



LabURB

CITTÀ



DI LODI



Città di Lodi

Provincia di Lodi

Politecnico di Milano DiAP - labURB
Università di Pavia

Amministrazione comunale - Comune di Lodi
piazza Broletto, 1 - Lodi

Sindaco
Lorenzo Guerini

Assessore
Mario Cremonesi
Leonardo Rudelli

Dirigente
Giovanni Ligi

Progettista
Ing. Giovanni Ligi

Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti
Milano, Corso Indipendenza 20
studiobugatti@studiobugatti.it

Documento di Piano (DdP)

Piano delle Regole (PdR)

DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano
tel: 02.2399.5489
e-mail: laburb@polimi.it

Direttore DiAP
Patrizia Gabellini

Consulenti
Responsabile Scientifico
Federico Oliva

Gruppo di ricerca
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
Elena Solero

laboratorio - labURB
Matteo Doni
Giuseppe Fiorillo
Elisabetta Troglio

processo partecipativo
Gabriele Rabaiotti
Elena Solero
con
Monica Righetti

laboratorio - LCPa

Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Valeria Erba
Paolo Bacci
Sara Mariani
Giulia Castoldi

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

DIET - Università degli Studi di Pavia
Laboratorio LCPa
Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Stefano Pagni
Diego Torriani

Documento di Piano

Piano
Governare
Territorio

(ai sensi della LR 12 del 2005)

Elaborato

DdP 1

Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione

adozione

approvazione

Gruppo di lavoro

Al PGT di Lodi hanno lavorato un gruppo articolato di progettisti, consulenti generali e specialistici

Progettista

Ing. Giovanni Ligi



Documento di Piano (DdP)

Piano delle Regole (PdR)

DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano
tel. 02.2399.5489
e-mail: laburb@polimi.it



Direttore DiAP
Patrizia Gabellini

Consulenti
Responsabile Scientifico
Federico Oliva

Gruppo di ricerca
Paolo Galuzzi
Piergiorgio Vitillo
Elena Solero

laboratorio - labURB
Matteo Doni
Giuseppe Fiorillo
Elisabetta Troglio

processo partecipativo
Gabriele Rabaiotti
Elena Solero
con
Monica Righetti

Consulenti specialistici

Componente geologica, idrogeologica e sismica
Giovanni Bassi - con Massimiliano Trespidi

Studio idrologico-idraulico
ETATEC S.R.L. - Silvio Rossetti, Omar William Cella, Veronica Lodigiani

Valutazione preliminare Elaborato Tecnico RIR
NIER Ingegneria S.p.A. - Marco Buldrini

PUGSS: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo
Servizi di Engineering per il territorio - Alberto Bergamaschi, Elena Cassia, Giuseppe Manfredi

Amministrazione comunale - Comune di Lodi

Sindaco **Guerini Lorenzo** - Assessore all'urbanistica, viabilità e trasporti **Mario Cremonesi, Leonardo Rudelli**

Settore 7 – Urbanistica – sportello unico edilizia – sportello unico attività produttive e commercio – manutenzioni – patrimonio – viabilità

Dirigente di settore e coordinatore del settore **Giovanni Ligi** Segreteria **Bruna Albini**

URBANISTICA Segreteria **Anna Benforte, Giovanna Stien** Tecnici **Michela Binda**

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA Segreteria **Anna Benforte, Vincenzo Raso** Responsabili sportello **Carla Pacchiarini** Tecnici **Catucchia Arioli, Gabriele Subinaghi, Claudia Comaschi, Thomas Spelta**

SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE Segreteria **Anna Benforte, Vincenzo Raso** Responsabile sportello **Domenico Giuliani** Tecnici **Gaetano Italia, Cristian Garioni** Amministrativi **Francesca Tarenzi, Mauro Getilli**



Piano dei Servizi (PdS)

Arch. Angelo Bugatti
Milano, Corso Indipendenza 20
studiobugatti@studiobugatti.it



DIET - Università degli Studi di Pavia

via Ferrata, 1 - Pavia
tel. 0382.98.5740
e-mail: lcp@unipv.it

laboratorio - LCPa

Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Valeria Erba
Paolo Bacci
Sara Mariani
Giulia Castoldi



Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

DIET - Università degli Studi di Pavia

Laboratorio LCPa

Direttore
Angelo Bugatti
Coordinatore
Roberto De Lotto
con
Stefano Pugni
Diego Torriani



Perequazione e compensazione urbanistica.....	4
Disciplina di incentivazione.....	5
Criteri di negoziazione.....	5
Diritti edificatori.....	5
Ambiti di trasformazione - guida alla lettura.....	
Ambiti previsti dal Documento di Piano.....	8
- poli funzionali	
- trasformazioni per attività ecologicamente attrezzate	
- trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali	
- trasformazioni compensative	
Ambiti pregressi:.....	29
- del PRG e confermati/modificati dal DdP	
- delle trasformazioni negoziate	

Perequazione e compensazione urbanistica

Il nuovo piano di Lodi attribuisce diritti edificatori alle aree trasformate dal piano, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde ed attrezzature.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal PRG previgente), l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni. L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi. Si tratta di indici bassi rispetto alle tradizionali intensità insediative, sia perché attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, sia per garantire la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle tre risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria). Nell'attuale fase di vita, di crescita e di sviluppo urbano, la città da trasformare è nella maggior parte dei casi rappresentata da aree dismesse, sottoutilizzate e/o da rifunzionalizzare, nonché dalle aree derivanti da previsioni del PRG non attuate (sia a servizi che edificabili); anche nel caso lodense ci si deve necessariamente confrontare con l'attuale condizione urbana.

