



P. G. dal 2008

N° 0080169 del 06/11/2025 15:03

Movimento: Arrivo Data Sped Mail: 06/11/2025 11:31
Tipo Documento: Tramite: Posta certificata
Classificazione: 06/01 Fascicolo: 2025/4
Documento precedente: /
Oggetto: **VARIANTE NUMERO 4 P.G.T. - ADOZIONE DELLA VARIANTE ALLE NORME DI
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Documento principale: TestodelMessaggio.html

Mittenti

Denominazione	Comune di Residenza	PEC
STUDIO MORONI MICHELE	LODI	MICHELE.MORONI@ARCHIWORLDPE C.IT

Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE	06/11/2025	07/11/2025	PROTOCOLLO	COMPETENZA

Allegati

Q.tà	Tipo Allegato	Titolo	Descrizione
1	Allegato	CI Zanaboni.pdf	
2	Allegato	(2) Messaggi - Webmail PEC accettazione.pdf	
2	Allegato	(2) Messaggi - Webmail PEC avvenuta consegna.pdf	
2	Allegato	2023.06.15 istanza Variante PGT Zanaboni.pdf	2023.06.15 istanza Variante PGT Zanaboni.pdf

Spett.le
Comune di Lodi
Ufficio Urbanistica
Piazzale Forni 1
26900 Lodi (Lo)
comunedilodi@legalmail.it

Oggetto: osservazioni PGT vigente e istanza variante

RICHIEDENTE:

Zanaboni Pietro

Codice Fiscale ZNBPTR52C29E648L

Nato a Lodi (Lo) – Italia - il 29/03/1952

Residente in Lodi (LO), strada Vecchia Cremonese 21

IN QUALITA':

di proprietario degli immobili situati in Lodi in Strada Vecchia Cremonese n°21 ed identificati catastalmente:

foglio 44 mappale 47 subalterno 1 Cat.A/3

foglio 44 mappale 48 subalterno 1 Cat.D/10

foglio 44 mappale 117 subalterno 701 Cat.D/10

Classificati nel Piano di Governo del Territorio vigente in "AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE" art 50

Osserva quanto segue relativamente a (barrare la casella che interessa):

☐ Documento di piano

☐ Piano dei Servizi

☒ Piano delle Regole

☐ Altro _____

In quanto interessato alla modifica in oggetto per i seguenti motivi:

modifica azionamento e modifica tipologia insediativa ed attuativa

ISTANZA ED OSSERVAZIONI:

Come evidenziato in premessa, il vigente strumento urbanistico P.G.T., individua gli immobili in oggetto ad ambito "AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE" art 50". I fabbricati fanno parte del complesso rurale denominata "Cascina Cà Bassa", contraddistinta da impianto a corte agricola e composta da fabbricati accessori all'attività agricola, costituiti da vecchie stalle e fienili, depositi e casa colonica.

Attualmente l'attività agricola risulta dismessa.

Le immagini riportate nella pagina seguente consentono di comprendere in modo molto chiaro il sito di intervento:

Figura 1.1 – Estratto ORTOFOTO (geoportale Regione Lombardia)

Evidenziato in rosso immobile/area in oggetto



Figura 1.2 – Estratto PGT (Pdr 7/B assetto della città consolidata)

