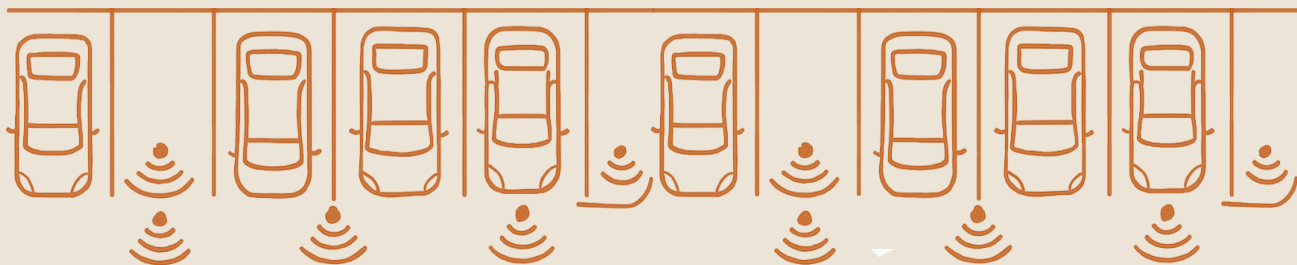


## LODI PARK SYSTEM

**AVVISO PUBBLICO INFORMALE DI SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 16, D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., FINALIZZATE ALLA PREDISPOSIZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, SECONDO LA PROCEDURA DEL PROJECT FINANCING PER LA ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E DELLE AREE DI SOSTA DESTINATE AI RESIDENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI LODI COMPRESA LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCHEGGIO IN SOPRA ELEVAZIONE.**



**PROGETTO: LODI PARK SYSTEM - PFTE**

**TITOLO ELABORATO: ASSEVERAZIONE**

**COD. ELABORATO: ASV**

**REVISIONI: 00**

**DATA: 02/2026**

**PROGETTISTI PARCHEGGIO PLURIPIANO**  
S3C STUDIO srl Architettura & Ingegneria  
Ing. Angelo Croce Arch. Fabrizio Cirelli

**S3C**  
STUDIO srl Architettura & Ingegneria





## Indice

|     |                                                              |   |
|-----|--------------------------------------------------------------|---|
| 1   | Inquadramento urbanistico e vincolistico .....               | 1 |
| 2   | Descrizione dell'opera e finalità dell'intervento .....      | 4 |
| 2.1 | Caratteristiche dimensionali di progetto: .....              | 4 |
| 2.2 | Distanze dagli edifici esistenti e dalla sede stradale ..... | 6 |
| 3   | Asseverazione .....                                          | 6 |

