

INDICE

1. PREMESSA.....	2
1.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	2
1.2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	2
1.3. AVVIO PROCEDIMENTO VARIANTE DI PGT.....	2
1.4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	2
1.5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA	2
1.6. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE DI PGT.....	3
2. VARIANTE DI PGT	4
2.1. MODIFICHE AL PGT VIGENTE.....	4
2.1.1.Documento di Piano	6
2.1.2.Piano delle Regole	15
2.1.3.Piano dei Servizi.....	17
3. COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI LODI	29

1. PREMESSA

1.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Borgo San Giovanni risulta dotato di Piano di Governo del territorio ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. :

- adottato dal Consiglio Comunale in data 17/05/2010 con Delibera n° 22;
- approvato con con deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 28/09/2010;
- Pubblicato sul BURL n° 41 Serie Inserzioni e Concorsi del 13/10/2010 2013

In data 23/10/2015 con DCC n° 24 è stata approvata la variante SUAP di PGT pubblicata sul BURL in data 28/10/2015.

In data 06/11/2015 con DCC n°27 è stata approvata la variante n° 1 di PGT pubblicata sul BURL in data 30/12/2015.

In data 11/07/2022 con DCC n°22 è stata approvata la variante n° 2 di PGT pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n° 27 in data 05/07/2023 .

1.2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Variante di PGT viene presentata ai sensi dell'art 14 comma 5 della LR 12/05 e smi e dell'art. 5 della LR 31/14 e smi.in quanto presentata in variante al PL ATP4 adottato con DGC 83/2021 e approvato con DGC n° 19 del 28/0/2022.

1.3. AVVIO PROCEDIMENTO VARIANTE DI PGT

In data 23/02/2024 prot. n. 1050, la Società CROSSLOG Srl con sede in Milano – Viale Bianca Maria n° 41 in qualità di avente titolo per le aree corrispondenti ha presentato richiesta di avvio del procedimento al Comune di Borgo San Giovanni istanza per una Variante al Piano di Governo del Territorio vigente finalizzata alla modifica dell'ambito ATP4 .

Il Comune di Borgo San Giovanni, con prot. n° 1107 del 28/02/2024 ha risposto affermativamente alla richiesta della Società Crosslog dichiarandosi disponibile all'avvio del procedimento della variante puntuale di PGT in variante del PL approvato.

1.4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

In contemporanea con l'avvio del procedimento viene avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante del PGT la quale tra l'altro contempla i requisiti necessari per la verifica di assoggettabilità della pratica di cui all'oggetto.

1.5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA del progetto verrà avviato dalla Provincia di Lodi, quale Autorità Competente dell'Amministrazione Procedente.

1.6. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE DI PGT

RELAZIONE DI VARIANTE

DdP - DOCUMENTO DI PIANO

- 1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO
- 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- 1.2 - relazione e schede dello stato dei servizi
- 1.3 - documentazione fotografica
- 1.4 - tavola degli usi del suolo 1:5000
- 1.5 - tavola dello stato dei servizi 1:5000 e 1:2000
- 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio 1:5000 e 1:2000
- 1.7 - allegato dello studio sul traffico dell'ambito SP235
- 1.8 - allegato RIR

2 - QUADRO STRATEGICO

- 2.1 - relazione dello scenario strategico**
- 2.2 - tavola delle previsioni di piano 1:5000**
- 2.3 - tavola dei vincoli 1:5000 e 1:2000**
- 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione**
- 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione**
- 2.6 - norme tecniche degli ambiti di trasformazione
- 2.7 - allegato indice fogliare

PdS - PIANO DEI SERVIZI

- 1 - relazione del piano dei servizi**
- 2 - schede del piano dei servizi**
- 3 - norme tecniche PdS
- 4 - tavola di piano dei servizi 1:5000 e 1:2000**
- 5 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce 1:5000**
- 6 - quantificazione dei costi**
- 7 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavole 1:5000

PdR - PIANO DELLE REGOLE

- 1 - norme tecniche PdR
- 2 - tavola di piano delle regole 1:5000**
- 3a - tavola di piano delle regole 1:2000 (centro)**
- 3b - tavola di piano delle regole 1:2000 (cascine)
- 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale 1:5000 e 1:2000**
- 5 - tavola della sensibilità paesistica 1:5000
- 6 - allegato studio geologico e integrazione componente sismica

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

La variante di Piano Attuativo nasce dalla necessità di potenziare ulteriormente la capacità di stoccaggio in termini di Logistica, definita con il PL vigente approvato in coerenza con il PGT vigente , raggiungendo una capacità complessiva di 31.000 mq di SL. A tale scopo l'intero comparto viene ridimensionato portando la Superficie territoriale dell'ambito da mq 42.230 a mq 47.703 mantenendo tuttavia coerenza con il contesto produttivo e con la viabilità esistente.

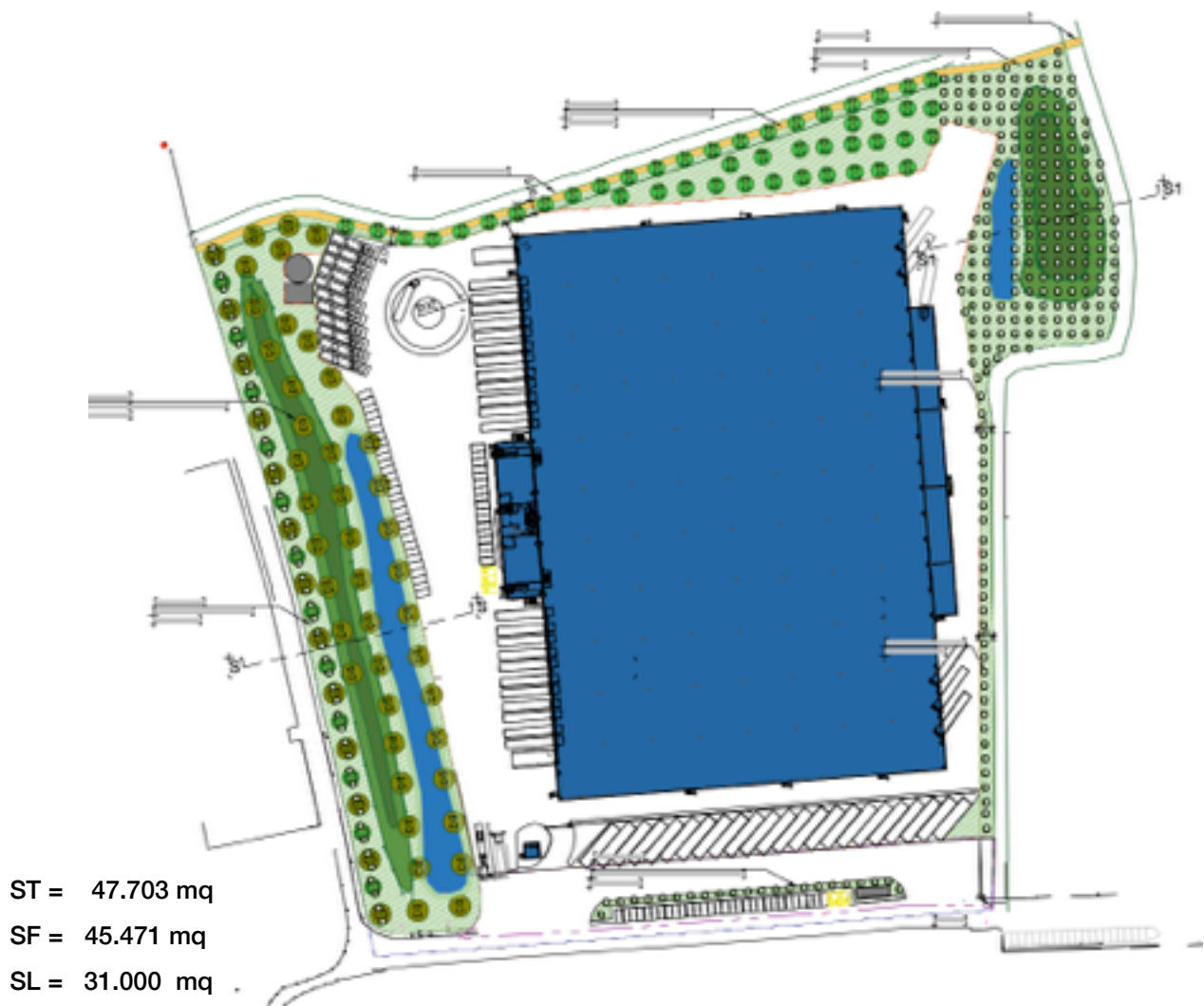
Vengono inoltre incrementate le aree per servizi e ridimensionato l'ambito di mitigazione e compensazione ambientale Am9/a.

Le modifiche includono oltre alla SL anche alcuni parametri della scheda d'ambito (altezza-distanze) che vengono modificati in funzione dei nuovi assetti di PL.

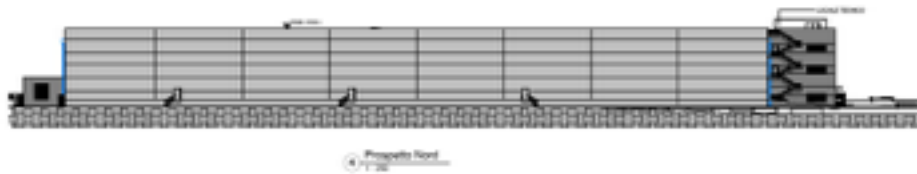
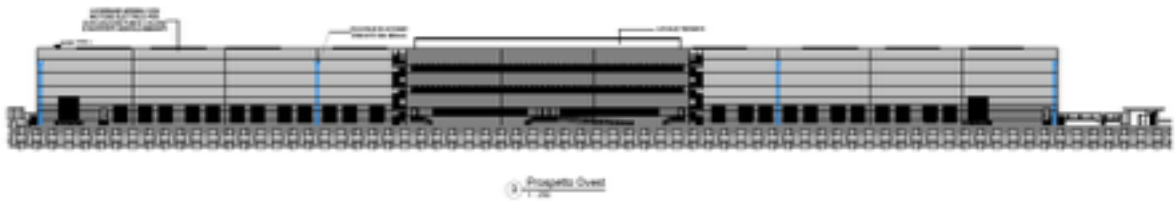
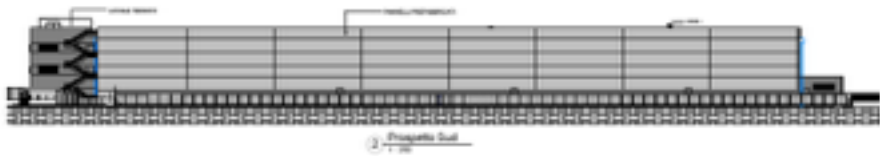
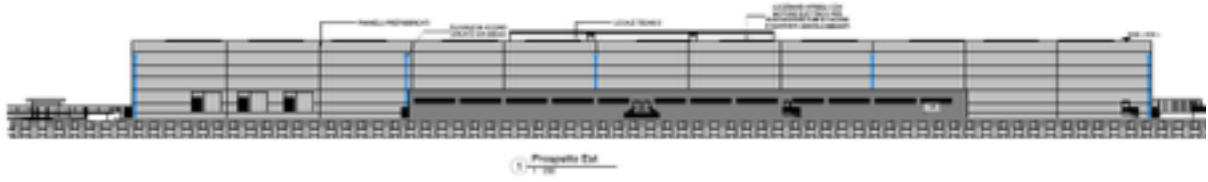
Viene inserito anche il nuovo accesso alla rotatoria della SP 140 a carico della perequazione d'ambito.