La perequazione assume nel piano di Lodi una duplice caratterizzazione: perequazione locale e perequazione a distanza (o perequazione compensativa):

- la perequazione locale: il regime perequativo per la città da trasformare, gli ambiti sui quali sono orientati i più significativi interventi di trasformazione urbanistica, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione;
 - la perequazione ad arcipelago (perequazione compensativa), con aree sia di decollo che di atterraggio dei diritti edificatori, finalizzata all'acquisizione di aree da destinare e servizi (Parco del Pulignano). Le aree a servizi possono infatti essere acquisite con una duplice modalità: attraverso le tradizionali modalità espropriative, riconoscendo in questo caso alle proprietà il valore economico dei diritti edificatori programmati dal piano; in alternativa, con la cessione gratuita al Comune da parte delle proprietà delle aree e il contestuale riconoscimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio, da trasferire in ambiti di trasformazione programmati dal piano e/o all'interno della città consolidata da riqualificare, nei tessuti individuati dal Piano delle regole.
- Gli indici di edificabilità perequativi e compensativi attribuiti ai differenti ambiti di trasformazione (indice di base), sono riferiti agli interventi ordinari, in attuazione coerente delle indicazioni strategiche del DdP, da implementarsi attraverso l'intera gamma dei piani attuativi comunali, costituiti, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Disciplina di incentivazione

Oltre alla perequazione e alla compensazione previste con le tecniche di perequazione sopradescritte, il PGT prevede una specifica disciplina d'incentivazione, come consentito dall'art. 11 della legge regionale, in misura non superiore al 15% della Slp ammessa in ogni ambito, finalizzata a promuovere gli interventi che propongano edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18, della legge regionale.

Per quanto riguarda gli interventi che propongono edilizia bioclimatica, sono previsti incentivi edificatori nelle nuove aree di trasformazione individuate dal PGT; per quanto riguarda gli incentivi relativi agli interventi finalizzati a garantire le migliori prestazioni energetiche possibili vengono già definiti dal Regolamento Edilizio Comunale;

La disciplina di incentivazione si affianca quindi a quella perequativa e compensativa, utilizzando in maniera articolata e integrata le differenti possibilità attuative offerte dalla legge regionale. La disciplina di incentivazione prevista dal DdP è presa in considerazione e opportunamente ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio-ambientale delle previsioni insediative, anche attraverso l'individuazione di un set specifico di indicatori. Di conseguenza, la sua attivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

Criteri di negoziazione

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale attivando procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Programmi Integrati di Intervento (PII) e/o di equivalenti piani e programmi complessi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni proposte.

A mero titolo esemplificativo, le ricadute pubbliche richieste ai fini di superare la disciplina ordinaria del piano (con particolare riferimento ad indici e funzioni previste), possono così essere sintetizzate:

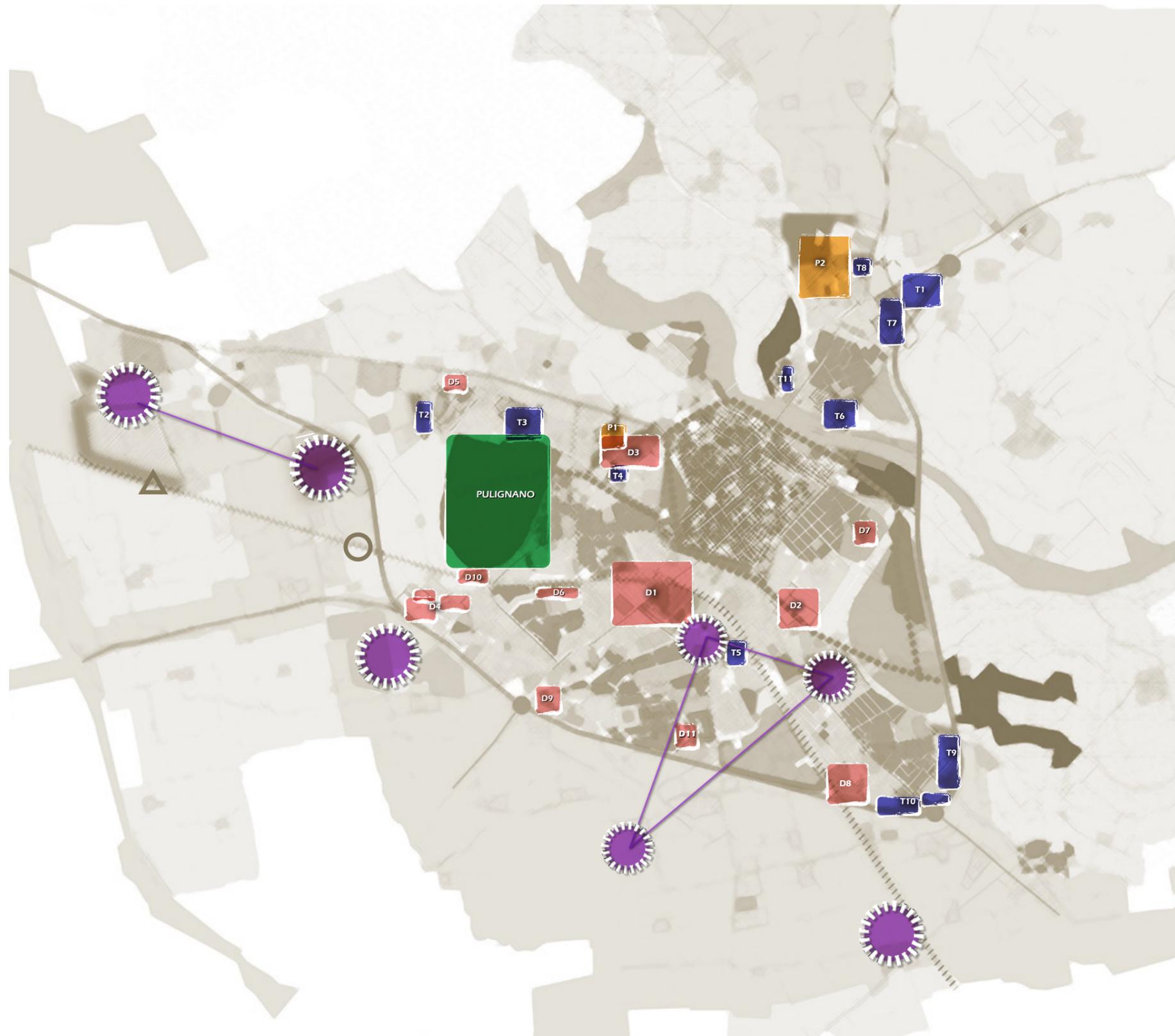
- l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali, funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con particolare riferimento alle previsioni del Piano dei servizi;
- la realizzazione di significativi standard qualitativi, anche con la realizzazione di attrezzature e servizi costruiti, sempre in rapporto agli obiettivi ed ai contenuti del Piano dei servizi;
- la realizzazione di rilevanti interventi di housing sociale, in misura superiore a quello già programmato dal Documento di piano;
- la proposta di funzioni e/o servizi rari, in grado di elevare il rango dimensionale e funzionale della città, nonché aumentare il ruolo attrattore.

Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio - ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Documento di Piano, nonché, se necessario, alle previsioni del Piano dei servizi.

Diritti edificatori

Ai sensi della legge regionale (art. 11 comma 4), i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione dal Documento di piano sono commerciabili. Il Comune di Lodi istituirà per questo obiettivo un apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori, calibrato, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che verranno definite da un apposito Regolamento comunale e/o da uno specifico atto amministrativo comunale. Ciò al fine di rendere fattibili, funzionali e operative le scelte perequative e compensative del piano.

Ambiti di trasformazione - criteri comuni - guida alla lettura



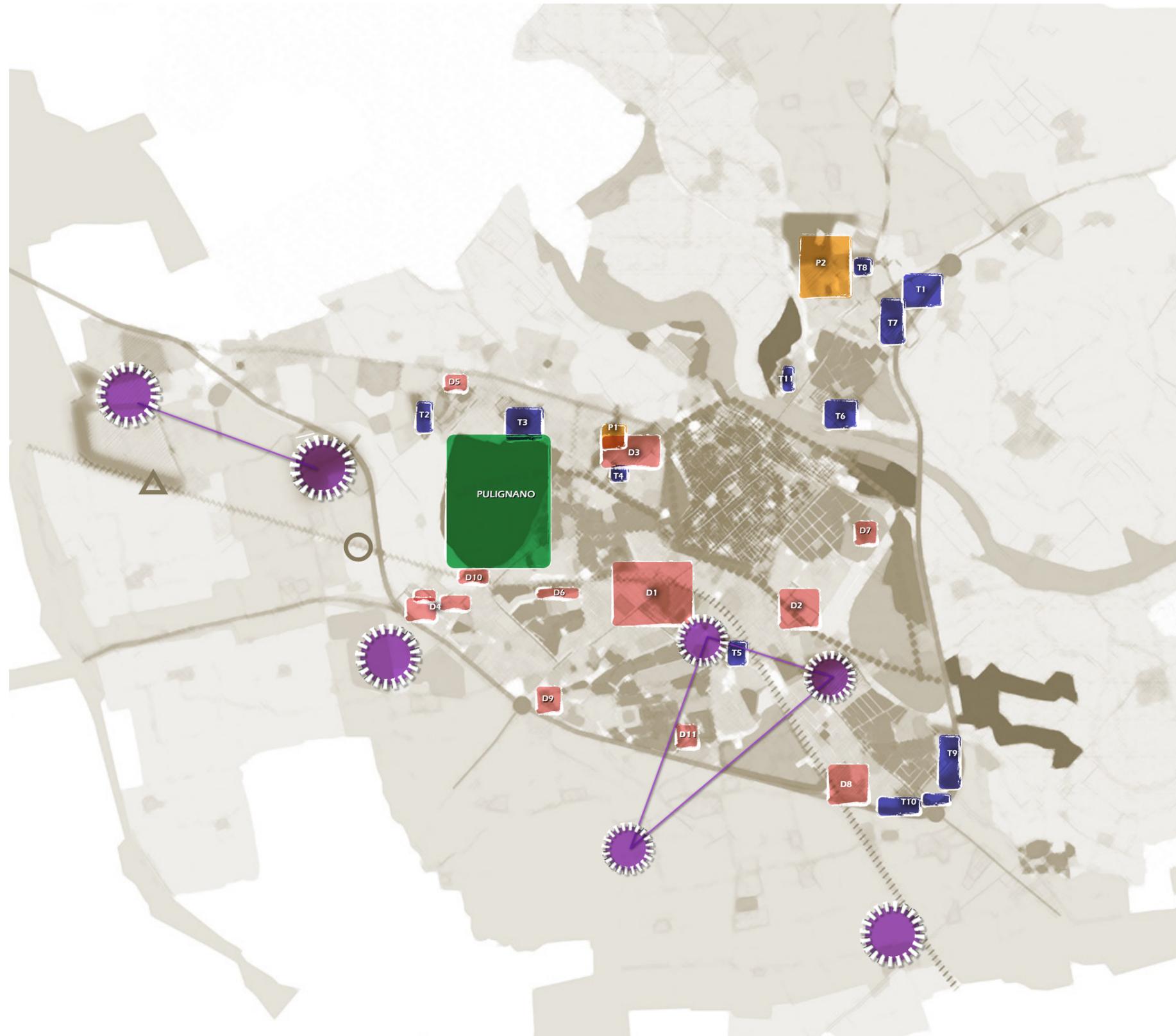
in questa sezione si danno indicazioni per ogni ambito sia sullo stato di fatto/diritto, sia sugli obiettivi generali che gli interventi progettuali devono garantire. La considerazione generale di partenza, si basa sul fatto che le trasformazioni insediative promosse dal DdP ricalcano il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica; pertanto, i titoli edificatori di seguito riportati tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo il linea generale un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni.

Si tratta di indici bassi rispetto alle tradizionali intensità insediative, sia perché attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, sia per garantire la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle tre risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria).

in questa sezione si danno indicazioni per ogni ambito sullo strumento attuativo utilizzabile. Gli indici di edificabilità perequativi e compensativi attribuiti ai differenti ambiti di trasformazione (indice di base), sono riferiti agli interventi ordinari, in attuazione coerente delle indicazioni strategiche del DdP, da implementarsi attraverso l'intera gamma dei piani attuativi comunali, costituiti, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Inoltre, si prevede per le aree a prevalente destinazione produttiva la facoltà da parte dell'Amministrazione comunale di attuare l'intervento o valutare l'attivazione di procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Programmi Integrati di Intervento (PII) e/o di equivalenti piani e programmi complessi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni proposte ed al fine di raggiungere obiettivi e prestazioni specifiche.

Ambiti di trasformazione - criteri comuni - guida alla lettura



3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale in questa sezione in ogni ambito si danno i valori e gli indici di riferimento urbanistici (indici, parametri e funzioni) e ambientali.