## 1 Inquadramento urbanistico e vincolistico

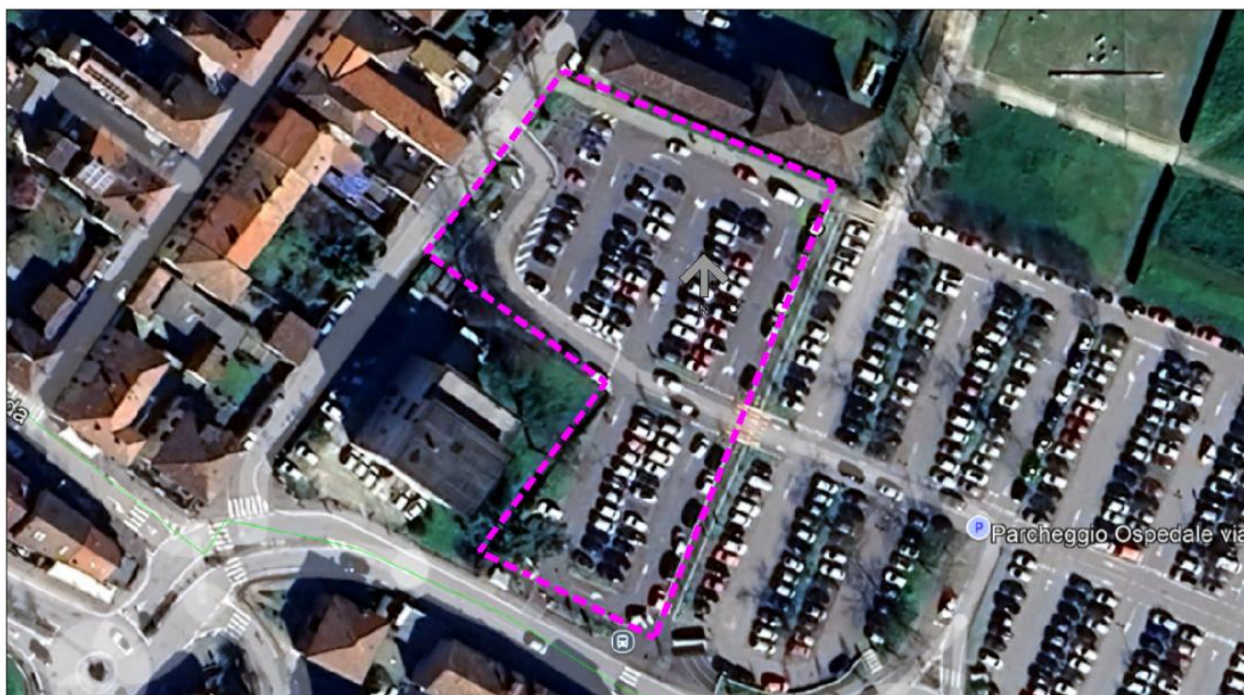
Il presente documento accompagna la proposta progettuale per la realizzazione, mediante finanza di progetto, di un parcheggio pubblico multipiano in sopraelevazione da realizzarsi sull'area comunale sita in via Generale Massena a Lodi, individuata catastalmente al Foglio 40, mappale 357. L'intervento si inserisce nel più ampio quadro del piano denominato **Lodi Park System**, avviato dall'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di potenziare il sistema della sosta a pagamento e migliorare la mobilità urbana cittadina.



Evidenziazione area d'intervento su estratto di mappa - F40 - P357 - scala 1:1000

L'area oggetto dell'intervento si sviluppa su una superficie di 3.921,70 mq, in adiacenza al parcheggio esistente e a servizio diretto dell'ospedale. Il lotto è pianeggiante, di forma regolare, già destinato alla sosta pubblica. L'accessibilità è garantita dalla rete viaria urbana esistente, con possibilità di ingresso e uscita su via Mosè Bianchi e dall'attuale parcheggio pubblico con accesso dalla rotonda posta su Via Massena.

L'area è collocata in zona di completamento urbano, in adiacenza a servizi sanitari, residenze e linee di traffico di interesse comunale. L'intervento è coerente con gli indirizzi del **Piano della Mobilità Urbana (PGTU)** e con il **nuovo Piano della Sosta**, approvato con delibera consiliare n. 15 del 18/02/2025.



Evidenziazione area d'intervento su immagine satellitare da Google Earth - scala 1:1000

L'area è inserita nel PdS come ambito S-6 per attrezzature pubbliche e nel PdR 7a come città pubblica esistente e/o prevista.



Evidenziazione area d'intervento su PGT - PdR 7a - scala 1:1000

Dal Documento di Piano emergono i seguenti vincoli:

- Sensibilità Paesistica Classe 5 (molto alta), U.P.4 Parco Adda Sud;
- Vincolo ambientale e paesaggistico – DdP 2.3b;
- Classe di vulnerabilità idrogeologica ALTA, pericolosità KH3 e KH4;
- Necessità di relazione geologica e idraulica, rilievi sismici e studio ambientale approfondito.



Evidenziazione area d'intervento su PGT - DdP 3.10 - scala 1:1000

Nonostante le **sensibilità ambientali e paesaggistiche molto elevate**, l'intervento è **compatibile con la pianificazione vigente**, in quanto destinato a **uso pubblico** e inserito nel **Piano della Sosta del Comune di Lodi**. Tutti gli elaborati definitivi dovranno recepire:

- le prescrizioni della **Carta di Fattibilità Geologica** (livello 3a);
- gli esiti delle indagini geotecniche;
- eventuali osservazioni da parte di **Parco Adda Sud, ARPA e Provincia di Lodi** in fase autorizzativa.

La destinazione urbanistica è **compatibile** con l'intervento proposto.