Evidenziato in blu immobile/area in oggetto

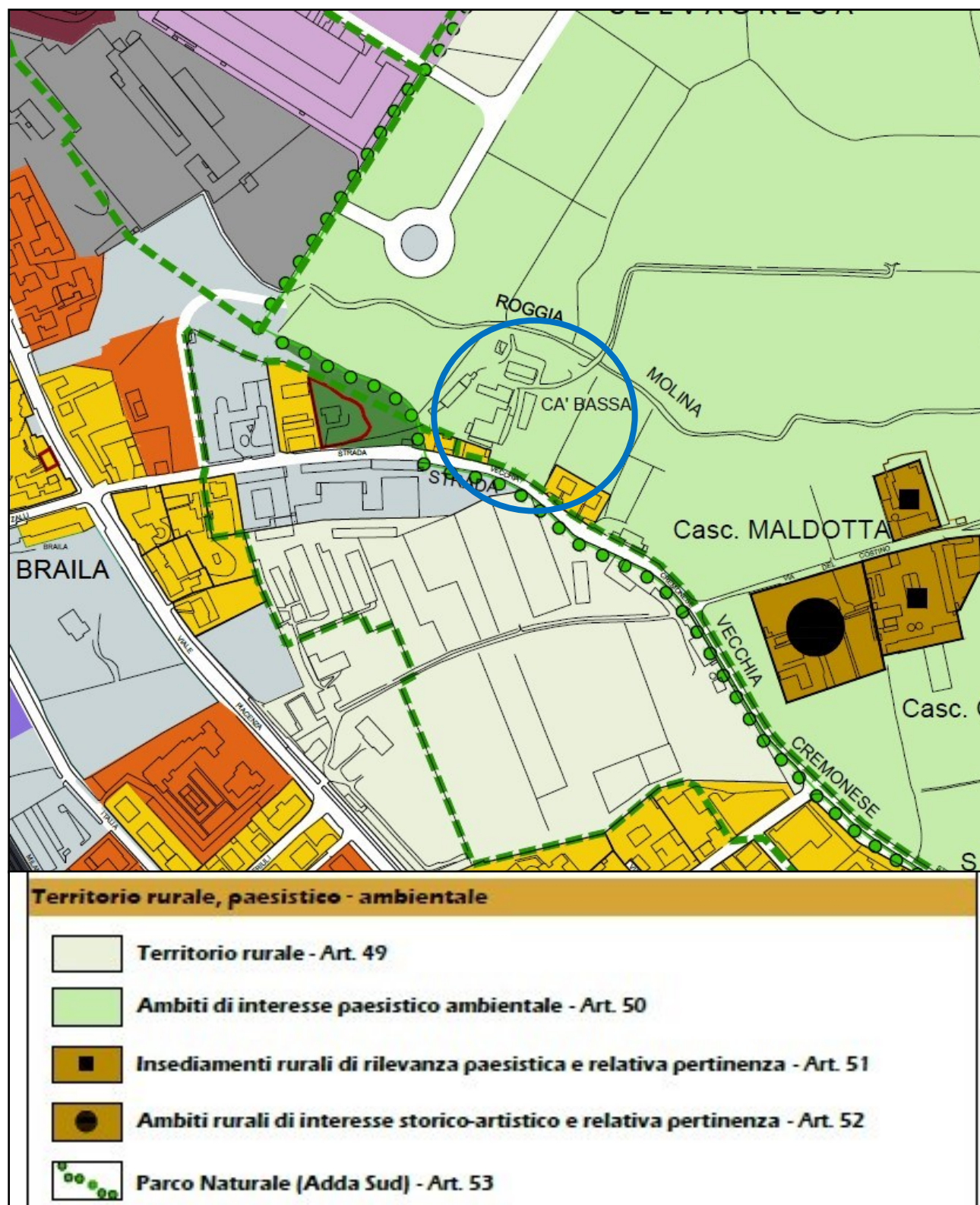
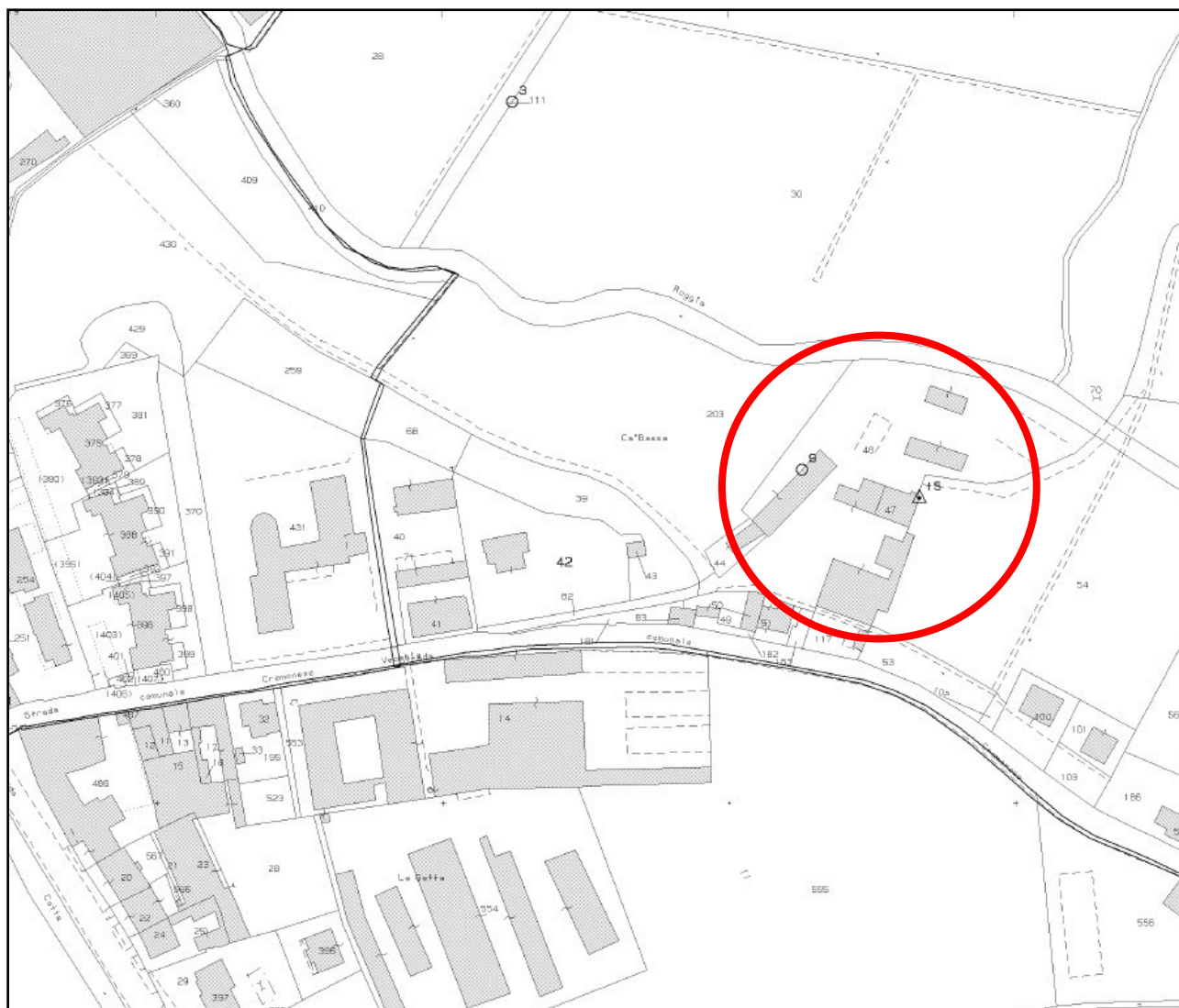