Vengono inoltre aggiornati elaborati e tavole in funzione dell'attuazione delle varianti precedenti e vengono aggiornati i costi dell'elaborato del piano dei servizi .

estratto planivolumetrico del PL



profili longitudinali



2.1.1.Documento di Piano

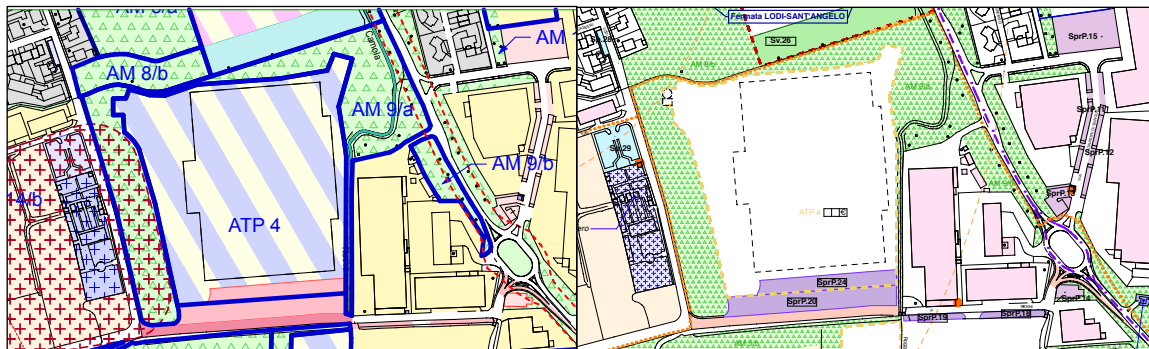
Le modifiche introdotte dalla variante al Documento di Piano riguardano alcuni aspetti dello Scenario Strategico del Documento di Piano del PGT.

A) Variazione del punto 5 dello Scenario Strategico del DdP - NUOVA SCHEDE D'AMBITO

In particolare viene introdotta in modifica al punto 5 - Schede degli ambiti di trasformazione , una nuova scheda d'ambito ATP4 , definita in modo specifico in previsione degli assetti del progetto di ampliamento del PL produttivo , con le indicazioni riguardanti la procedura, le superfici di trasformazione ed 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 gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale richiesti. A questo proposito sono state date specifiche indicazioni anche nel rispetto delle normative indicate dagli art.73 75-76-77 e 78 delle NTA del PGT vigente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP4

Descrizione dell'ambito: trattasi di area libera da edificazione in contiguità con la zona produttiva esistente



Estratto della tavola di previsioni di piano

Estratto della tavola di piano dei servizi

Tipologia insediativa:

	RECUPERO	
	DELOCALIZZAZIONE DI RECUPERO	
	ENDOGENA	
■	ESOGENA	Attivazione attraverso concertazione d'ambito e presenza dell'utilizzatore finale. Rispetto delle linee guida di cui all'art. 9 dello scenario strategico del DdP del PGT- verifica VIA
	SERVIZI	

Modalità d'intervento:

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Piano di Zona (P.Z.)

Suddivisione in sub comparti:

■	Consentita
	Non consentita

	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)	Sup. min. sub-comparto: 30% della St
--	---	--------------------------------------

Dati tecnici dell'ambito:

St:	mq 47.703	
Sf:	mq 45.471	
S.l.p. totale:	mq 31.000	
di cui		
S.l.p. commerciale	mq < 30 %	Per esercizi di vicinato
	mq < 30 %	Per medie strutture di livello 1
	mq < 15 %	Per medie strutture di livello 2

H	m 15	Esclusi impianti tecnologici e volumi tecnici
Ip	mq1/10mc	Oppure mq 1/3 mq di s.l.p. equivalente
Ds	m 7,5	
Dc	m 5	
De	m 10	

per impianti tecnologici e volumi tecnici la distanza di 5 m viene applicata al confine di proprietà e non al limite territoriale del piano in cui può essere inferiore a 5 m.

Destinazione d'uso: I gruppi funzionali non ammessi sono definiti all'allegato 2 al presente documento.

Prescrizioni progettuali: da eseguirsi valutazione previsionale di impatto acustico , verifica della capacità del depuratore e invarianza idraulica delle acque meteoriche.

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
■	Idrauliche	Presenza Roggia Camola Nuova
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

■	CLASSE 1	Fattibilità senza particolari limitazioni
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

■	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale	Reticolo idrico
	componenti del paesaggio antropico	
	componenti del paesaggio percepito	
	criticità	Impatto lato cimitero

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
■	CLASSE 3	Sensibilità media
	CLASSE 4	
	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 e/o ASSERVIMENTO AREE	OPERE (*)
	ESTERNO	INTERNO		
PRIMARIE	■	■	<ul style="list-style-type: none"> - viabilità carraia - parcheggio pubblico - Parcheggio privato di uso pubblico - Pista ciclopedonale cimitero - Pista ciclopedonale in calcestre 	<ul style="list-style-type: none"> - viabilità carraia - parcheggi - modifiche viabilistiche
SECONDARIE				- monetizzazione

(*) Con procedura ai sensi del D.Lgs. n° 163 del 12/04/2006 (Codice dei Contratti Pubblici)

	Tipologia	Ambito di applicazione	Note
	Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito		
■	Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice	AM9/a (*)	da eseguirsi lungo confine della strada cimiteriale
■	Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva	AM9/a (*)	da eseguirsi in aree non idonee a tipologia 4
■	Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea	AM9/a (*)	

(*) per la sola parte in proprietà

Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:

Ai fini del calcolo delle aree per mitigazione e compensazione ambientale verrà utilizzato il parametro 0,8 della tipologia 4 per la slp di mq 24.260 e il parametro di tipologia 3a 0,25 per la slp di 6.740 .

La quota di M.C.A. non reperibile in ambito AM9/a verrà attuata su aree a verde pubblico in accordo con l'Amministrazione Comunale.

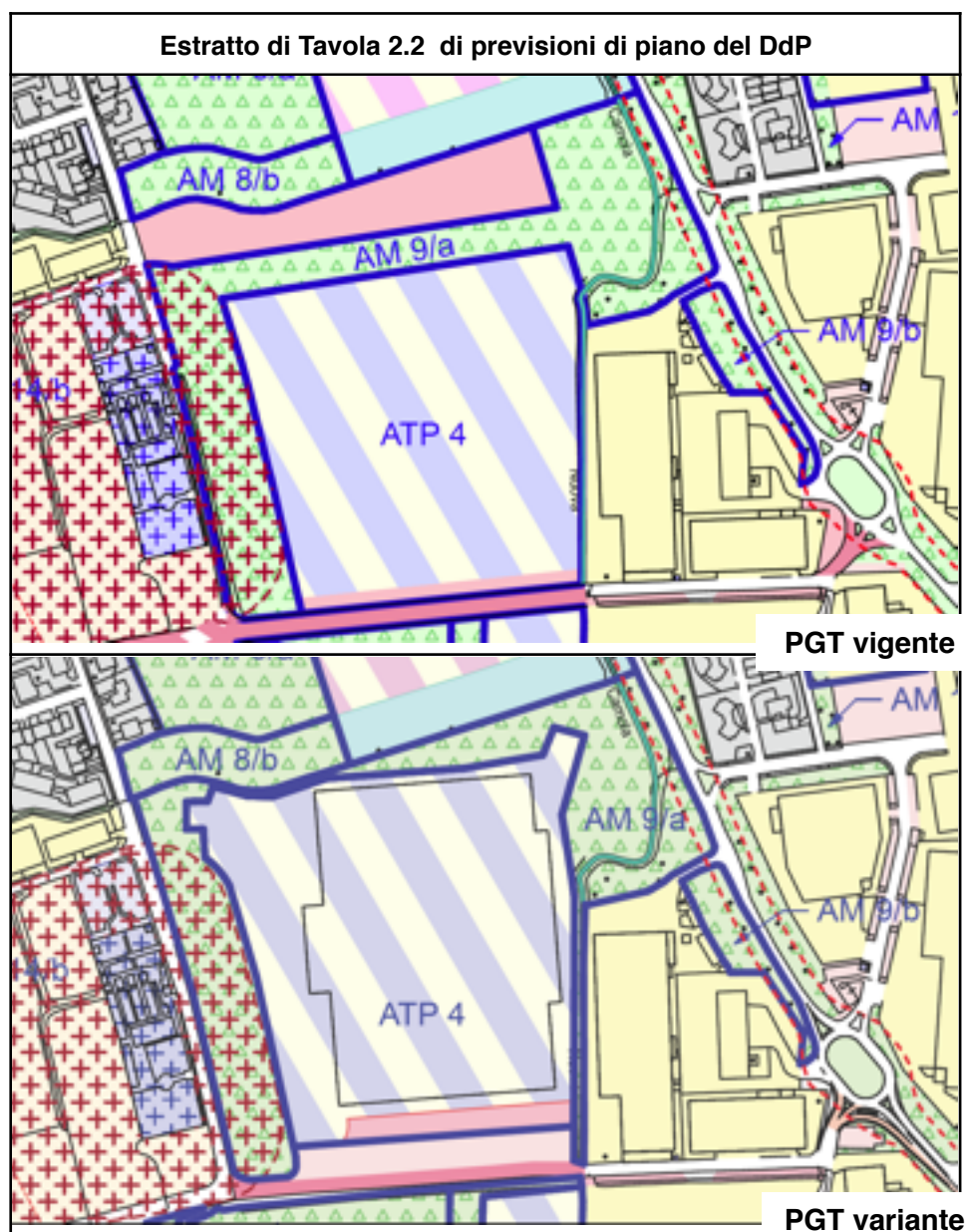
All'interno dell'ambito di mitigazione e compensazione ambientale sono ammessi percorsi ciclopedonali in calcestre e aree per laminazione di acque piovane per le quali dovranno essere utilizzate essenze arboree idonee.