Evidenziazione area d'intervento su PGT - DdP 2.3b - scala 1:1000

## 2 Descrizione dell'opera e finalità dell'intervento

L'opera è volta a:

- incrementare l'offerta di sosta pubblica, in particolare a servizio dell'adiacente area ospedaliera;
- migliorare l'efficienza del sistema sosta attraverso la razionalizzazione e la digitalizzazione;
- ridurre la pressione veicolare sul centro cittadino e incentivare modalità di interscambio modale;
- contribuire alla rigenerazione urbana di un'area oggi sottoutilizzata, favorendo il recupero funzionale.

Si propone la realizzazione di un **parcheggio a due impalcati fuori terra oltre al piano terra esistente ma da modificare**, con struttura prefabbricata metallica, per un totale di **almeno 296 posti auto**. Caratteristiche principali:

- **Due piani fuori terra:** piano primo + piano secondo;
- **Rampe di collegamento carrabili** a senso unico;
- **Scale di collegamento verticali e un ascensore;**
- **Presenza di posti riservati a disabili per un numero pari a 7**, eventuali stalli per bici e moto;
- **Sistema di controllo accessi**, videosorveglianza e parcometri digitali;
- **Segnaletica orizzontale e verticale conforme al CdS.**

### 2.1 Caratteristiche dimensionali di progetto:

Sf (Superficie fondiaria) = 3.921,70 mq

Sc (Superficie coperta PT) = 3.250,00 mq

Sc (Superficie coperta P1=P2) = 2.795,00 mq

Sp (Superficie permeabile) = 671,70 mq

Si propone una soluzione **bipiano** (n. 2 impalcati oltre piano terra) con tipologia che **prevede la realizzazione di una struttura completamente smontabile e rimontabile**, in carpenteria metallica, con maglia modulare pari a m 5,00 x 5,00 e m 6,00 x 5,00 per i posti auto ed i corselli di marcia e di manovra e m 4,50 x 5,00 per le rampe di accesso ed uscita.

Il sistema prefabbricato è completato con piano carrabile in predalles (lastre nervate prefabbricate in cemento armato) di dimensioni m 4,85 x 2,50 circa, finite con pavimento in cemento di tipo industriale con trattamento antisdrucchiabile, opportunamente fissate all'orditura metallica del livello impalcato, in modo da consentire un eventuale smontaggio e riutilizzo dell'intera struttura in altro luogo.

In merito alla facilità di montaggio, è opportuno sottolineare che il parcheggio sopraelevato è integralmente smontabile e rimontabile, grazie a un sistema modulare costituito da elementi metallici assemblati tramite bullonatura e solai realizzati in lastre nervate con pavimentazione industriale dotata di appositi giunti.

Il progetto prevede: la rimodulazione parziale dell'attuale parcheggio posto al piano terra, l'inserimento di un sistema di rampe carrabili, la realizzazione di un ascensore ed una scala sul lato Sud (Via Massena) ed una scala di servizio lato Nord.



Sulla base dell'analisi della documentazione geologica e geotecnica disponibile, nonché delle conclusioni formulate dal Geologo incaricato, si prevede la realizzazione di plinti di fondazione di dimensioni pari a 2,00 x 2,00 m e altezza 0,50 m, posizionati su magrone di 2,20 x 2,20 m e altezza 1,00 m. Considerata l'interferenza tra tali strutture e l'attuale sistema di raccolta delle acque meteoriche presente sul piazzale, si rende necessario procedere al parziale rifacimento della rete di raccolta, riservandosi ulteriori approfondimenti da effettuare in sede di progettazione esecutiva.

Altresì, si dovrà prevedere la modifica della viabilità in Via Mosè Bianchi, in quanto l'intero sistema di snodo e di accessi/uscite, per ragioni di ottimizzazione del numero dei parcheggi, necessita dell'ingresso e dell'uscita da Via Bianchi, che dovrà essere convertita a doppio senso di marcia, mantenendo sul lato destro il marciapiede attuale e rimuovendo i 12 stalli presenti sul lato sinistro. L'ingresso avverrà percorrendo Via

Massena fino alla prima rotatoria dalla quale si procederà entrando direttamente nell'attuale parcheggio pubblico, oppure, direttamente dalla tangenziale di Lodi, sempre in mano destra fino all'ingresso di Via Bianchi.