Figura 1.3 – Estratto di Mappa Catastale

Evidenziato in rosso immobile/area in oggetto



Dopo avere passato in rassegna gli aspetti urbanistici di P.G.T. Vigente in merito all'azzoneamento, se ne richiamano qui di seguito i disposti normativi:

Piano delle regole

Art. 50 Ambiti di interesse paesistico ambientale

1. Recando in questa zona tutte le aree protette presenti nella provincia ed in particolare il territorio interessato dal parco Regionale Adda Sud. In queste zone l'obbiettivo primario, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di pianificazione e di gestione delle aree protette, è la conservazione e il miglioramento degli ambienti naturali e della loro qualità. Per queste zone sono da prevedere prioritariamente:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei territori agricoli identificati e disciplinati dai relativi strumenti di pianificazione delle aree protette, favorendone l'attitudine multifunzionale per la valorizzazione ambientale e di funzione socio – culturale compatibile;
- imboschimenti a scopo naturalistico – ambientale;
- ripristino e conservazione di biotopi di interesse naturalistico e delle aree umide;
- interventi selvicolturali di miglioramento;
- manutenzione e recupero dei fontanili;
- rimodellamento delle rive e dei corsi d'acqua;
- mantenimento e miglioramento delle fasce e delle macchie alberate;
- realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari.