St = superficie territoriale dell'ambito (unità di misura mq)

Ut = indice di utilizzazione territoriale (unità di misura mq/mq)

Su = superficie utile coincide con la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita nell'art. 9 del PdR1 (unità di misura mq)

Cp = percentuale di St di cessione destinata a verde o servizi pubblici

Sf = percentuale di St di concentrazione della Su

H = altezza massima prevista (unità di misura n. di piani fuori terra)

Alberi = quantità di alberi per ettaro di St

Arbusti = quantità di arbusti per ettaro di St

Classificazione degli usi

GF I Commercio

a – esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mqv;

b - medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mqv e fino a 2.500 mqv;

c - grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

GF II Residenza.

a – residenza, compresa la residenza collettiva e/o temporanea

b - servizi per l'ospitalità (come alberghi, pensioni, locande e simili) e attrezzature anche di carattere ricreativo, associate ai servizi stessi, compresa la residenza collettiva e/o temporanea.

GF III Terziario

a - attività professionali, sanitarie e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche ricreative e sindacali.

b - servizi per il ristoro (come ristoranti, trattorie e simili).

c – pubblici esercizi (ad esclusione dei locali per il tempo libero come teatri, cinematografi, discoteche e simili).

d – artigianato di servizio alla persona e alle famiglie, alle imprese, compatibile con le funzioni abitative. Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Viene definito artigianato artistico la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica. L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono invece comprese le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

e – sport, spettacolo e tempo libero (teatri, cinematografi, discoteche e simili), fiere

GF IV Attività produttive e artigianali

Comprende l'industria, l'artigianato produttivo, l'industria manifatturiera e relativi spazi di servizio (depositi e magazzini), nonché la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende nel limite di un alloggio con Slp non superiore a mq. 140 per ciascuna unità immobiliare autonoma.

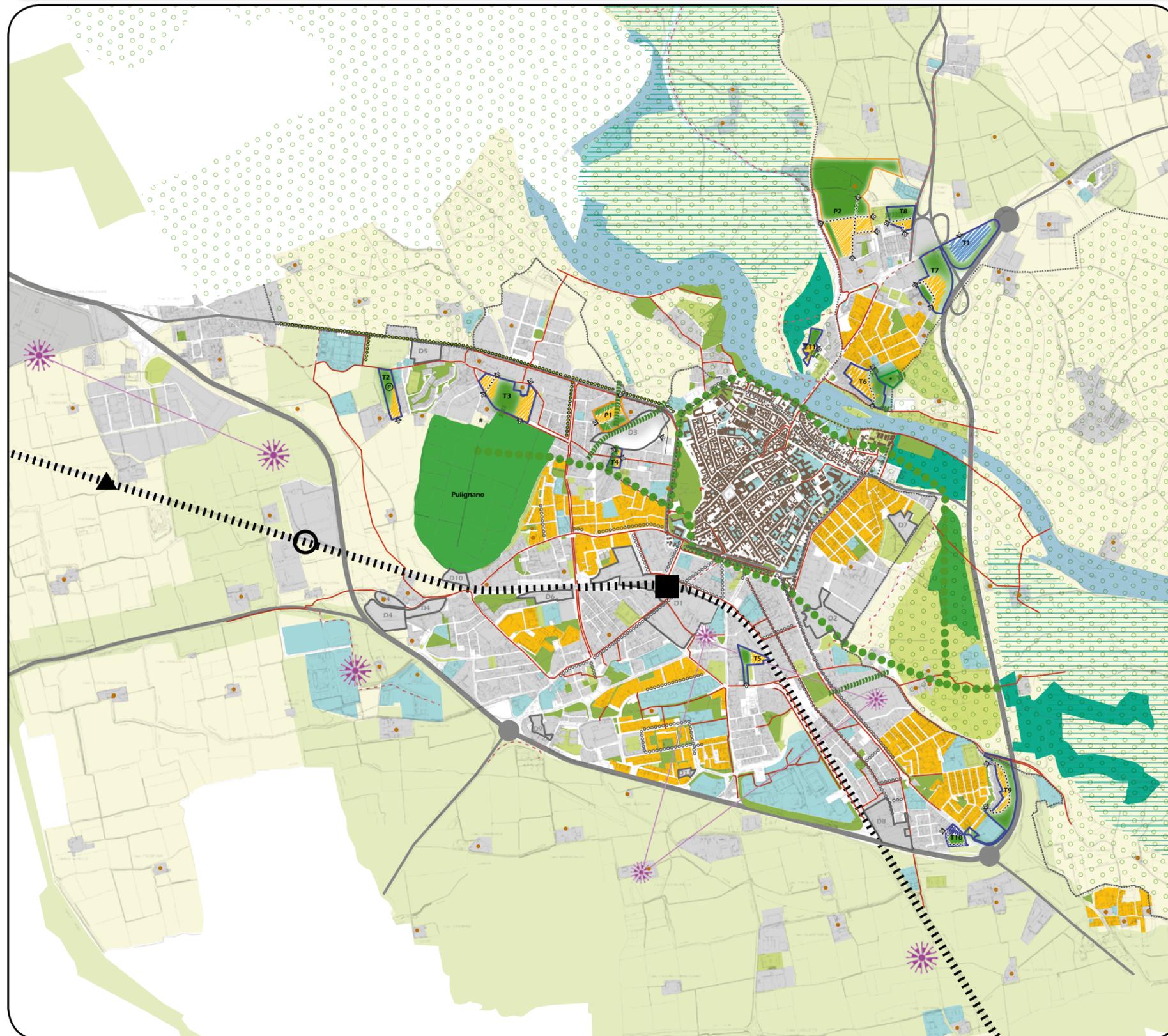
GF V Servizi pubblici

Si veda la disciplina specifica del Piano dei Servizi (PdS).

GF VI Attività produttive agricole

Sono le funzioni e le attività definite e articolate dalla LR n. 12/2005 e smi.