Le essenze sono quelle individuate al punto 7.3 delle norme dello scenario strategico e all'art. 77 delle NTA del piano delle regole del PGT.

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

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

- Viene eliminata l'area per servizi produttivi a nord dell'ambito non collegata all'ambito stesso;
- viene ridimensionato ;
- vengono individuati o ripерimetrati i nuovi ambiti di compensazione ambientale AM 9/a collegati



C) Variazione dei punti 3.4.2 e 3.6.3 relazione dello scenario strategico dello Scenario del DdP

Le variazioni introdotte dalla presente variante alla relazione dello scenario strategico coinvolgono i dati del consumo di suolo così come indicati nella tabella specifica.

PGT 2014 - Tabella consumo del suolo

Calcolo incremento di consumo di suolo	
Superficie territoriale comunale	7.640.000 mq
Superficie territoriale ambiti di trasformazione residenziale	103.911 mq
INCREMENTO indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI RESIDENZIALI	1,36%
Superficie territoriale ambiti di trasformazione produttivi	221.721 mq
INCREMENTO indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE	2,90%
Superficie territoriale ambiti di trasformazione (residenziali e produttivi)	325.632 mq
INCREMENTO indice di consumo del suolo COMPLESSIVO	4,26%

VARIANTE PGT - Tabella consumo del suolo

Calcolo incremento di consumo di suolo	
Superficie territoriale comunale	7.640.000 mq
Superficie territoriale ambiti di trasformazione residenziale	87.687 mq
INCREMENTO indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI RESIDENZIALI	1,15%
Superficie territoriale ambiti di trasformazione produttivi	229.325 mq
INCREMENTO indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE	3,00%
Superficie territoriale ambiti di trasformazione (residenziali e produttivi)	317.012 mq
INCREMENTO indice di consumo del suolo COMPLESSIVO	4,15%

Dalla verifica di confronto si evidenzia che malgrado un leggero incremento delle superfici per trasformazioni produttive, la diminuzione delle trasformazioni residenziali porta ad un totale di trasformazioni pari a 311.539 mq, inferiore al dato attuale di 325.632 mq per un incremento complessivo del 4,08% contro il 4,26% del PGT vigente.

La variante produce una riduzione pari allo 0,11 % di incremento di suolo rispetto alla variante generale del 2014.

Confronto tabella trasformazioni ambiti PGT vigente-variante ATP4**PGT vigente****AMBITO TRASF. RESIDENZIALE**

AMBITO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
ATR1	0	0
ATR2	17.811	24.011
ATR3	19.904	33.067
ATR4	7.795	9.130
ATR5	6.293	13.657
ATR6	5.172	5.172
ATR8	2.650	2.650
TOTALE	59.626	87.687

AMBITO TRASF. PRODUTTIVO

AMBITO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
ATP1-2-3-6	117.268	139.355
ATP4	40.434	42.230
ATP5 (TAC)	10.577	10.577
ATP7	31.690	31.690
TOTALE	199.969	223.852

TOTALE	259.595	311.539
---------------	----------------	----------------

PGT variante**AMBITO TRASF. RESIDENZIALE-1**

AMBITO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
ATR1	0	0
ATR2	17.811	24.011
ATR3	19.904	33.067
ATR4	7.795	9.130
ATR5	6.293	13.657
ATR6	5.172	5.172
ATR8	2.650	2.650
TOTALE	59.626	87.687

AMBITO TRASF. PRODUTTIVO-1

AMBITO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
ATP1-2-3-6	117.268	139.355
ATP4	45.471	47.703
ATP5 (TAC)	10.577	10.577
ATP7	31.690	31.690
TOTALE	205.006	229.325

TOTALE	264.632	317.012
---------------	----------------	----------------

Al fine di rendere maggiormente evidenti le variazioni di consumo di suolo, le modifiche introdotte dalla variante e la conferma di una occupazione di aree inferiore a zero viene prodotta una tabella specifica:

Tabella confronto consumo di suolo

	PGT VIGENTE			PGT VARIANTE			DIFFERENZA		
	ST	SF	slp	ST	SF	slp	ST	SF	slp
ATP1	73.370	59.887	35.932	139.355	117.268	82.000			
ATP2	10.063	10.063	6.038						
ATP3	20.101	14.945	8.967						
ATP6	33.690	29.538	17.723						
Totali ATP 1-2-3-6	137.224	114.433	68.660	139.355	117.268	82.000	2.131	2.835	13.340
ATR1	16.224	11.617	3.872	0	sostituito con ambito di compensazione ambientale AM8a		-16.224	-11.617	-3.872
viabilità di piano	compresa nella ST degli ATP 1-2-3-6			12.919	esterna a ATP 1-2-3-6		12.919		
viabilità di piano	2.116			0	eliminati e integrati in ambito di compensazione ambientale AM14		-2.116		
area per servizi Sv21	2.809			0			-2.809		
Totale variante ATP1-2-3-6	158.373	126.050	72.532	152.274	117.268	82.000	-6.099	-8.782	9.468
ATP4	42.230	40.434	24.260	47.703	45.471	31.000	5.473	5.037	6.740
Aree per servizi produttivi ATP4	1.796	compresa in ST		2.232	compresa in ST		436	compresa in ST	
Totale variante ATP4	42.230	40.434	24.260	47.703	45.471	31.000	5.473	5.037	6.740
area per servizi SprV21	9.976			0			-9.976		
area per servizi SprP20				3.620			3.620		
Aree per servizi pista ciclabile				1.006			1.006		
Viabilità carraia	2.737			2.873			136		
TOTALE GENERALE	213.316	166.484	96.792	207.476	162.739	113.000	-5.840	-3.745	16.208

Come viene evidenziato dalla tabella (che tiene conto anche della precedente variante ATP 1-2-3-6), malgrado l'incremento della ST dell'ambito ATP4 da 42.230 mq a 47.703 mq, le modifiche effettuate nelle aree per servizi e soprattutto l'eliminazione dell'ambito per servizi SprV21 (non collegato all'ambito ATP4) hanno mantenuto un saldo negativo di consumo di suolo pari a -5.840 MQ. Anche per quanto riguarda la superficie fondiaria abbiamo una diminuzione di mq 3.745.

Anche per quanto riguarda le modifiche introdotte dalla variante per gli ambiti di mitigazione e compensazione ambientale, viene evidenziata la modifica dell'ambito AM9/a e l'inserimento di nuovi ambiti sulle aree SV24 e SV25 che danno luogo ad un maggior valore di ambiti AM che passano da 274.624 mq a 275.952 con un incremento di 1.328 mq

Tabella ambiti di mitigazione e compensazione ambientale

PGT vigente

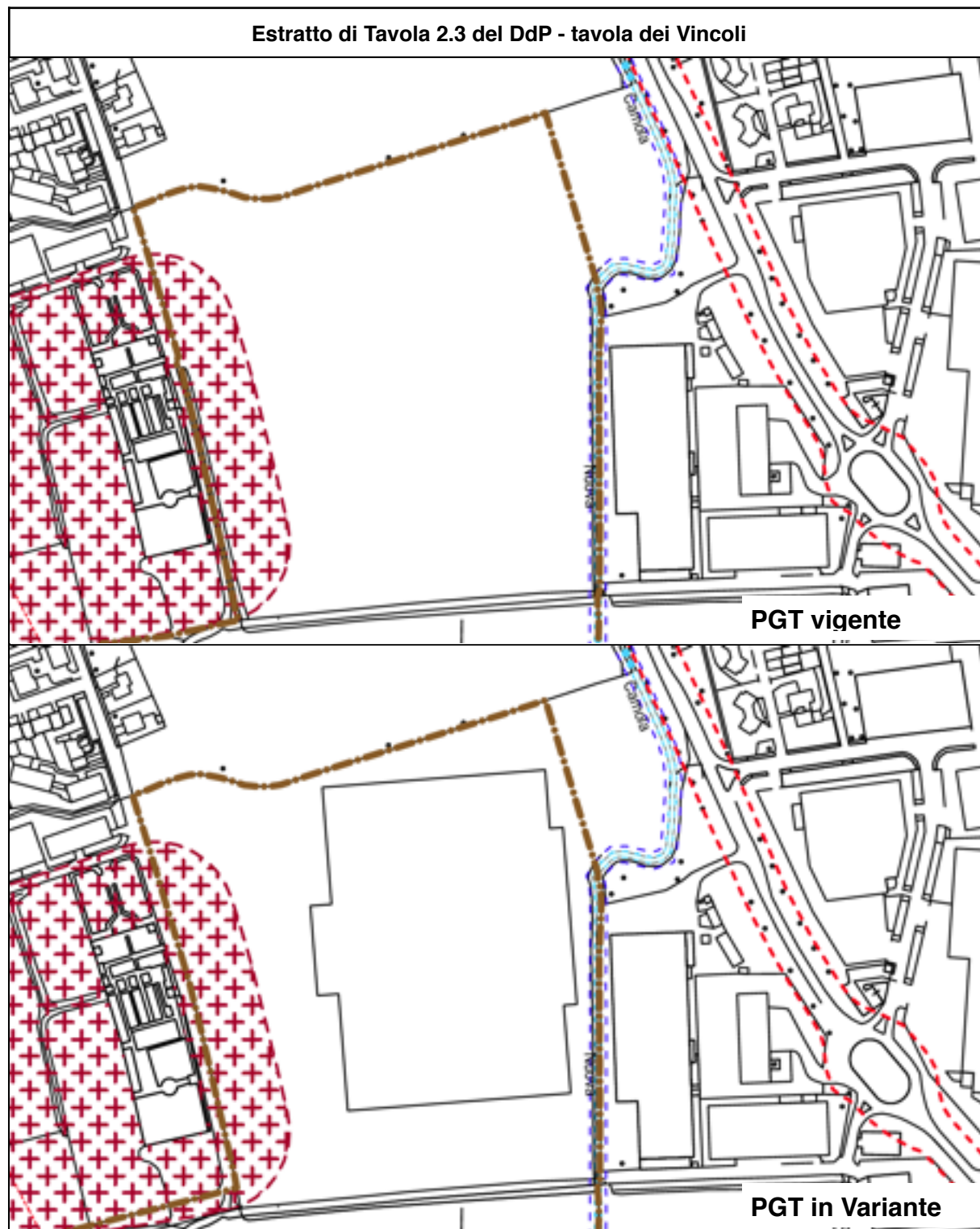
AMBITO	SUPERFICIE (mq)
AM1	3.503
AM2	16.354
AM3	4.067
AM4	4.094
AM5/a	3.200
AM5/b	4.388
AM6/a	33.877
AM6/b	14.655
AM7/a	23.818
AM7/b	1.589
AM7/c	1.025
AM7/d	3.723
AM8/a	11.617
AM8/b	4.607
AM8/c	22.842
AM9/a	25.657
AM9/b	2.585
AM10/a	5.386
AM10/b	5.396
AM10/c	6.424
AM11	26.104
AM12/a	8.365
AM12/b	3.227
AM13	15.064
AM14/a	8.579
AM14/b	4.247
AM15	2.292
AM16	1.393
AM17	6.549
TOTALE	274.624