2. Gli ambiti di interesse paesistico ambientale presentano aspetti particolari di natura geologica e morfologica quali avvallamenti o rilevati, corsi d'acqua di origine artificiale e naturale con zone umide, vegetazione di particolare valore ambientale ovvero aree agricole che, per la loro funzione di filtro rispetto a particolari esigenze ambientali, necessitano di particolare salvaguardia, ivi impongono una normativa specifica.

3. In particolare, a causa di tali peculiarità, è fatto divieto:

- di modificare la morfologia dei suoli mediante interventi quali movimenti di terra, fatti salvi quelli concernenti le normali lavorazioni annuali;
- di aprire nuovi impianti di cave o discariche, ancorché controllate, e comunque di realizzare opere che alterino le caratteristiche fisico – ambientali dei soprassuoli;
- di alterare il patrimonio vegetale;

4. Per quanto attiene alle modalità di intervento, agli indici ed ai parametri urbanistico – edilizi, **valgono le norme definite per il territorio rurale (art. 49).**

Art. 49 territorio rurale

Stralcio comma 16

16. Trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali

Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici, verso funzioni residenziali sono ammesse, subordinatamente alla predisposizione di un piano attuativo, a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi

negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo, ai sensi della legislazione regionale di riferimento. In tal caso il proprietario o l'avente titolo presenta in allegato alla richiesta di piano attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico agronomico del competente servizio provinciale, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola connessa al centro aziendale presente ed una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali generati dal fondo di pertinenza dell'insediamento rurale trasformato. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. In ogni caso, a seguito della trasformazione funzionale, non potranno essere realizzati insediamenti agricoli ad una distanza reciprocamente inferiore ai 200 ml e ai 400 ml nel caso della presenza di stalle, di qualsiasi natura. Il recupero ad uso abitativo dovrà essere attuato tenendo conto di quanto previsto dal vigente Regolamento di Igiene e dalle "Linee guida integrate in edilizia rurale e zootecnica (DDG Sanità 29.05.2009, n. 5368). In particolare, la trasformazione d'uso sugli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra – agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture varie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono arrivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- e) gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino il riuso (fatte salve le destinazioni residenziali eventualmente esistenti) di più del 30% delle volumetrie non residenziali con un progetto di riqualificazione insediativa, ambientale e paesaggistica esteso all'intero complesso, che preveda la demolizione delle volumetrie non recuperate e valorizzi il disegno originario degli spazi aperti e costruiti del sistema cascinale,
- f) obbligo di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, nonché il rispetto della disciplina prevista dalle presenti norme per gli insediamenti rurali di rilevanza paesistica, di cui al succ. art.51.

Pertanto, da quanto sopra esposto ed in virtù del fatto che l'attività agricola risulta dismessa, si chiede la modifica dell'attuale azionamento che consenta con titoli abilitativi conformi alla vigente normativa, il recupero integrale del complesso verso funzioni residenziali con un progetto di riqualificazione insediativa, ambientale e paesaggistica esteso all'intero complesso, che valorizzi il cascinale.

Lodi, 15 giugno 2023

Il richiedente

Zanaboni Pietro

ALLEGATI:

Fotocopia documento d'identità richiedente

Visure Planimetriche catastali

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LODI



Soggetto richiesto:

ZANABONI Pietro nato a LODI (LO) il 29/03/1952 (CF: ZNBPTR52C29E648L)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3, di catasto terreni 16



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di LODI (E648) (LO)

Foglio 44 Particella 47 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA VECCHIA CREMONESE n. 21 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 480,82, Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 9,5 vani

RETTIFICA D'UFFICIO AUTOTUTELA DM 37/97,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di LODI (E648) (LO) Foglio 44 Particella 47



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di LODI (E648) (LO)

Foglio 44 Particella 48 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA VECCHIA CREMONESE n. 21 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 2.066,00, Categoria D/10^b)

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di LODI (E648) (LO) Foglio 44 Particella 48

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

1. ZANABONI Pietro (CF ZNBPTR52C29E648L) Nato a LODI (LO) il 29/03/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di LODI (E648)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 2.546,82** Vani: **9,5**