Ambiti di trasformazione - criteri comuni - guida alla lettura



Legenda

Sistema infrastrutturale

- viabilità
- ferrovia e stazioni
- nuova fermata urbana "Università"
- nuovo scalo merci San Grato
- percorsi ciclopedonali esistenti
- percorsi ciclopedonali previsti
- isole ambientali
- completamento della viabilità
- razionalizzazione degli accessi

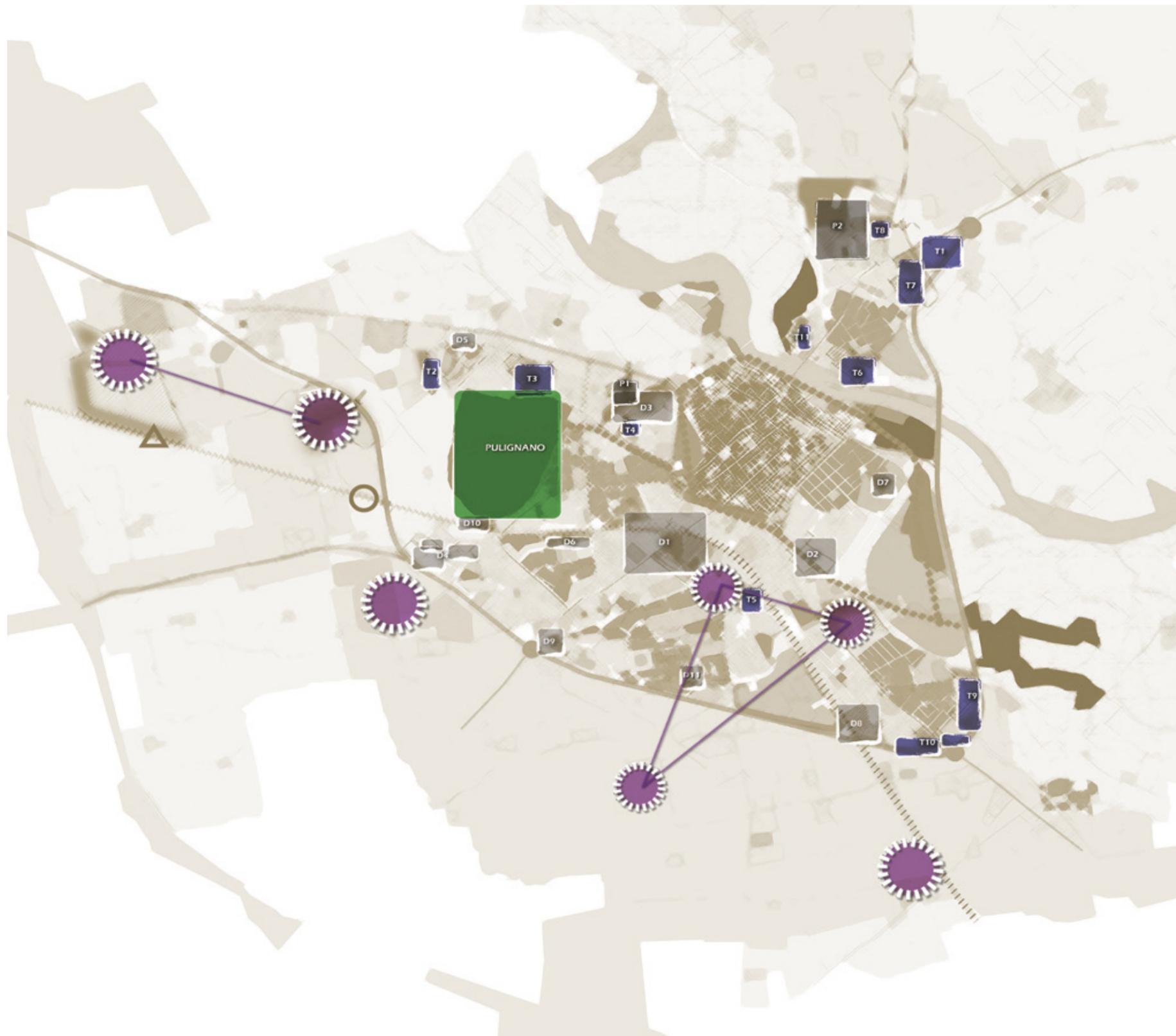
Sistema ambientale

- parchi urbani
- verde esistente
- aree di protezione dei valori ambientali (terzo livello rete valori ambientali PTCP)
- foreste di pianura
- Parco Adda Sud
- ambiti agricoli fluviali
- connessioni verdi urbane
- connessioni verdi locali
- filari alberati
- cessioni pubbliche degli ambiti di trasformazione
- aree agricole

Sistema insediativo

- tessuto storico consolidato
- città consolidata
- cascine
- attrezzature pubbliche
- ambiti di trasformazione previsti dal DdP
- ambiti di trasformazione pregressi confermati dal DdP
- nuovi poli funzionali
- concentrazioni fondiari degli ambiti di trasformazione**
 - a prevalente carattere residenziale
 - a prevalente carattere terziario e servizi
 - a servizio per la mobilità

Ambiti previsti dal Documento di Piano



L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche programmate dal DdP risulta condizionata:

- al preventivo parere degli enti ambientali competenti, anche in riferimento alla capacità di smaltimento e depurazione delle reti reflue;
- alle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica;
- alla valutazione del clima acustico all'interno dei piani attuativi;
- alla verifica/rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici dei relativi studi specialistici.