Variante ATP4

AMBITO	SUPERFICIE (mq)
AM1	3.503
AM2	16.354
AM3	4.067
AM4	4.094
AM5/a	3.200
AM5/b	4.388
AM6/a	33.877
AM6/b	14.655
AM7/a	23.818
AM7/b	1.589
AM7/c	1.025
AM7/d	3.723
AM8/a	11.617
AM8/b	4.607
AM8/c	22.842
AM9/a	23.960
AM9/b	2.585
AM10/a	5.386
AM10/b	5.396
AM10/c	6.424
AM11	26.104
AM12/a	8.365
AM12/b	3.227
AM13	15.064
AM14/a	8.579
AM14/b	4.247
AM15	2.292
AM16	1.393
AM17	6.549
SV 24-25	3.025
TOTALE	275.952

D) Variazione della tavola 2.3 Tavola dei Vincoli dello scenario strategico dello Scenario del DdP

Come evidenziato dalla tavola dei vincoli , le variazioni introdotte dalla presente variante alla relazione dello scenario strategico non coinvolgono alcuni elementi della tavola dei vincoli, vale a dire il tracciato della roggia e la fascia di rispetto cimiteriale.

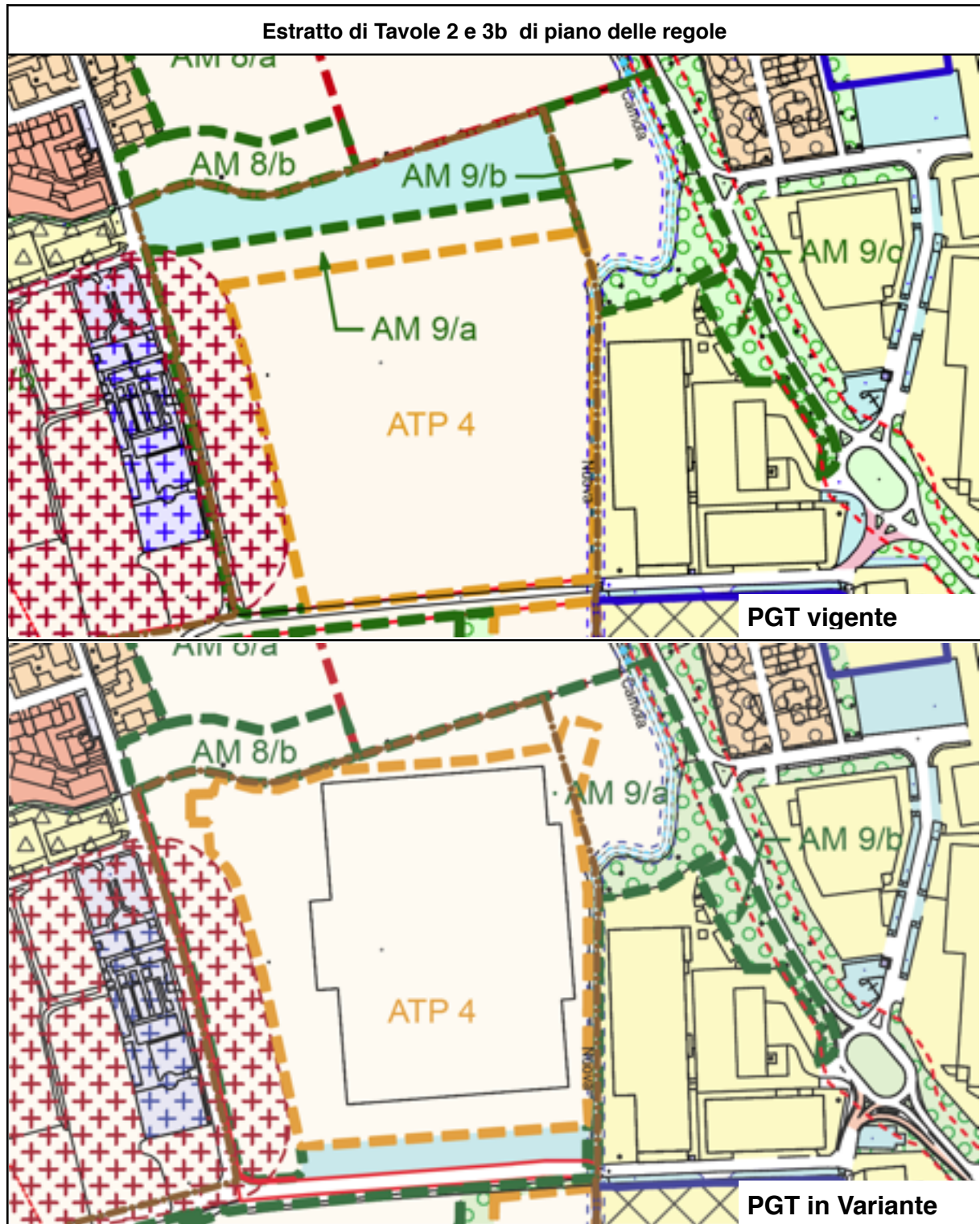


2.1.2. Piano delle Regole

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

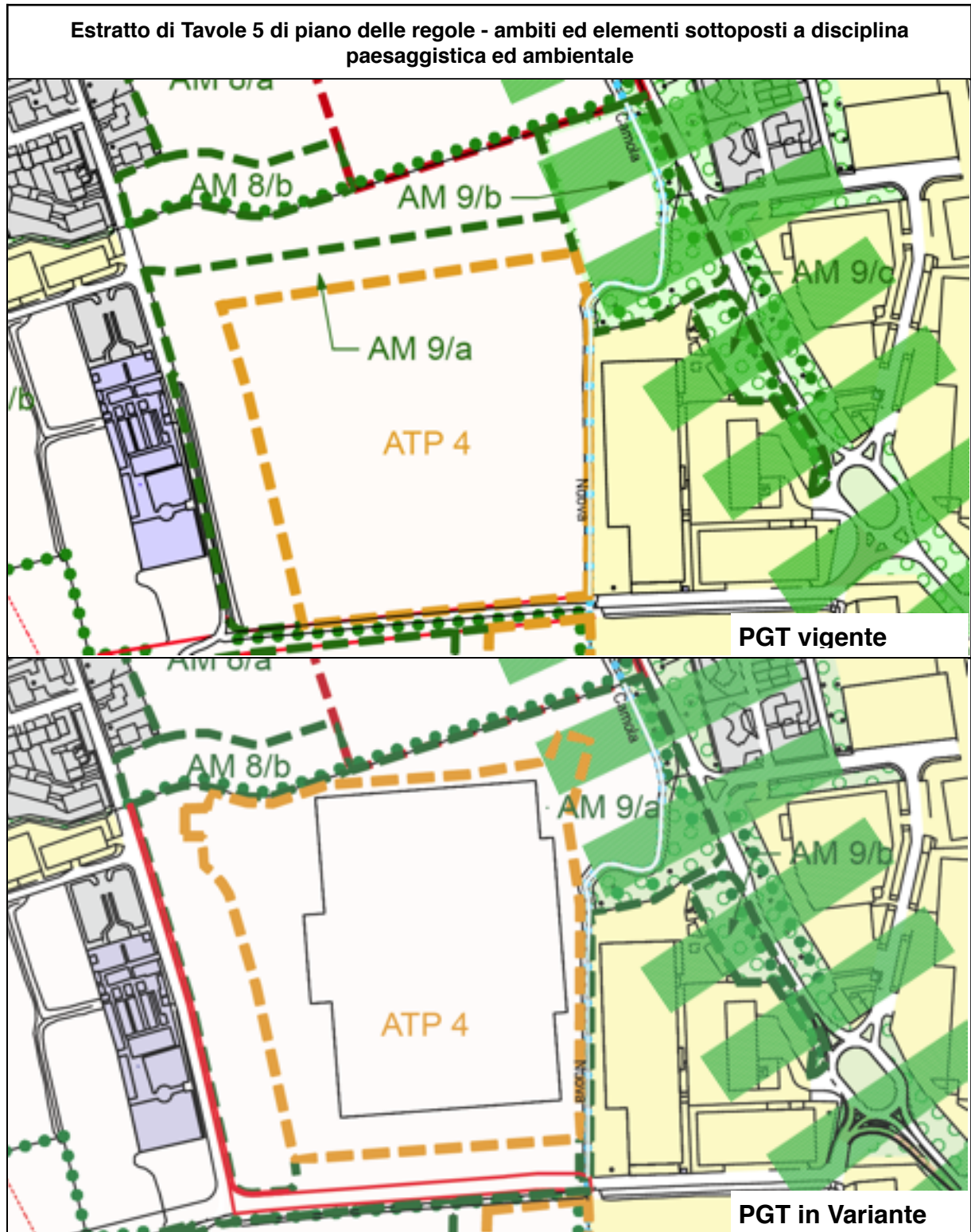
A - Variazione elaborati n° 2 e 3a - tavola di piano delle Regole 1:5000 e 1:2000

Modifica delle tavole 2 e 3a del piano delle regole con individuazione del nuovo ambito, servizi e viabilità annessa con la eliminazione dell'area per servizi che viene in parte inglobata nell'ambito produttivo ed in parte nella ridefinizione degli ambiti AM 9/a e 9/b .



B - Variazione elaborato n° 5 - tavola di piano delle Regole 1:5000 - ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale

Nella tavola 5 di PGT in variante viene individuato il perimetro del nuovo ambito in variante e la ridefinizione dell'ambito di Mitigazione e Compensazione ambientale 9/b che non interferiscono con il corridoio ecologico né con altri elementi sottoposti a disciplina paesaggistica e ambientale.