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **117** Subalterno **701**

Indirizzo: STRADA VECCHIA CREMONESE n. 21 Piano T-S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 44,00**, Categoria **D/10^{b)}**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **LODI (E648) (LO)** Foglio **44** Particella **117**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

1. **ZANABONI Pietro (CF ZNBPTR52C29E648L)** Nato a LODI (LO) il 29/03/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LODI (E648)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 44,00**



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **31**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 63,15**; agrario **Euro 63,56**

Superficie: **7.940 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **32**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 136,32**; agrario **Euro 137,21**

Superficie: **17.140 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **33**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 98,77**; agrario **Euro 115,11**

Superficie: **14.380 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126B^{d)}



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **34**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 47,48**; agrario **Euro 47,79**

Superficie: **5.970 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **37**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,29**; agrario **Euro 1,24**

Superficie: **200 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **U**



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **53**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,18**; agrario **Euro 0,06**

Superficie: **570 m²**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **54**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 62,95**; agrario **Euro 63,36**

Superficie: **7.915 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA97A^e)



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **55**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,10**

agrario **Euro 1,35**

Superficie: **490 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,07	Euro 0,03
Reddito agrario	Euro 1,34	Euro 0,01
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	400	90
Qualità	PRATO	INCOLT PROD
Classe	U	U



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di Lodi (E648) (LO)

Foglio 44 Particella 64

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 73,65; agrario Euro 74,13

Superficie: 9.260 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di Lodi (E648) (LO)

Foglio 44 Particella 67

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 35,79; agrario Euro 36,02

Superficie: 4.500 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA97A^{e)}

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 13 - totale righe intestati: 1

1. ZANABONI Pietro (CF ZNBPTR52C29E648L) Nato a Lodi (LO) il 29/03/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di Lodi (E648)

Numero immobili: 10 Reddito dominicale: euro 521,68 Reddito agrario: euro 539,83 Superficie: 68.365 m²



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di Lodi (E648) (LO)

Foglio 44 Particella 35

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 139,98 Lire 271.038; agrario Euro 137,17 Lire 265.590

Superficie: 13.620 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}

Partita: 826



Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **36**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 135,25 Lire 261.884**; agrario **Euro 132,53 Lire 256.620**

Superficie: **13.160 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}

Partita: **826**



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **62**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 61,72 Lire 119.504**; agrario **Euro 62,12 Lire 120.280**

Superficie: **7.760 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}

Partita: **826**



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**

Foglio **44** Particella **63**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 98,87 Lire 191.438**; agrario **Euro 96,88 Lire 187.590**

Superficie: **9.620 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA126A^{c)}

Partita: **826**



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**
Foglio **44** Particella **70**
Particella con destinazione: **INCOLT STER**



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di **LODI (E648) (LO)**
Foglio **44** Particella **102**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,41 Lire 800**; agrario **Euro 0,27 Lire 520**
Superficie: **80 m²**
Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**
Partita: **3035**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 14 al n. 19 - totale righe intestati: 1

1. **ZANABONI Pietro (CF ZNBPTR52C29E648L)** Nato a **LODI (LO)** il **29/03/1952** Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **LODI (E648)**
Numero immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 436,23** Reddito agrario: **euro 428,97** Superficie: **44.240 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 2.590,82** Vani: **9,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **16** Reddito dominicale: **euro 957,91** Reddito agrario: **euro 968,80** Superficie: **112.605 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*
- c) IA126A: Consorzio utenti di muzzza - roggia sandona - bocca n. 51*
- d) IA126B: Consorzio utenti di muzzza - roggia sandona - bocca n. 51*
- e) IA97A: Consorzio utenti di muzzza - roggia povera vistarina - bocca n. 48 - bocchello cassinetta campagna*

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lodi

Dichiarazione protocollo n. LO0045872 del 15/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi

Strada Vecchia Cremonese

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 117

Subalterno: 701

Compilata da:

Moroni Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

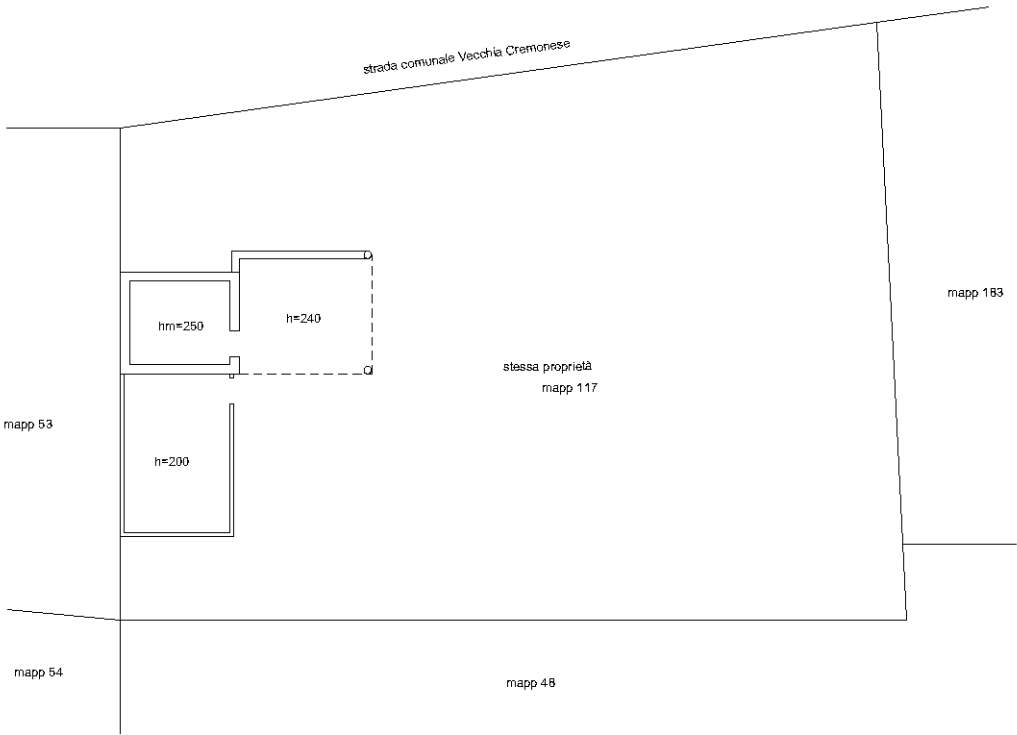
Prov. Lodi

N. 115

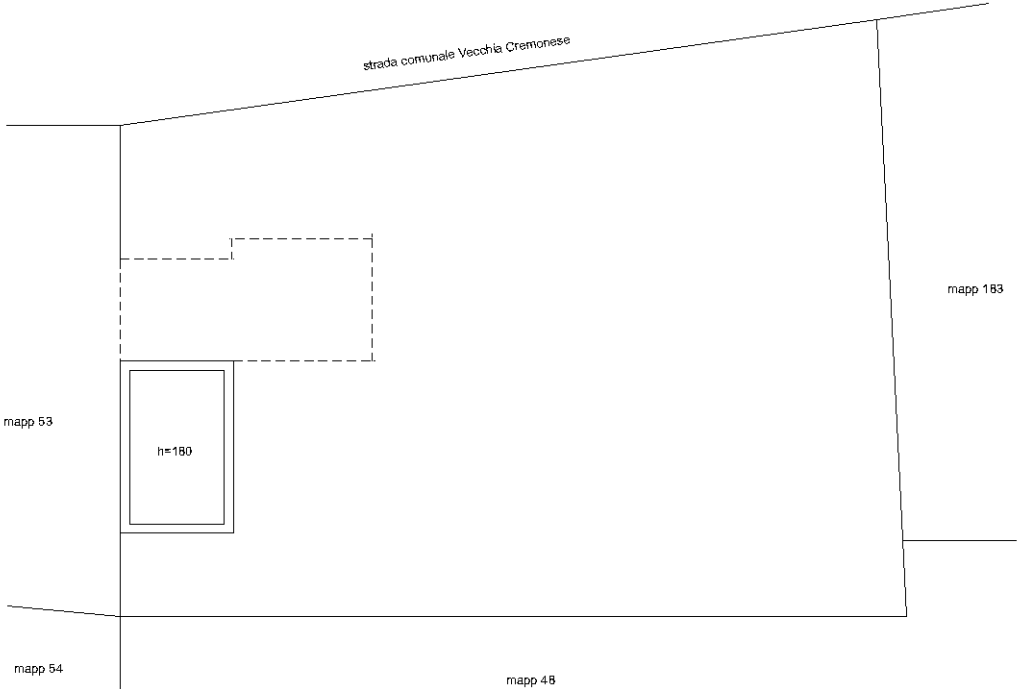
Scheda n. 1

Scala 1:200

pianta piano terra



pianta piano interrato



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lodi

Dichiarazione protocollo n. LO0040614 del 04/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi

Strada Vecchia Cremonese

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 47

Subalterno: 1

Compilata da:

Moroni Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

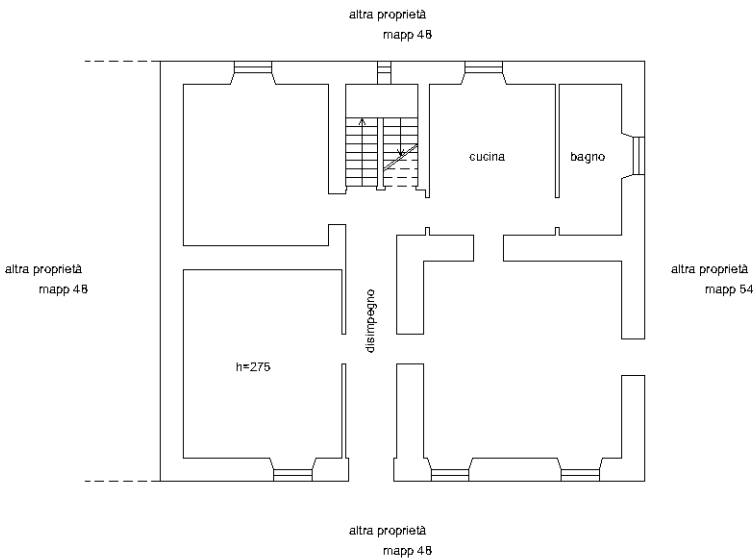
Prov. Lodi

N. 115