Poli funzionali



Trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali

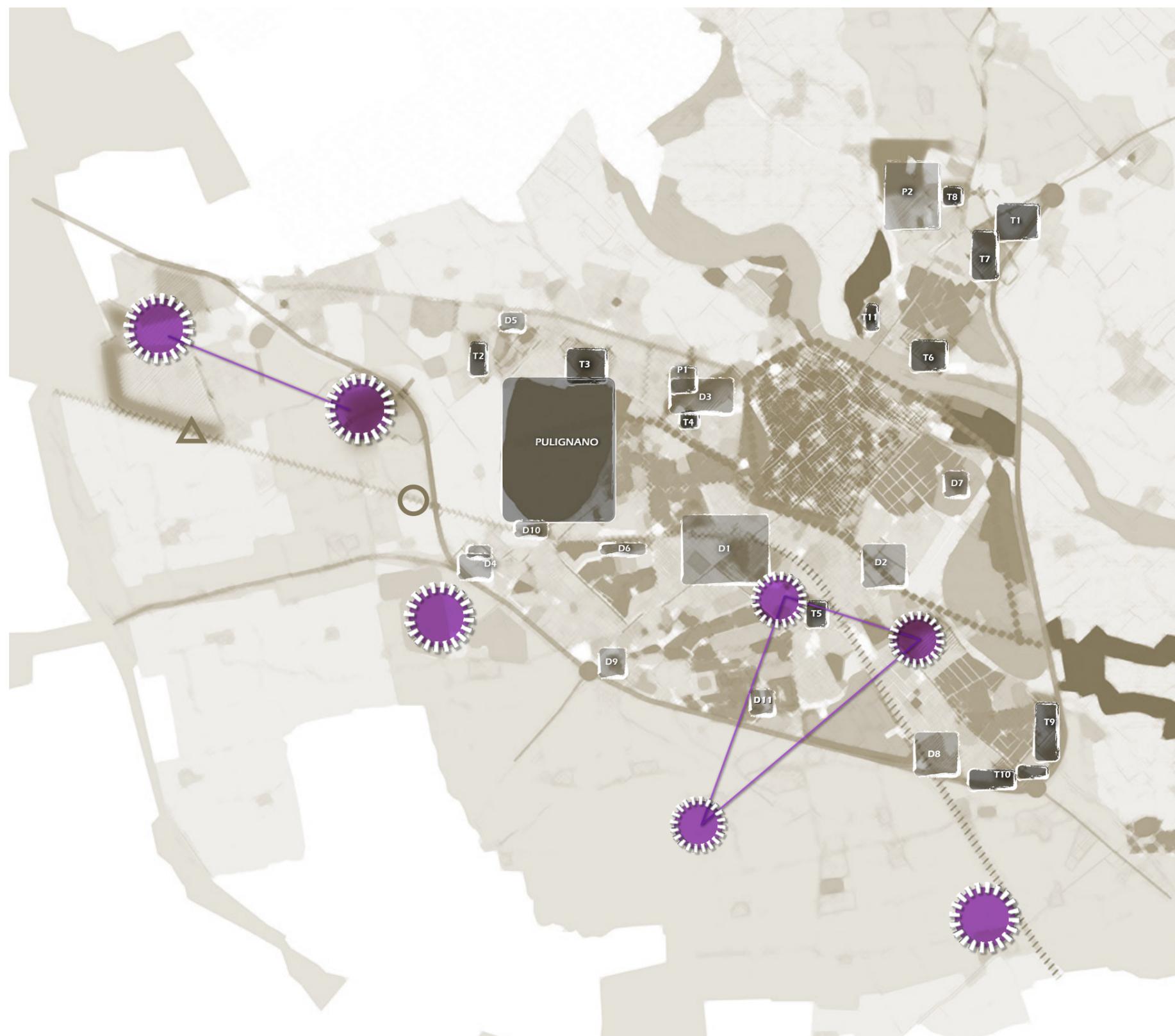


Trasformazioni per attività ecologicamente attrezzate



Trasformazioni compensative

Poli funzionali



1. Obiettivi e finalità

Il nuovo piano individua gli ambiti per i nuovi poli funzionali, caratterizzati dalla previsione di nuove quote di insediamenti a carattere sovracomunale (si tratta di piani e programmi già previsti alla scala sovracomunale, che dovranno in ogni caso essere da concertati con la Provincia), localizzate in aree poste al margine del nucleo urbano, e privi di vincoli di natura sovraordinata, geomorfologia, idrogeologica ed ambientale.

Tali ambiti sono quattro - due dei quali coincidenti con l'insediamento del Polo Universitario (EIR A1 – PTCP prov. Lodi) e del Parco scientifico e tecnologico (EIR A2 – PTCP prov. Lodi), mentre gli altri due sono le nuove preposte del presente DdP – e concorrono a fornire un'opportunità di sviluppo con evidenti ricadute, in termini socio-culturali, economici, infrastrutturali e ambientali.

2. Strumento attuativo

Da definirsi in concertazione con l'amministrazione, in generale attuabile tramite Programmi Integrati di intervento (PII), convenzione o strumenti negoziali con Accordi di Programma.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

In generale tali Poli funzionali necessitano di un orientamento per un inserimento armonioso ed equilibrato nel contesto territoriale, oltre che un'adeguata attenzione al sistema infrastrutturale che dovrà risultare efficacemente verificato se non riorganizzato in funzione delle esigenze dei nuovi insediamenti. Per il conseguimento di questi obiettivi, si prefigura una riorganizzazione della rete ferroviaria esistente, tale da assumere caratteri urbani.

Polo funzionale - Parco Produttivo San Grato



1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito agricolo situato al margine occidentale del territorio comunale, intercluso a nord da una previsione inserita dal PRG vigente di espansione produttiva, a est da un comparto produttivo esistente, a sud dal tracciato ferroviario, a ovest da terreni agricoli. La zona si presta ad essere la naturale espansione fisiologica del comparto produttivo comunale e potrà ospitare, lungo la linea ferroviaria, lo scalo merci. La trasformazione interesserà anche l'ambito dei tessuti produttivi esistenti e/o programmati della zona per attività di San Grato.

Ai fini dell'attuazione delle trasformazioni programmate, occorrerà predisporre, a cura dei soggetti attuatori, un masterplan generale degli interventi (con la possibilità di individuare autonomi lotti funzionali), che metta in luce le ricadute pubbliche e le dotazioni territoriali, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità (rapporto con la viabilità primaria) e della rete ecologica e paesaggistica.

2. Strumento attuativo

Programmazione negoziata

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 800.000 mq

Le quantità edilizie sono subordinate alla negoziazione con l'Amministrazione comunale