2.1.3. Piano dei Servizi

In funzione della ridefinizione del nuovo ambito produttivo e della eliminazione dell'ambito residenziale vengono effettuate modifiche che interessano :

- A) gli allegati 1e 2 del PdS - Relazione e schede del piano dei servizi
- B) la tavola 4 del piano dei servizi di progetto
- C) la tavola 5 del piano dei servizi - sistema del verde e della viabilità dolce
- D) modifica delle schede del piano dei servizi

A1) Variazione dei punti 3.1 PREVISIONI INSEDIATIVE E FABBISOGNO FUTURO

PGT vigente

	AMBITO	SUPERFICIE (mq)	VOLUMETRIA (mc)	ABITANTI (n°)
AMBITI DI RECUPERO	PR1	5.480	7.352	53
	PR2	16.531	7.458	53
	PR5	4.961	4.762	34
	PR6	3.233	6.342	45
PIANI ATTUATIVI VIGENTI IN ATTUAZIONE	PL1	9.770	17.440	125
	PL2	24.766	16.360	117
NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATR1	0	0	0
	ATR2	17.811	17.811	127
	ATR3	19.904	19.904	142
	ATR4	7.795	7.795	56
	ATR5	6.293	8.427	60
	ATR6	5.172	7.454	53
	ATR8	2.650	3.029	22
COMPARTI IN ATTUAZIONE	P.C. mapp. 43 fg. 4	3.585	4.266	30
ABITANTI AL 31/12/20				2.416
POPOLAZIONE PRESENTE NEGLI AMBITI DI RECUPERO			97.747	-3
TOTALE		124.367	124.135	3.330

PGT variante

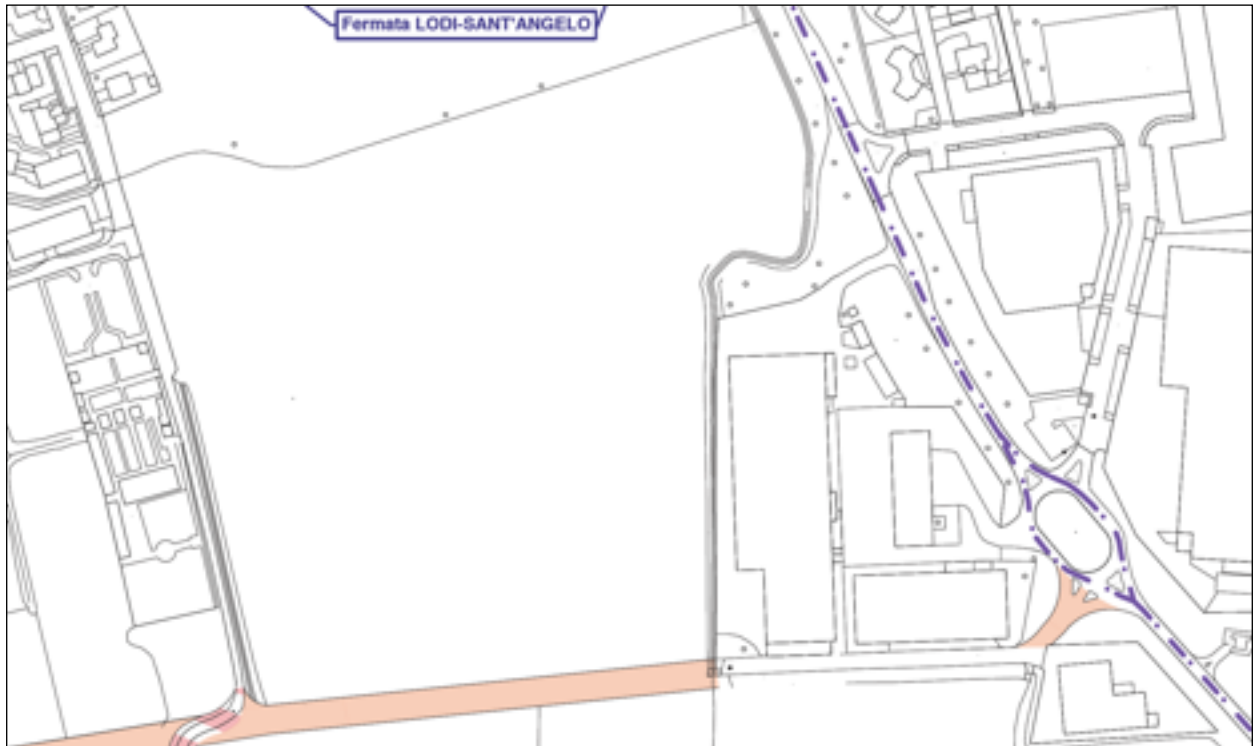
	AMBITO	SUPERFICIE (mq)	VOLUMETRIA (mc)	ABITANTI (n°)
AMBITI DI RECUPERO	PR1	5.480	7.352	53
	PR2	16.531	7.458	53
	PR5	4.961	4.762	34
	PR6	3.233	6.342	45
PIANI ATTUATIVI VIGENTI IN ATTUAZIONE	PL1	9.770	17.440	125
	PL2	24.766	16.360	117
NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATR1	0	0	0
	ATR2	17.811	17.811	127
	ATR3	19.904	19.904	142
	ATR4	7.795	7.795	56
	ATR5	6.293	8.427	60
	ATR6	5.172	7.454	53
	ATR8	2.650	3.029	22
COMPARTI IN ATTUAZIONE	P.C. mapp. 43 fg. 4	3.585	4.266	30
ABITANTI AL 31/12/23				2.478
POPOLAZIONE PRESENTE NEGLI AMBITI DI RECUPERO			97.747	-3
TOTALE		124.367	124.135	3.392

La eliminazione dell'ambito residenziale ATR1 avvenuta nella ultima variante e l'aggiornamento degli abitanti al 31/12/2023 da luogo ad una modifica della popolazione teorica del PGT che viene definita in 3392 abitanti teorici.

A2) Variazione del punto 4.1 Sistema della viabilità

Viene modificato lo stralcio presente nella relazione con il sistema di viabilità modificato dalla variante, in particolare viene rivisto l'accesso alla rotatoria sulla SP 140 .

PGT vigente



PGT variante



Viene inoltre modificato il sistema della viabilità dolce, con i percorsi ciclopedonali inseriti in coerenza con i nuovi tracciati viari, in particolare la nuova pista sulla strada del cimitero e la nuova pista in calpestare che attraversa a nord l'ambito di mitigazione 9/b collegando la pista sulla SP 140 con quella del cimitero. Viene eliminata la pista ciclabile nella zona di accesso alla logistica in quanto ritenuta pericolosa.

PGT vigente



PGT variante



A3) Variazione del punto 4.10 Sistema dei servizi delle aree produttive

La variante di PGT prevede la eliminazione di un'area a verde per servizi delle aree produttive individuata dal PGT vigente con la sigla Sprv21 che non risultava collegata a nessun ambito in particolare, la modifica del parcheggio SprP20 e l'inserimento di un nuovo parcheggio SprP24.



id	Superficie	s.l.p.	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate in loco (mq)	Aree per servizi da reperire
ATP1-2-3-6	117268	82000	3593	(SprP.22-23) 21440,80	-
ATP4	40434	24260	2426	(SprP.20) 1745,20	-
ATP5	10577	6346	635	-	63,46
ATP7a-7b	31690	-	-	-	-
TOTALE	199969	112606			63,46



id	Superficie	s.l.p.	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate in loco (mq)	Aree per servizi da reperire
ATP1-2-3-6	117268	82000	3593	(SprP.22-23) 21440,80	-
ATP4	45471	31000	3100	(SprP.20) 3.619,56 (SprP.24) 2.232,12	-
ATP5	10577	6346	635	-	63,46
ATP7a-7b	31690	-	-	-	-
TOTALE	205006	119346			63,46

A4) Variazione del punto 4.12 Ambiti di trasformazione produttivi

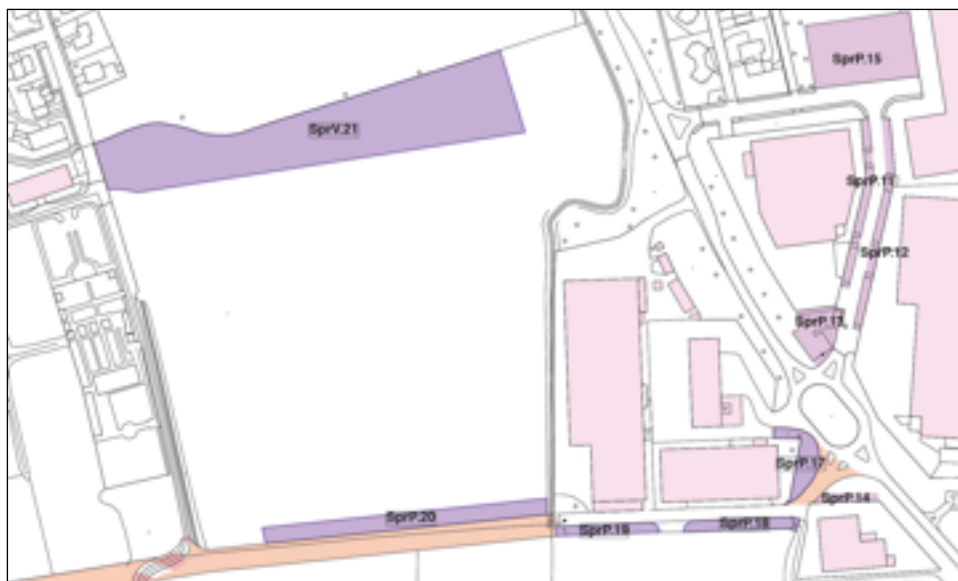
La variante modifica i dati relativi superficie, slp e aree per cessioni , che vengono indicati nella tabella e nelle successive schede al punto 4.9 della relazione del piano dei servizi.

