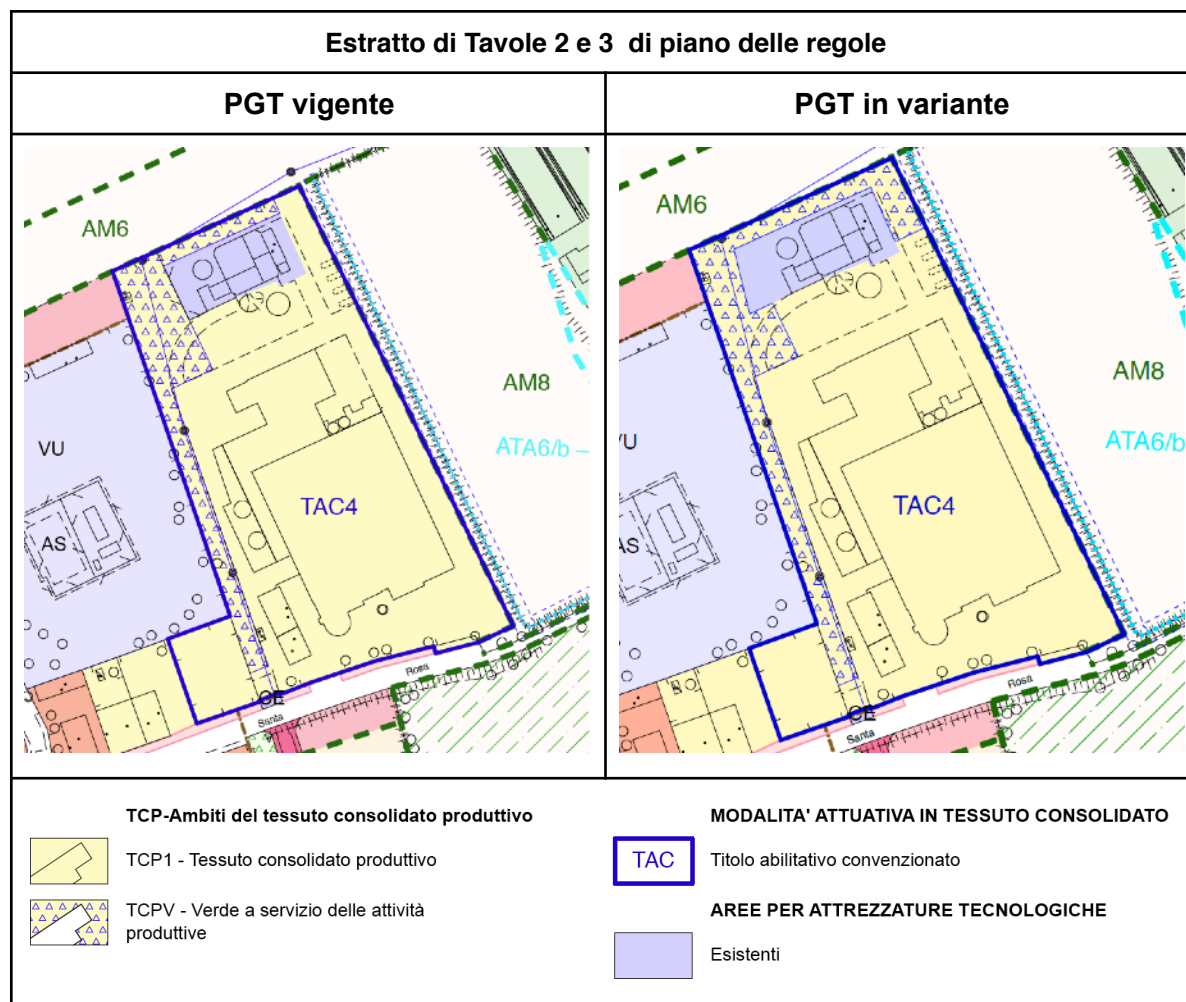
- Vengono modificati gli ambiti di trasformazione agricola ATA7 e il tessuto consolidato agricolo con lo spostamento degli ambiti di mitigazione e compensazione ambientale AM15/a e AM15/b;
- Viene stralciato dalle tavole l'ambito di trasformazione agricola ATA4 e l'ambito di mitigazione e compensazione ambientale AM14/b