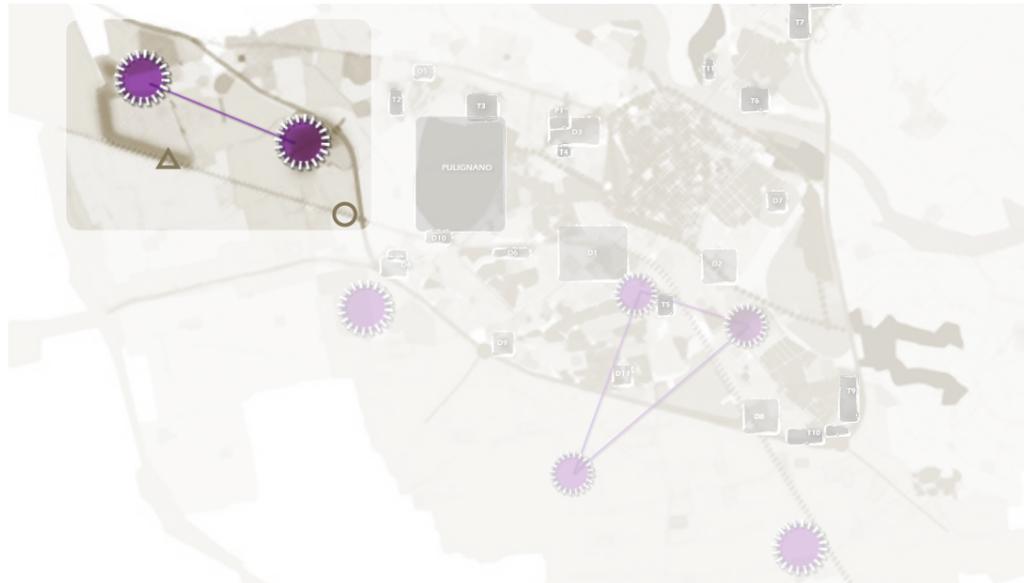
Funzioni previste

GF Ia; GF IIb; GF III; GF IV; GFV

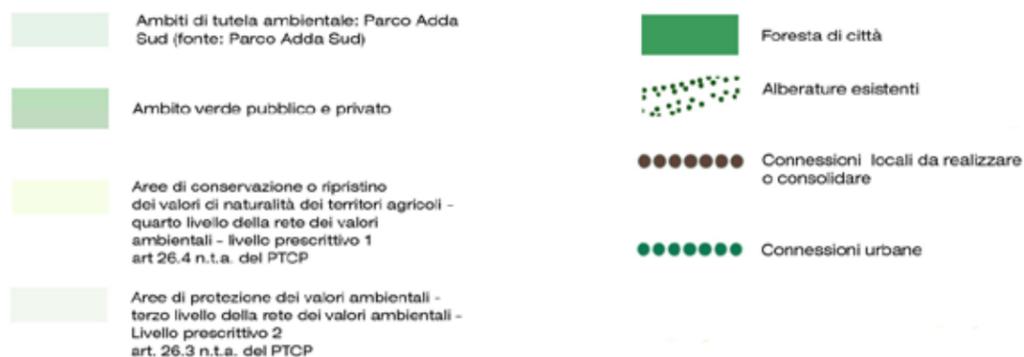
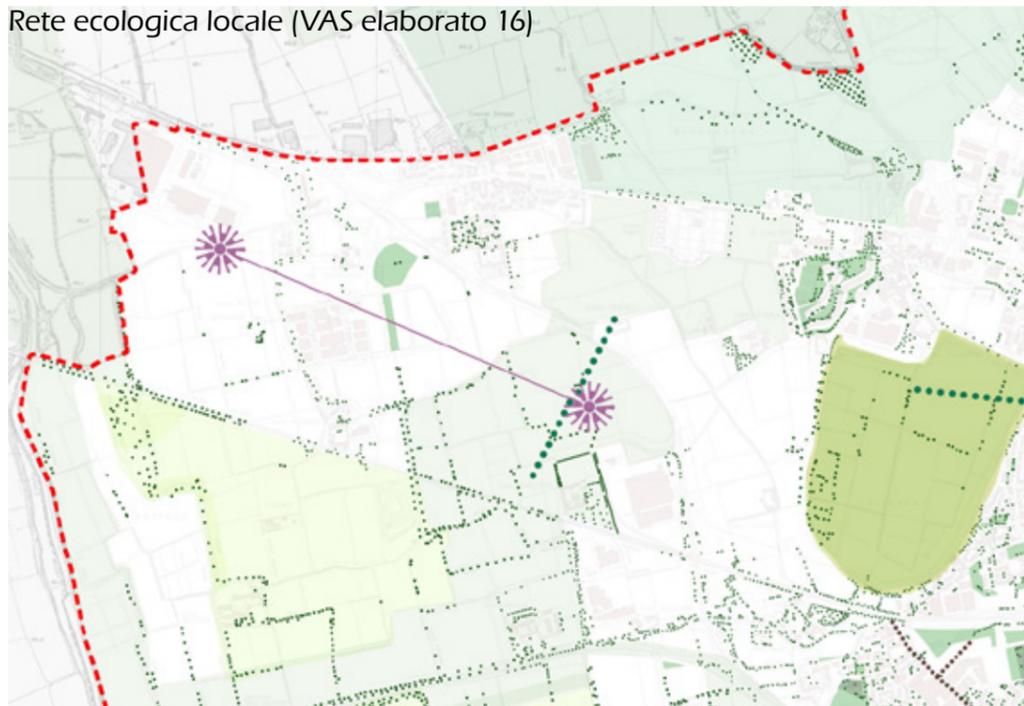
Indicazioni specifiche

- realizzazione della fascia di cessione (verde e parcheggi) lato ferrovia, al fine di mitigare e compensare la vicinanza dell'asse infrastrutturale
- completamento della viabilità della zona industriale
- razionalizzazione degli accessi
- completamento organico della zona produttiva esistente
- localizzazione scalo merci
- valutare l'inserimento del campo pozzi SAL
- viene favorita la possibilità di trasferire diritti volumetrici tramite perequazione al fine di preservare il corridoio ecologico presente nel polo sud-est

Condizionamenti e criteri guida



Rete ecologica locale (VAS elaborato 16)



Condizionamenti

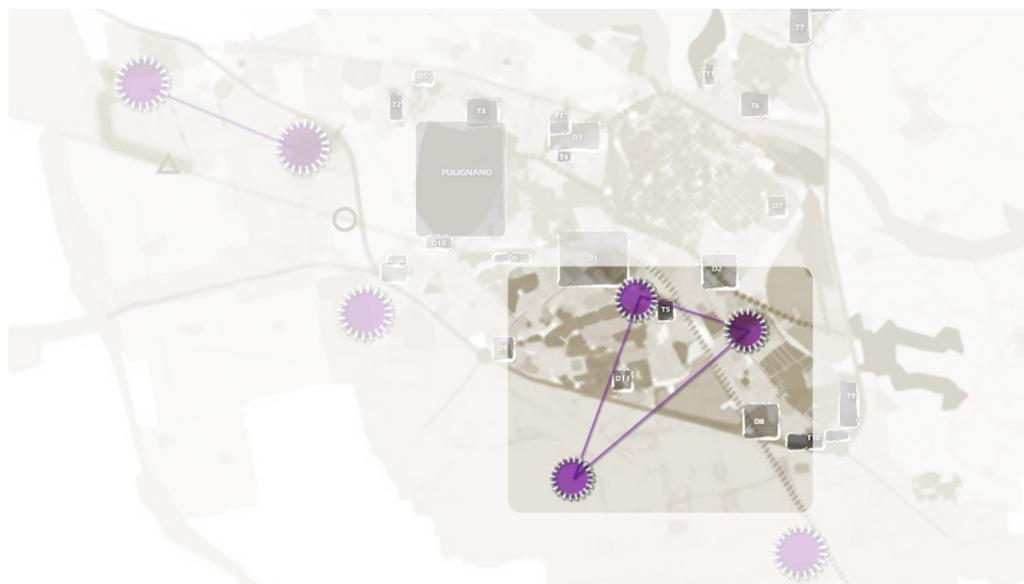
- l'attuazione sarà possibile al verificarsi di:
 - una domanda produttiva, che sviluppi un programma industriale di tipo imprenditoriale e non di valorizzazione immobiliare (una volta esaurite le disponibilità di sviluppo produttive della città),
 - un programma che dovrà essere costruito attraverso un tavolo di concertazione formato da soggetti pubblici e istituzionali, sociali e imprenditoriali, dando risposta alle specifiche problematiche di accessibilità e mobilità, ma anche ambientali e paesaggistiche;
- attuazione tramite specifico Masterplan di iniziativa pubblica;
- vincolante ai fini della previsione di qualsiasi strumento urbanistico attuativo per nuove aree produttive, anche nelle forme dell'Accordo di Programma, l'applicazione dei principi delle Aree Produttive Ambientalmente Attrezzate (APEA);
- obbligo di preventiva verifica di sostenibilità trasportistica per assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la rilevanza sovracomunale degli assi stessi;
- salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona;
- inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area;
- i principali criteri costruttivi da considerare sono:
 - colori;
 - materiali;
 - allineamento dei corpi di fabbrica;
 - dimensioni planivolumetriche.