PGT vigente zona est

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
SprP.11	Via Donatori di Sangue	543,23	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	598
SprP.12	Via Donatori di Sangue	673,88	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	741
SprP.13	Via Donatori di Sangue	754,19	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	830
SprP.14	Via Nenni	204,30	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	225
SprP.15	Via Donatori di Sangue	2641,88	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	2906
SprP.17	Via Nenni	565,66						1,1	1,00	1,0	622
SprP.18	Via Nenni	488,57						1,1	1,00	1,0	537
SprP.19	Via Nenni	392,48						1,1	1,00	1,0	432
SprP.20 (ATP4)	Strada di Piano	1745,20						1,1	1,00	1,0	1920
SprV.21	Via Lodi	9975,69						1,1	1,00	1,0	10973
TOTALE PARZIALE		17.985,08									19.784

PGT variante zona est

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
SprP.11	Via Donatori di Sangue	543,23	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	598
SprP.12	Via Donatori di Sangue	673,88	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	741
SprP.13	Via Donatori di Sangue	754,19	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	830
SprP.14	Via Nenni	359,18	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	395
SprP.15	Via Donatori di Sangue	2641,88	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	2906
SprP.17	Via Nenni	0,00						1,1	1,00	1,0	0
SprP.18	Via Nenni	488,57						1,1	1,00	1,0	537
SprP.19	Via Nenni	392,48						1,1	1,00	1,0	432
SprP.20 (ATP4)	Strada di Piano	3619,56						1,1	1,00	1,0	3982
SprV.21	Via Lodi	0,00						1,1	1,00	1,0	0
SprP.24 (ATP4)	Strada di Piano	2232,12						1,1	1,00	1,0	2455
TOTALE PARZIALE		11705,09									12876

A5) Variazione del punto 4.10 Sistema dei servizi delle aree produttive**PGT vigente**

TOTALE AREE PRODUTTIVE					
localizzazione	Superficie Fondiaria mq	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	Valore di riferimento (mq)
Zona centro con ATP1-2-3-6	171.607	120.037	25.569,86	28.127	12.004
Zona est con ATP4	165.059	111.497	17.985,08	19.784	11.150
fraz. Domodossola	23.089	16.162	0,00	0	1.616
C.na Colombera	31.690	22.183	0,00	0	2.218
Ambiti di recupero e completamento	54.263	33.100	293,06	293	3.310
Ambiti di trasformazione (servizi da reperire in loco)	52.330	12.384	123,84	124	1.238
TOTALE	498.038	315.363	43.971,84	48.327	31.536

PGT variante

localizzazione	Superficie Fondiaria mq	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	Valore di riferimento (mq)
Zona centro con ATP1-2-3-6	171.607	120.037	25.569,86	28.127	12.004
Zona est con ATP4	170.096	118.237	11.705,09	12.876	11.824
fraz. Domodossola	23.089	16.162	0,00	0	1.616
C.na Colombera	31.690	22.183	0,00	0	2.218
Ambiti di recupero e completamento	54.263	33.100	293,06	293	3.310
Ambiti di trasformazione (servizi da reperire in loco)	52.330	12.384	123,84	124	1.238
TOTALE	603.075	322.103	37.691,85	41.419	32.210

A6) Variazione del punto 5 - Pesi insediativi e fabbisogno futuro

Per la verifica delle aree per servizi viene utilizzato per la popolazione il valore di **3392 abitanti**, calcolato al Punto 2.1.3 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 **133.753 mq** di valore attribuito dal piano si può desumere che il valore mq/abitante risulta **39,43** che comporta una leggera diminuzione del valore procapite ma che risulta ampiamente superiore al valore di 18 mq stabilito come minimo di legge.

I requisiti di legge per le aree per i servizi sono dunque soddisfatti.

Tabella riassuntiva: Sistema dei servizi per la residenza.

PGT vigente

	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
Servizi per la residenza			
Attrezzature collettive	32.554,70	32.531	9,77
Istruzione	4.658,49	4.658	1,40
Parcheggi	26.798,86	29.479	8,85
Verde-gioco	34.581,81	34.582	10,38
Aree Sport	25.349,76	31.804	9,55
Ambiti di recupero residenziali in tessuto consolidato	159,00	159	0,05
Ambiti di trasformazione residenziale	540,00	540	0,16
Totale	124.642,62	133.753	40,17

Valore mq/abitante = 133.753 mq / 3.330 abitanti = 40,17 mq/ab > 18 mq/ab

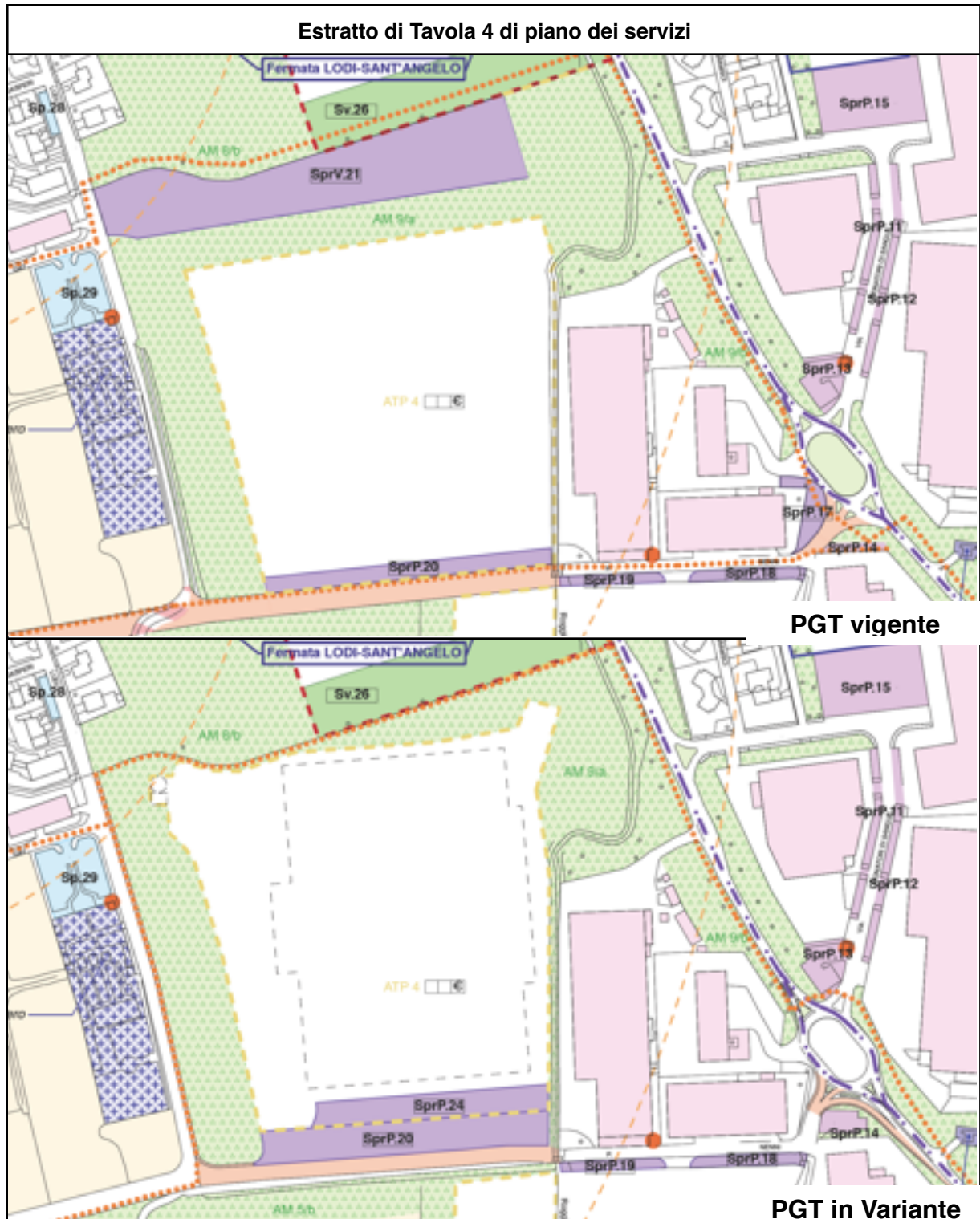
PGT variante

	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
Servizi per la residenza			
Attrezzature collettive	32.554,70	32.531	9,59
Istruzione	4.658,49	4.658	1,37
Parcheggi	26.798,86	29.479	8,69
Verde-gioco	34.581,81	34.582	10,20
Aree Sport	25.349,76	31.804	9,38
Ambiti di recupero residenziali in tessuto consolidato	159,00	159	0,05
Ambiti di trasformazione residenziale	540,00	540	0,16
Totale	124.642,62	133.753	39,43

Valore mq/abitante = 133.753 mq / 3.392 abitanti = 39,43 mq/ab > 18 mq/ab

B) Variazione della tavola 4 del Piano dei servizi di progetto

In termini di servizi vengono evidenziate le modifiche del sistema della viabilità carraia e ciclopedonale, la ridefinizione dei servizi delle aree produttive in funzione del nuovo assetto dell'ambito ATP 4. Viene eliminata l'area a verde SprV21, ridimensionata l'area a parcheggi SprP20 e inserita una nuova area per parcheggi SprP24 al fine di aumentare la dotazione di parcheggi pubblici. Viene inoltre spostata la pista ciclabile a nord dell'ambito che viene inserita nel contesto di mitigazione e compensazione ambientale AM9/a e una nuova pista ciclabile lungo la strada del cimitero.



C) Variazione della tavola 5 del Piano dei servizi - sistema del verde e viabilità dolce

I tracciati del sistema della viabilità dolce vengono modificati in coerenza con i nuovi tracciati viari definiti dalla variante, in particolare la pista a nord dell'ambito e il nuovo tracciato a fianco del cimitero.



D) Modifica delle schede del piano dei servizi

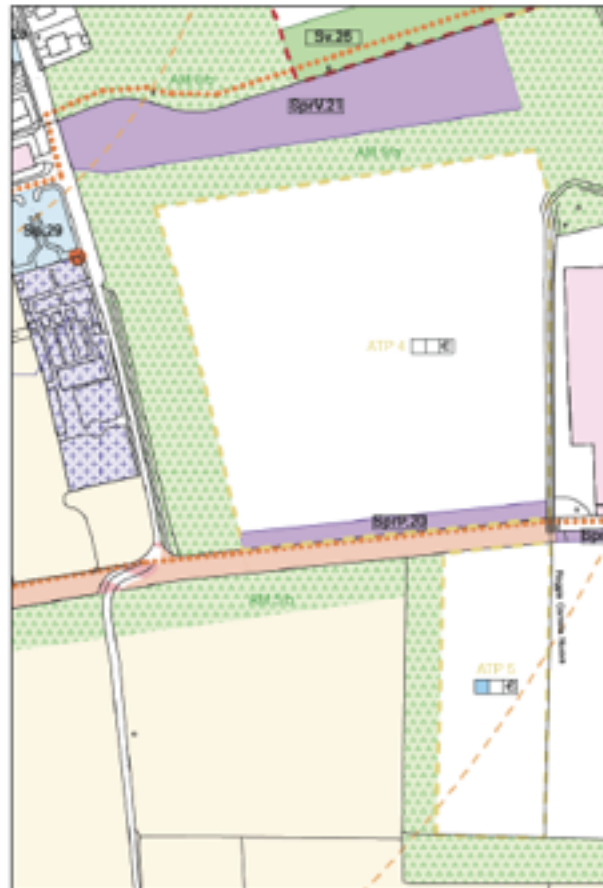
Modifica della scheda 37 delle schede del PdS adeguata al nuovo ambito ATP.