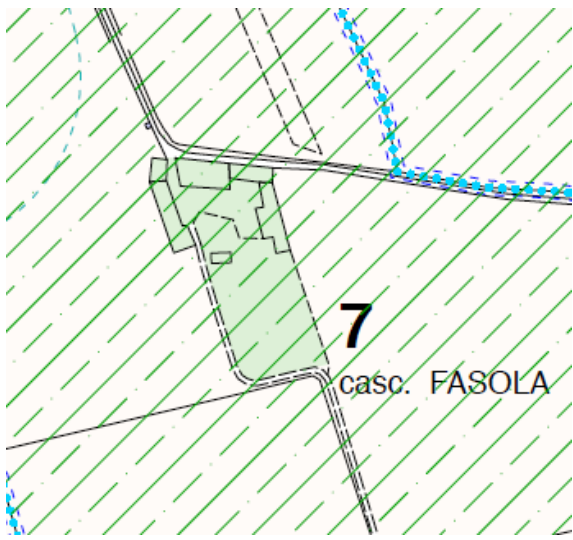
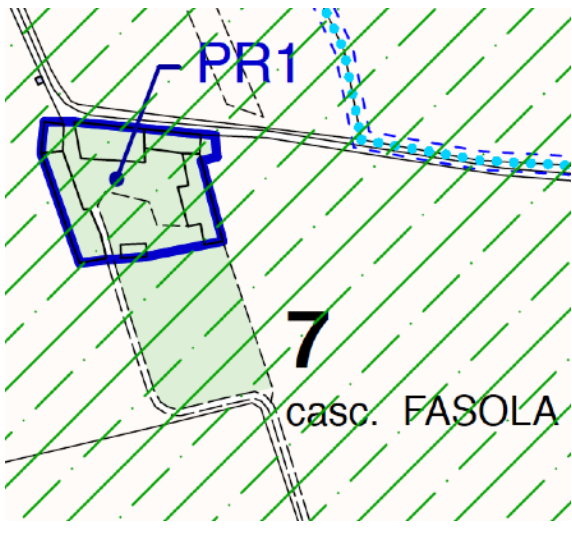


Si introduce, inoltre, una modifica all'ambito del tessuto produttivo occupato dalla società "Stella Bianca", senza incremento di superficie territoriale, al fine di agevolarne la produzione:

La modifica interna all'ambito interessa l'area per attrezzature tecnologiche che viene ampliata con una revisione dell'area a verde a servizio delle attività produttive con un leggero incremento della stessa che viene ridistribuita all'interno della superficie fondiaria.

