

STEFANIA LUCCHINI
ARCHITETTO
26900 Lodi – via Maiocchi, 11
tel. e fax 0331.1745013 cell n 347/6415553
archstefanialucchini@libero.it

OGGETTO: INFORMATIVA TECNICA rge 102.25
"OMISSIS/OMISSIS"

(STRALCIO DALLA RELAZIONE DI REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DELL'ELABORATO PERITALE)

nota perito a pag.4 della relazione peritale che per comodità di ricerca qui si riporta: “

Dalla relazione urbanistica allegata si segnala al punto 5 pag. 4:

5) Unità minime di intervento (UMI)

L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT e CRU può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento , indicate negli elaborati grafici del PGT.

Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la superficie territoriale (St) minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero AT.

A migliore delucidazione ergo:

Il lotto in questione (mapp. 162) risulta essere parte dell'ambito UMI1 dell'AT1, e la sua superficie non rappresenta la maggioranza sul totale della superficie territoriale dell'UMI1. Pertanto, in funzione soprattutto delle dimensioni dell'ambito di trasformazione e della pluralità dei soggetti coinvolti, al fine dell'attuazione della previsione urbanistica dovrà essere formalizzata la costituzione di un 'consorzio' con i proprietari degli altri lotti inseriti all'interno dell'UMI1 (o comunque della maggioranza di essi, data l'estensione dell'ambito). Si può citare l'esempio del 'consorzio di urbanizzazione', attraverso il quale i proprietari di terreni situati in aree destinate ad insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ecc. si associano al fine di realizzare su tali aree i servizi, gli insediamenti e le opere di urbanizzazione imposte dalla normativa urbanistica. In particolare, al fine dello sfruttamento edilizio dei comparti edificatori, risulta necessaria la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (quali strade, fognature ed utenze varie, e in certi casi anche di urbanizzazione secondaria, quali aree verdi di quartiere ed attrezzature di interesse pubblico), quale preconditione per la realizzazione degli insediamenti edilizi.

Una volta costituito il consorzio, si darà applicazione del successivo comma 6 dell'art. 46 delle NTA, che disciplina il cosiddetto 'Progetto Norma', che si traduce in un progetto unitario che coinvolge l'UMI e che può assumere a tutti gli effetti le caratteristiche di un Piano Attuativo (o in alternativa, di un Permesso di Costruire Convenzionato), che fornisce le indicazioni progettuali di dettaglio rispetto agli elaborati di PGT, e nel rispetto degli indici e parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nella scheda relativa all'AT1 contenuta nelle NTA.

In questo Progetto Norma troverà forma l'articolazione degli interventi edilizi, ed in particolare la localizzazione ed il dimensionamento degli spazi destinati alle urbanizzazioni, ai servizi e agli spazi di interesse generale. **Tali previsioni sono vincolanti**, fatti salvi spostamenti o modificazioni inferiori a 10 metri; eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici, e devono essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

A fronte di quanto esplicito in supplemento a quanto attenzionato in relazione evidenzio altresì che non vi è alcuna certezza nè garanzia dell' immediata costituzione del consorzio urbanistico, nè a breve o lungo termine .

Come già segnalato nell'elaborato peritale il risultato della relazione proposta è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

La scrivente però preferisce informare l'istante sulla possibilità nel tempo (non per forza con un lasso di tempo molto esteso) che il Comune con l' attuazione di variante allo strumento urbanistico PGT può eliminare la capacità edificatoria di un lotto o può apporre anche vincoli cd conformativi (verde privato, o riduzione dell'indice di edificabilità estensione del lotto minimo, area agricola) che di fatto possono ostacolare l'edificazione.

Ed ancora non è da escludere che il Comune con l' attuazione di una **variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) per la riduzione del consumo di suolo in adeguamento al nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Lodi, revisionato ai sensi della l.r. n. 31/2014**, modifichi il proprio piano regolatore per limitare l'occupazione di nuovo suolo libero (agricolo, naturale o seminaturale), orientando lo sviluppo edilizio verso la **rigenerazione urbana** delle aree già urbanizzate, degradate o dismesse.

In Lombardia, la principale normativa di riferimento è la [Legge Regionale n. 31 del 2014](#) ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"). Questa legge considera il suolo una risorsa non rinnovabile e un bene comune, e stabilisce l'obiettivo di ridurre il consumo, demandando ai Piani Territoriali Provinciali e ai PGT comunali l'attuazione di tale obiettivo attraverso specifici criteri.

Allo stato attuale non risulta avviato alcun procedimento di Variante al PGT vigente orientata alla riduzione del consumo di suolo, nel quale il Comune può adottare diverse misure, tra cui:

- **Ricalibrazione delle previsioni:** Si riducono o eliminano le aree con destinazione edificatoria (Ambiti di Trasformazione) precedentemente previste su suolo non consumato.

Con l'occasione si porgono distinti saluti
Lodi 03.02.2026

Il perito estimatore: Architetto Stefania Lucchini



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Stefania Lucchini'. To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI - LODI' around the perimeter, 'STEFANIA LUCCHINI' in the center, and the number '254' below the name.