Scheda 37

PGT VIGENTE

Localizzazione ATP 4-5

Stato di progetto



id	Superficie fondiaria (mq)	s.l.p. (mq)	Totale aree da cedersi (10% s.l.p.)	Aree per servizi cedute in loco (mq)	Aree per servizi non monetizzabili (10%)	Totale aree per servizi (mq)	Monetizzazioni (mq)
ATP4	40434	24200	2420,0	(SprP.20) 1745,20	242,6	1745,2	680,8
ATP5	10577	6346	634,6	-	63,5	63,5	571,1
TOTALE	51011	30606			306,1	1808,7	1251,9

Interventi da effettuare:

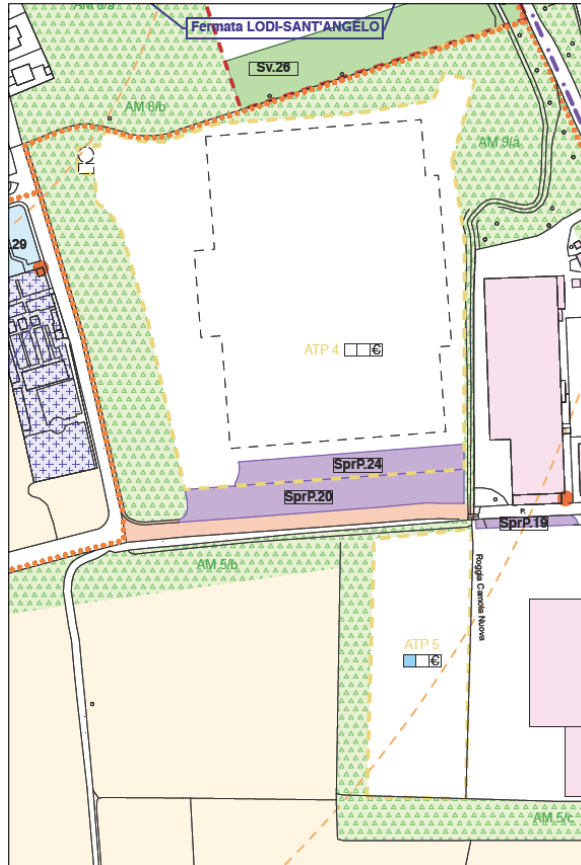
ATP	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
ATP4	ESOGENA	PRIMARIE	•	•	Viabilità carraia	2736,65
					SprP.20	1745,2
					Rotatoria	quota parte
		SECONDARIE				
		MITIGAZIONI	•		AM5a	25657
PEREQUAZIONE D'AMBITO da definire in piano immediativo d'ambito						
ATP5	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
			PRIMARIE	•	•	Viabilità carraia
					Parcheggio	63,46
					Rotatoria	quota parte
SECONDARIE						
MITIGAZIONI	•		AM5a-b	7500,18		
PEREQUAZIONE D'AMBITO da definire in piano immediativo d'ambito						

Scheda 37

PGT VARIANTE

Localizzazione ATP 4-5

Stato di progetto



id	Superficie fondiaria (mq)	s.l.p. (mq)	Totale aree da cedersi (10% s.l.p.)	Aree per servizi cedute in loco (mq)	Aree per servizi non monetizzabili (10%)	Totale aree per servizi (mq)	Monetizzazioni (mq)
ATP4	45471	31000	3100,0	(SprP.20) 3.619,56 (SprP.24) 2.232,12	310,0	5851,7	-
ATP5	10577	6346	634,6	-	63,5	63,5	571,1
TOTALE	56048	37346			373,5	5915,1	571,1

Interventi da effettuare:

id	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ		
			ESTERNO	INTERNO				
ATP4	ESOGENA	PRIMARIE	•		Viabilità carraia	2.872,76		
			•		Percorso ciclopedonale	824,71		
			•		SprP.20	3619,56		
				•	SprP.24	2.232,12		
		SECONDARIE						
		MITIGAZIONI	•		AM9a (*) + sv.24 - sv.25	22.172,00		
		PEREQUAZIONE D'AMBITO	10€/mq di ST					
ATP5	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ		
			ESTERNO	INTERNO				
			•				Viabilità carraia	2504,96
				•			Parcheggio	63,46
			•				Rotatoria	quota parte
		SECONDARIE						
		MITIGAZIONI	•		AM5a-b	7588,18		
		PEREQUAZIONE D'AMBITO	da definirsi in piano insediativo d'ambito					

(*) AM 9a per la sola parte in proprietà

E) Aggiornamento e modifica dell'elaborato dei costi del Pds

La variante effettua anche un aggiornamento dell'elaborato dei costi e le modifiche introdotte dalla variazioni del piano dei servizi.

Il quadro riepilogativo dei costi porta il totale da € 11.298.876 a € **11.828.617**

PGT VIGENTE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	AREA INTERVENTO	COSTO	COSTO - SC. 15%	(1) COSTO SCONT. + IVA 10%
strade - zona residenziale -	TUTTE	€ 823.398,76	€ 699.888,95	€ 769.877,84
strade - zona produttiva -	TUTTE	€ 2.291.130,48	€ 1.947.460,91	€ 2.142.207,00
esproprio strada privata C.na Sacchelle	TUTTE	€ 40.000,00	€ 34.000,00	€ 37.400,00
percorsi ciclopedonali	TUTTE	€ 167.469,23	€ 142.348,84	€ 156.583,73
percorsi di fruizione paesistica	TUTTE	€ 41.071,98	€ 34.911,19	€ 38.402,30
parcheeggi - zona residenziale -	TUTTE	€ 681.727,42	€ 579.468,30	€ 637.415,13
parcheeggi - zona produttiva -	TUTTE	€ 581.035,71	€ 493.880,35	€ 543.268,39
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	AREA INTERVENTO	COSTO	COSTO - SC. 15%	(2) COSTO SCONT. + IVA 10%
verde - zona residenziale -	TUTTE	€ 3.525.718,38	€ 2.996.860,62	€ 3.296.546,68
verde - zona produttiva -	TUTTE	€ 279.219,56	€ 237.336,63	€ 261.070,29
verde di mitigazione - extra ambito -	TUTTE	€ 89.775,05	€ 76.308,80	€ 83.939,68
attrezzature collettive	TUTTE	€ 678.641,71	€ 576.845,46	€ 634.530,00
attrezzature scolastiche	TUTTE	€ 220.147,13	€ 187.125,06	€ 206.837,56
attrezzature sportive	TUTTE	€ 75.518,65	€ 64.190,86	€ 70.609,94
TOTALE (1+2)				8.877.688,55 €
SPESE TECNICHE (30%)				2.421.187,79 €
TOTALE + SPESE TECNICHE				11.298.876,34 €

PGT VARIANTE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	AREA INTERVENTO	COSTO	COSTO - SC. 15%	(1) COSTO SCONT. + IVA 10%
strade - zona residenziale -	TUTTE	€ 1.453.963,25	€ 1.235.868,77	€ 1.359.455,64
strade - zona produttiva -	TUTTE	€ 3.183.437,21	€ 2.705.921,63	€ 2.976.513,79
esproprio strada privata C.na Sacchelle	TUTTE	€ 40.000,00	€ 34.000,00	€ 37.400,00
percorsi ciclopedonali	TUTTE	€ 175.838,34	€ 149.462,59	€ 164.408,85
percorsi di fruizione paesistica	TUTTE	€ 48.599,87	€ 41.309,89	€ 45.440,88
parcheeggi - zona residenziale -	TUTTE	€ 942.532,25	€ 801.152,41	€ 881.267,65
parcheeggi - zona produttiva -	TUTTE	€ 1.141.926,58	€ 970.637,59	€ 1.067.701,35
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	AREA INTERVENTO	COSTO	COSTO - SC. 15%	(2) COSTO SCONT. + IVA 10%
verde - zona residenziale -	TUTTE	€ 1.712.671,28	€ 1.455.770,59	€ 1.601.347,64
verde - zona produttiva -	TUTTE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
verde di mitigazione - extra ambito -	TUTTE	€ 131.426,18	€ 111.712,25	€ 122.883,47
attrezzature collettive	TUTTE	€ 703.732,78	€ 598.172,86	€ 657.990,15
attrezzature scolastiche	TUTTE	€ 300.945,71	€ 255.803,86	€ 281.384,24
attrezzature sportive	TUTTE	€ 104.941,15	€ 89.199,98	€ 98.119,98
TOTALE (1+2)				9.293.913,64 €
SPESE TECNICHE (30%)				2.534.703,72 €
TOTALE + SPESE TECNICHE				11.828.617,36 €

3. COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI LODI

Oltre all'illustrazione delle modifiche che la variante introduce agli allegati del PGT vigente attraverso una variante specifica, 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:

A) Il sistema fisico e naturale - tav. 2.1 b delle indicazioni di Piano

B) Il sistema rurale - tav. 2.2 b delle indicazioni di Piano

C) Il sistema paesistico e storico-culturale - tav. 2.3 b delle indicazioni di Piano

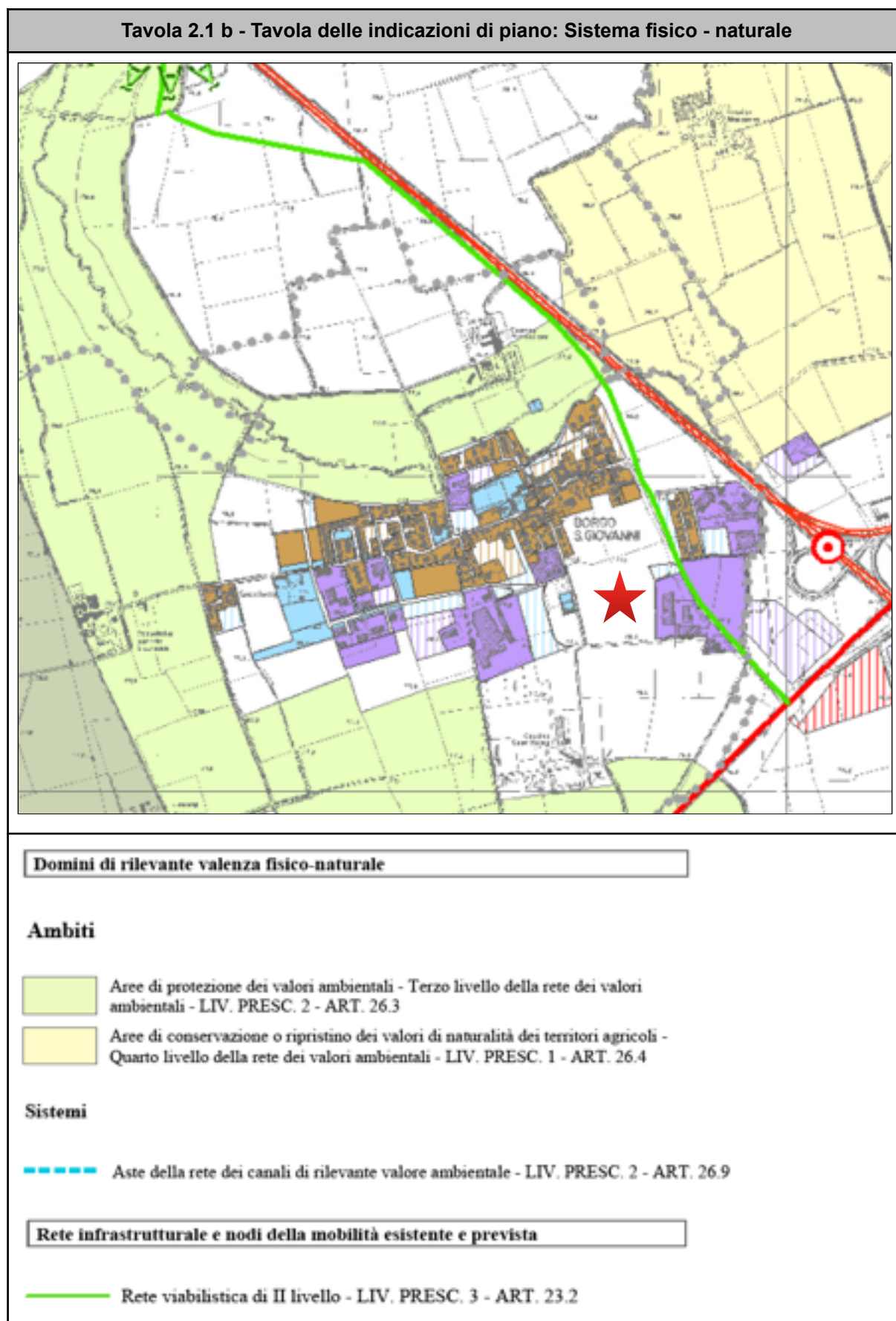
D) Il sistema insediativo ed infrastrutturale - tav. 2.4 b delle indicazioni di Piano