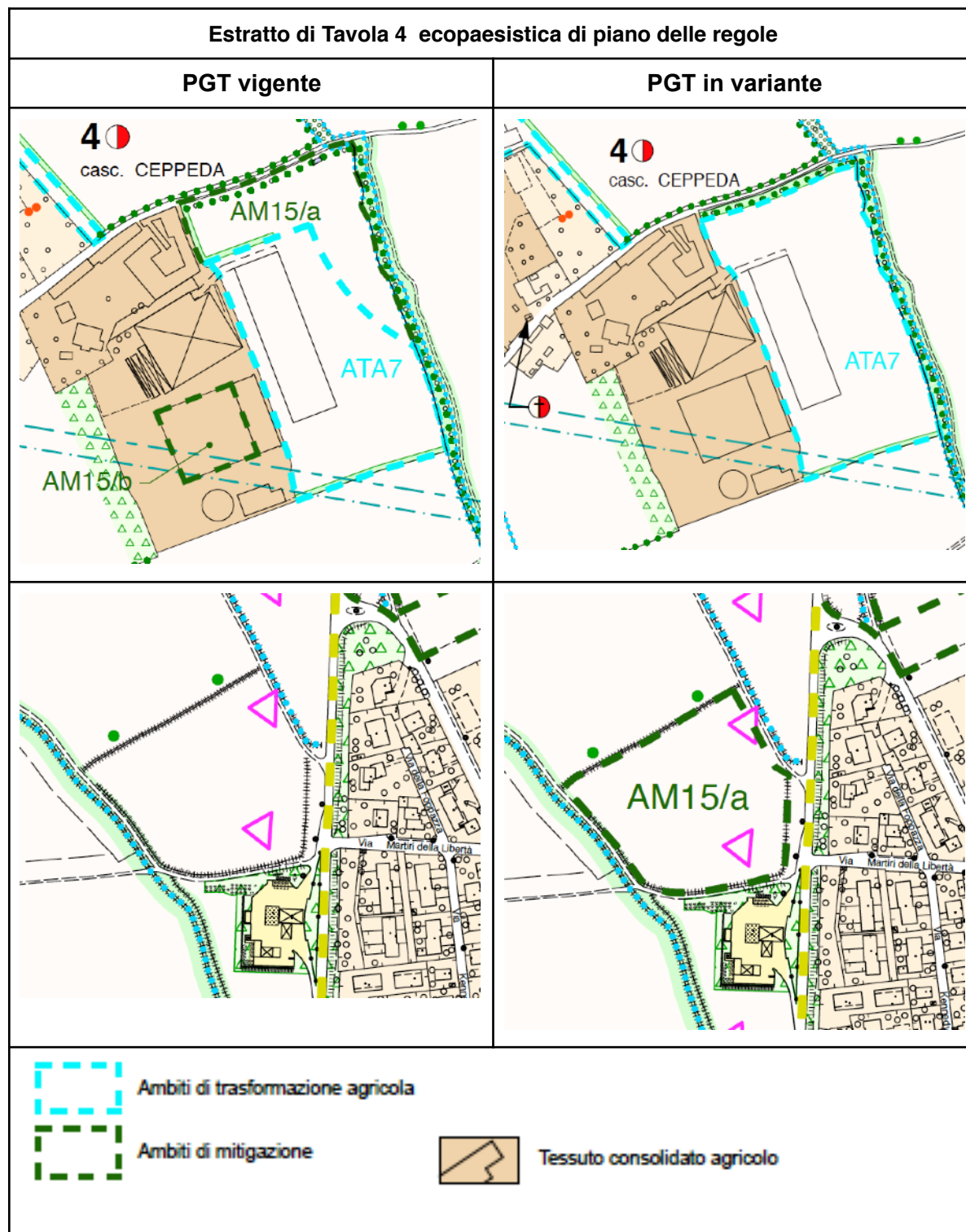


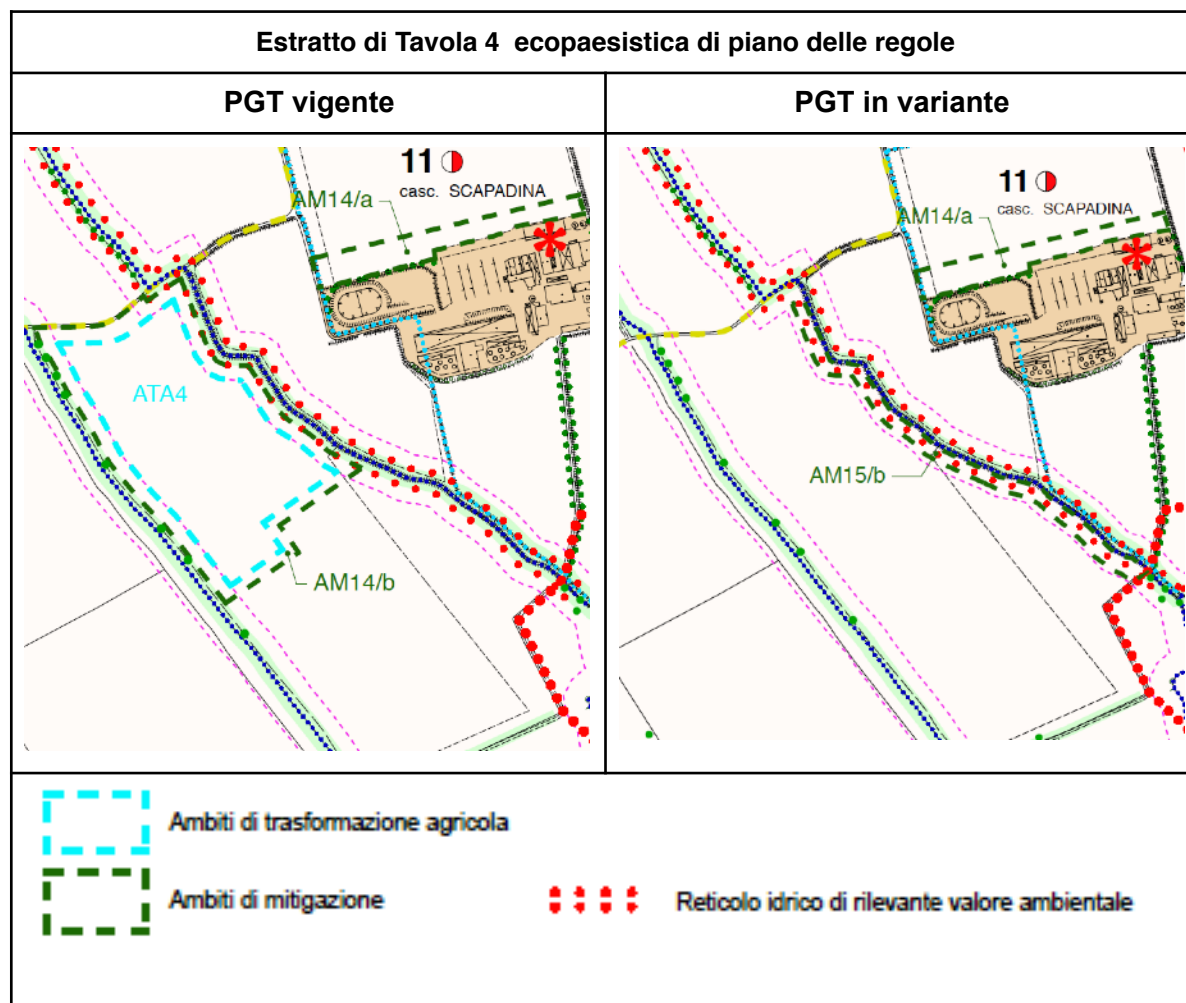
Nelle tavole 2 e 3 del Piano delle Regole del PGT viene individuata la perimetrazione del Piano di recupero introdotto dalla variante sul nucleo del tessuto consolidato agricolo della cascina Fasola per una sua trasformazione ad uso prevalentemente residenziale.

Estratto di Tavole 2 e 3 di piano delle regole	
PGT vigente	PGT in variante
	
 TCA1 - Tessuto consolidato agricolo	 Piano di recupero

C) Variazione elaborati n° 4 - tavola ecopaesistica di piano delle Regole

Nella tavola n° 4 viene evidenziata la modifica dell'ambito ATA 7, del tessuto consolidato agricolo di Ceppeda, la delocalizzazione degli ambiti di mitigazione e compensazione ambientale AM15/a e AM15/b e lo stralcio dell'ambito ATA4 e del suo ambito di mitigazione AM 14/b.





3. COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI LODI

Oltre all'illustrazione delle modifiche che la variante introduce agli allegati del PGT vigente, vengono analizzati i contenuti di variante in riferimento alla compatibilità con il PTCP della Provincia di Lodi. In particolare la verifica con il Piano territoriale prende in considerazione i seguenti elaborati : tav 1b, tav 4b, tav 9b , tav 13b e tav 14b.

Le modifiche introdotte dalla variante non interferiscono con le previsioni e le indicazioni del PTCP vigente in quanto trattasi di interventi in area agricola che attraverso il riposizionamento degli ambiti di compensazione ambientale e degli elementi di mitigazione interni agli ambiti di trasformazione agricola vanno a rafforzare la rete ecologica provinciale.

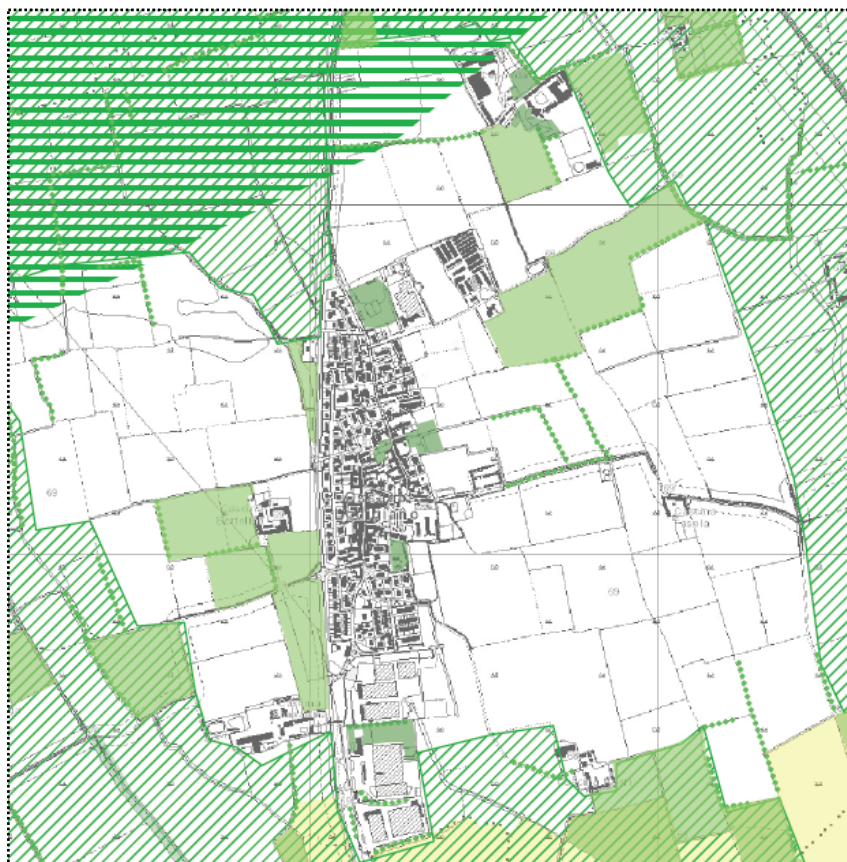
Per quanto riguarda gli interventi di Stella Bianca sono all'interno del tessuto consolidato produttivo e non interferiscono con aree agricole o ecologiche.

La trasformazione del nucleo dismesso della Cascina Fasola non interferisce con le previsioni di PTCP e per quanto riguarda il consumo di suolo si configura come recupero ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05 in deroga alle previsioni sovralocali.

Estratto tav 1-b ambiti ed elementi del sistema insediativo



Estratto tav 4-b ambiti sistemi ed elementi di interesse ambientale



Estratto tav 9-b vincoli di carattere ambientale paesaggistico e storico culturale



Estratto tav 13-b ambiti agricoli



Estratto tav 14-b rete ecologica provinciale