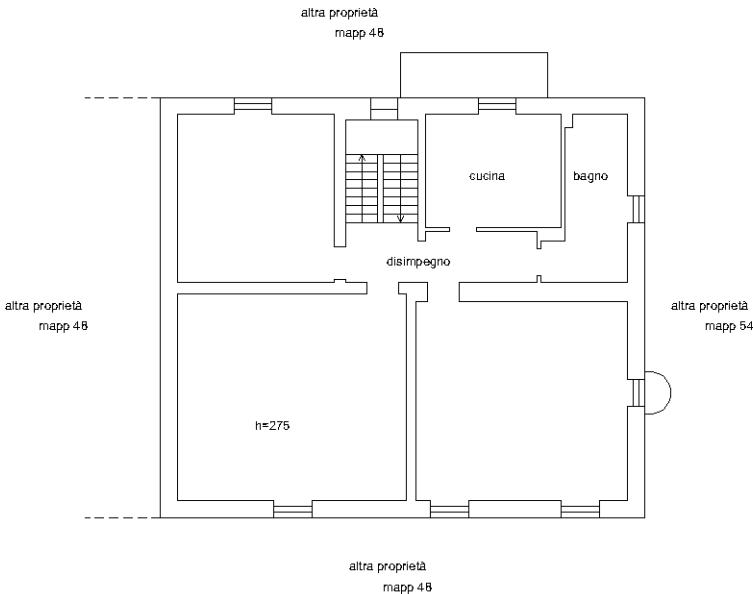
Scheda n. 1

Scala 1:200

pianta piano terra



pianta piano primo



Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2023 - n. T3948 - Richiedente: MRNMHL79C14E648W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lodi

Dichiarazione protocollo n. LO0040614 del 04/06/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi
Strada Vecchia Cremonese

civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione: 44
Foglio: 48
Particella: 48
Subalterno: 1

Compilata da:
Moroni Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lodi
N. 115

Scheda 1 - Scala 1: 500

pianta piano terra

pianta piano primo