N° stalli in progetto PT = 105 (5 per disabili)

N° stalli in progetto P1 = 95 (1 per disabili)

N° stalli in progetto P2 = 96 (1 per disabili)

N° totale stalli = 296 (7 per disabili)

Il parcheggio multipiano prevede 191 posti auto su due livelli fuori terra, con struttura prefabbricata modulare, rampe carrabili, sistemi di automazione e videosorveglianza.

Sono previsti almeno 7 stalli riservati ai disabili e aree ciclabili/motocicli integrate.

## 2.2 Distanze dagli edifici esistenti e dalla sede stradale

Per quanto concerne le distanze dagli edifici esistenti si evidenzia quanto segue:

- sul confine a Nord l'edificio più prossimo si trova ad una distanza calcolata sul primo impalcato di 10,34 m; sul lato Ovest l'edificio dell'AVIS si trova a 14,30 m, altresì, il primo ed il secondo impalcato dell'edificio in progetto si trovano ad una distanza variabile dal confine rispetto all'edificio di proprietà AVIS, pertanto sarà necessaria una convenzione civilistica con la proprietà dell'edificio in oggetto, ottenuta la quale si chiede al Comune di Lodi di approvare il progetto in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 DPR 380/2001 "Permesso di Costruire in Deroga" per opere pubbliche di interesse generale); sul lato di Via Mosè Bianchi la distanza dell'edificio più prossimo è pari a 12,60 m;
- mentre per quanto riguarda la distanza dalla sede stradale di Via Generale Massena l'edificio in progetto si trova ad una distanza minima di 2,57 m; considerando le esigenze della Pubblica Amministrazione in riferimento al reperimento di un numero di stalli sufficiente atto a garantire l'attuale fabbisogno di posti auto, vista la cifra messa a disposizione per la realizzazione dell'opera e vista la conformazione dell'area, si ritiene che in conformità alla normativa Nazionale e trattandosi di Opera Pubblica su area pubblica individuata nel PGT vigente come "area a servizi pubblici di interesse locale e sovrallocale", si chiede al Comune di Lodi di approvare il progetto in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 DPR 380/2001 "Permesso di Costruire in Deroga" per opere pubbliche di interesse generale), chiedendo la deroga per quanto riguarda la distanza dell'edificio dalla strada pubblica, considerando altresì la classificazione attuale del tratto interessato di Via Generale Massena.

## 3 Asseverazione

Visto quanto sopra, ovvero l'inquadramento Urbanistico e vincolistico, i dati di progetto con le relative distanze dagli edifici esistenti, dal ciglio stradale e dai confini, il sottoscritto Arch. Fabrizio Cirelli, residente a LODI in via Antonio Lombardo 7, iscritto

all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 15587,

### ASSEVERA

che il presente Progetto risulta conforme allo strumento urbanistico comunale vigente, nonché alle disposizioni regionali e nazionali applicabili, avuto riguardo all'inquadramento urbanistico e vincolistico dell'area di intervento e ai dati progettuali, ivi incluse le distanze dagli edifici esistenti, dal ciglio stradale e dai confini.

**Tutto ciò premesso**, si evidenzia sin d'ora che l'intervento, configurandosi quale **Opera Pubblica** da realizzarsi su **area pubblica** individuata dal **PGT vigente** come "**area a servizi pubblici di interesse locale e sovralocale**", rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. **Permesso di Costruire in Deroga** per opere pubbliche o di interesse generale).

Pertanto, **con la presente si richiede a codesta Amministrazione** di voler procedere **all'approvazione del Progetto in deroga agli strumenti urbanistici**, nei limiti e con le modalità previste dalla citata normativa, **con specifico riferimento alle seguenti deroghe**:

- **Deroga alle distanze dal ciglio stradale / strada pubblica**: deroga alla distanza dell'edificio in progetto rispetto alla strada pubblica, in considerazione della **classificazione urbanistica vigente** del tratto interessato di **Via Generale Massena**;
- **Deroga alle distanze dal confine**: deroga alla distanza dell'impianto e/o dell'edificio in progetto rispetto al confine con l'edificio "**AVIS**" di proprietà di **ASST**, subordinatamente alla preventiva **formalizzazione di idonea convenzione/accordo** con la proprietà.

Lodi lì 23.02.2026

Il progettista

**S3C STUDIO srl**

**S3C**  
STUDIO srl Architettura & Ingegneria

*Arch. Fabrizio Cirelli*