Come risulta evidente dalla tavola 2.1 b delle indicazioni di piano del sistema fisico e naturale, l'area di variante non intacca le aree di protezione dei valori ambientali di terzo livello e nemmeno li corridoi ambientali che tra l'altro vengono potenziati dall'ambito AM9/4 attuato dalla variante.

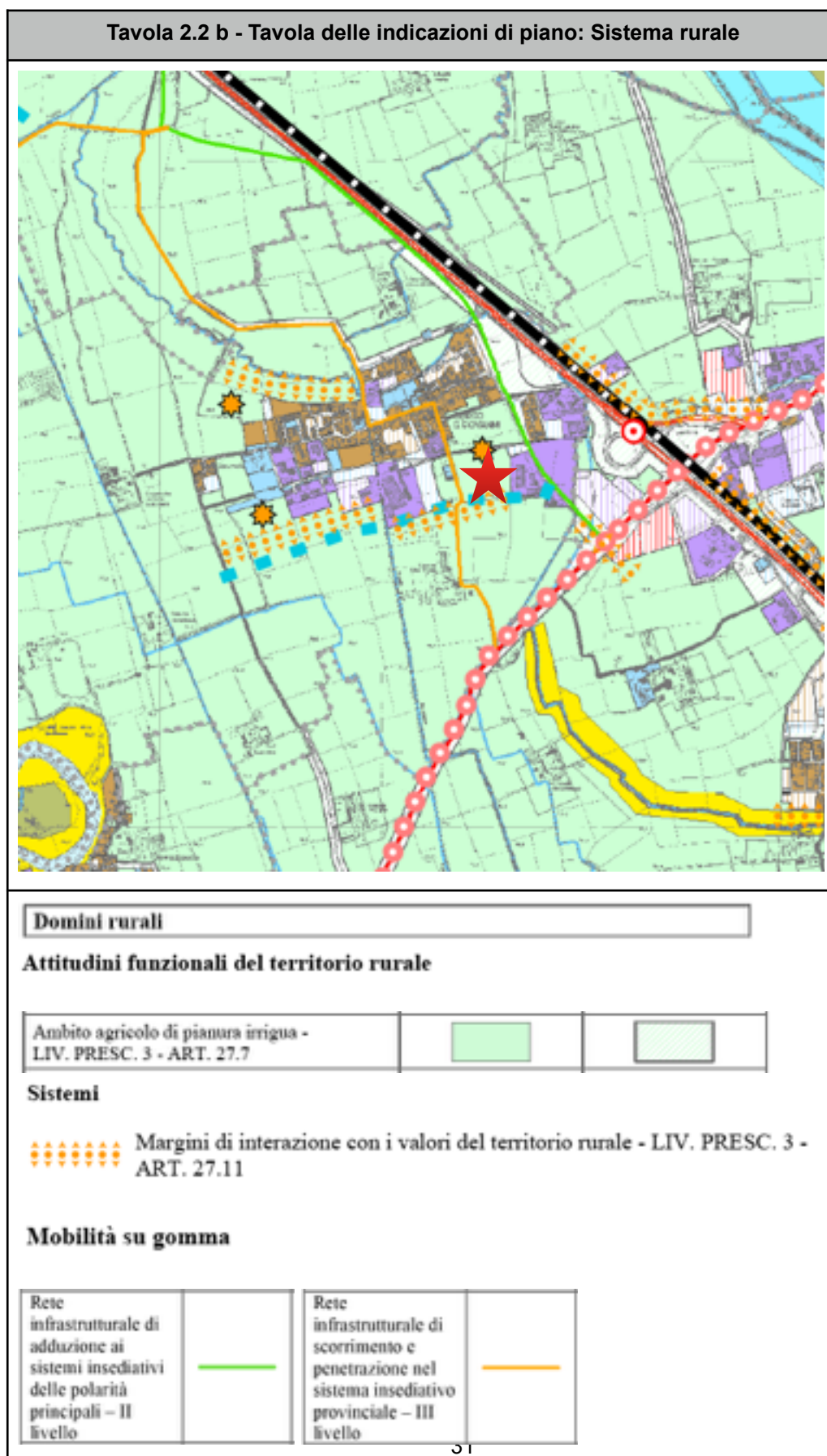
Anche per quanto riguarda la tavola 2.2 b del sistema rurale, la variante ridefinisce i margini col territorio rurale portando in compensazione interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

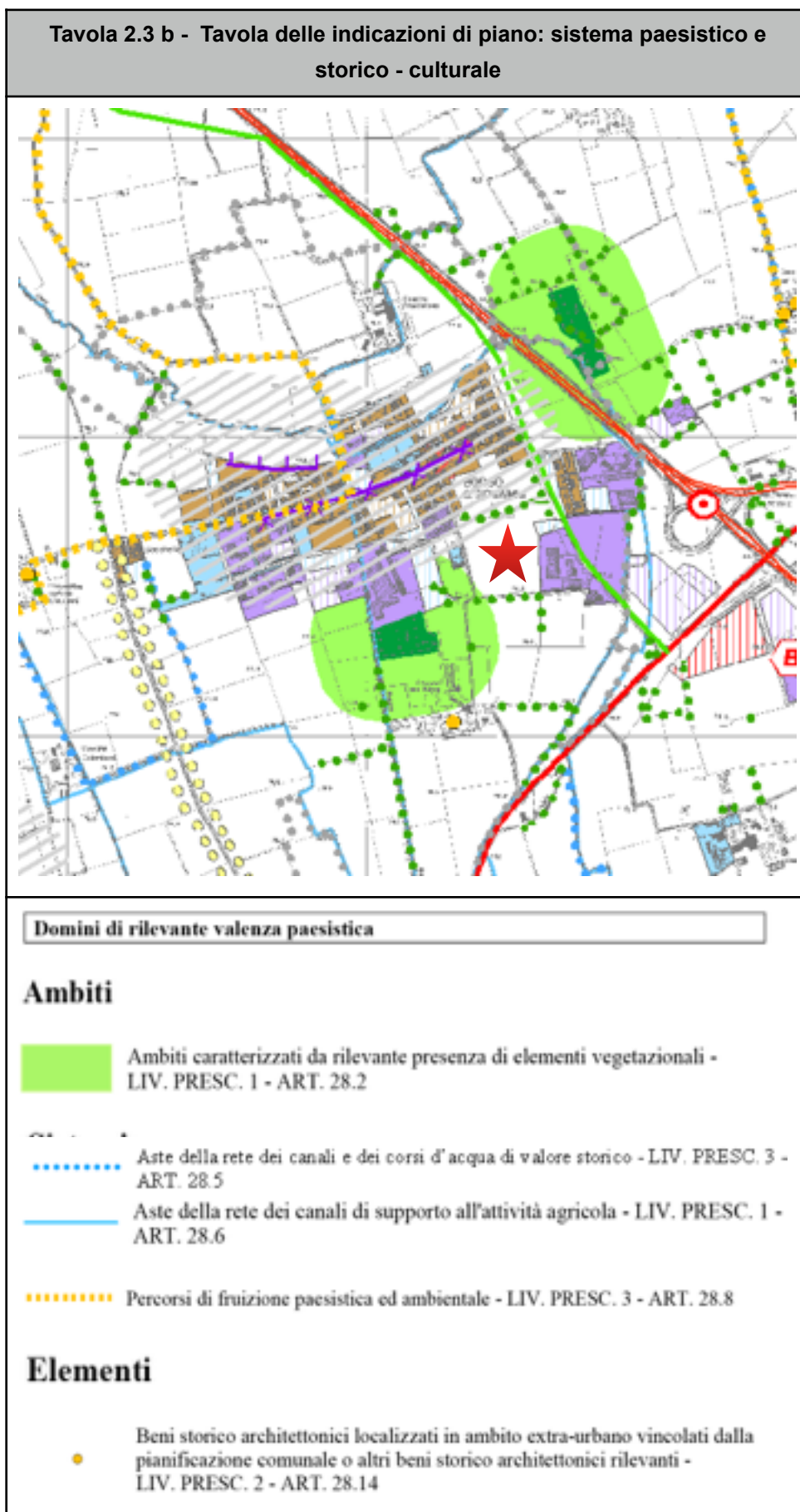
Le indicazioni della tavola 2.3 b delle indicazioni di piano in merito al sistema paesistico e storico-culturale non evidenziano criticità con il reticolo idrico storico presente.

Non vi sono elementi di criticità della variante in merito ai margini di permeabilità urbana definiti dalla tavola 2.4b del sistema insediativo ed infrastrutturale.

A) Il sistema fisico e naturale - tav. 2.1 b delle indicazioni di Piano

B) Il sistema rurale - tav. 2.2 b delle indicazioni di Piano



C) Il sistema paesistico e storico-culturale - tav. 2.3 b delle indicazioni di Piano

D) Il sistema insediativo ed infrastrutturale - tav. 2.4 b delle indicazioni di Piano