Si sceglierà ad esempio l'orientamento degli edifici che sfrutti al meglio l'illuminazione naturale e le caratteristiche climatiche dell'area (e quindi il riscaldamento ed il raffreddamento naturale); ed ancora la scelta di materiali e tecniche costruttive cadrà tra quelli che considerano i principi di bioedilizia e garantiscono un'alta efficienza energetica.

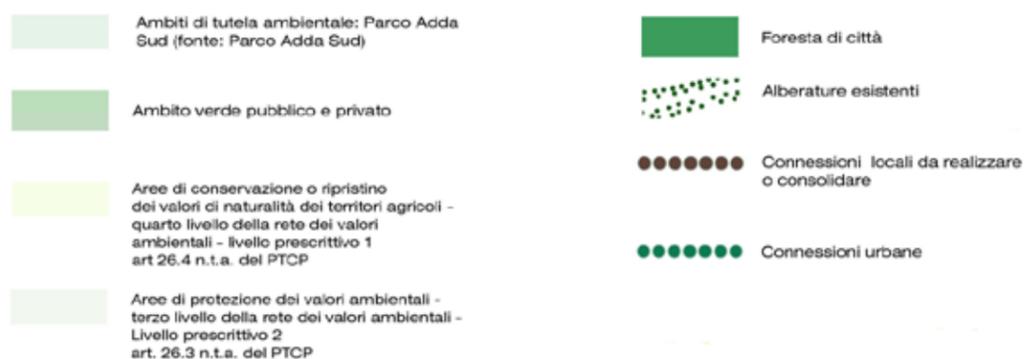
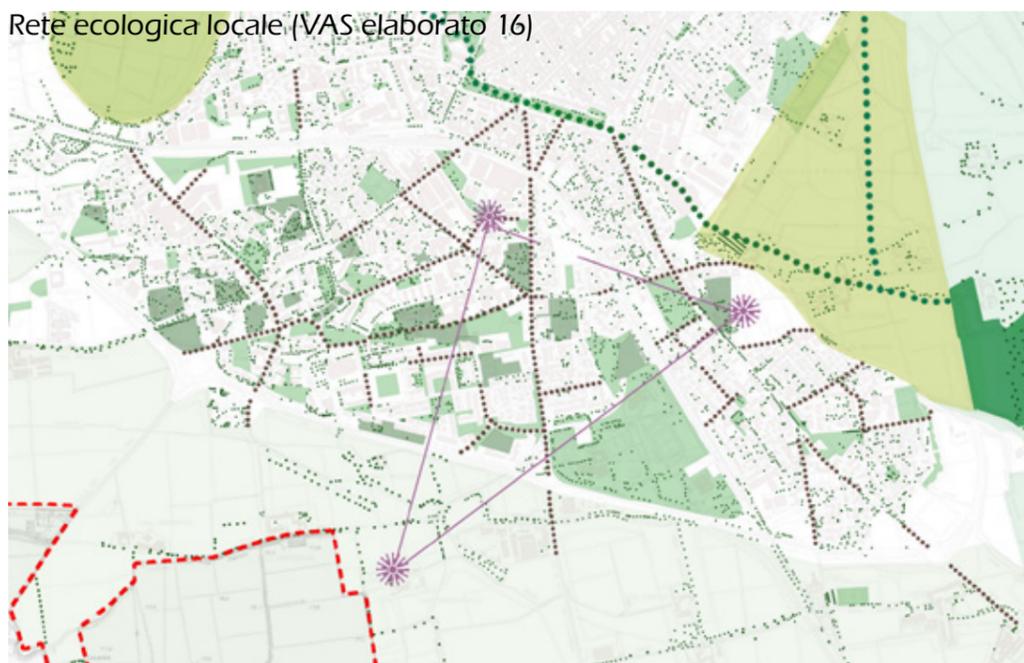
Criteri guida

- inserimento nel paesaggio circostante attraverso:
 - previsione di spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area (corridoio ecologico per una larghezza di almeno 150 metri);
- nella progettazione delle aree a verde:
 - evitare l'abbattimento degli alberi esistenti e preferire la vegetazione locale nei nuovi spazi
 - perseguire l'obiettivo di creare barriere acustiche, contenere l'erosione, migliorare il microclima e la qualità dell'aria, creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe, assicurare la continuità dei corridoi ecologici del territorio, realizzare spazi ricreativi ampi e fruibili;
- interrimento dei corsi d'acqua dove possibile o altrimenti riduzione degli attraversamenti;
- realizzazione di cunicoli unici per i servizi tecnologici;
- minimizzazione dei movimenti in terra e realizzazione di opere di scavo, che seguono il profilo del terreno senza modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;
- limitazione delle aree impermeabilizzate ed utilizzazione, ove possibile, di pavimentazione porose;
- priorità nell'attenzione alle interazioni con il paesaggio agrario quale elemento di identità:
 - impermeabilizzazione del suolo;
 - mitigazione ambientale, acustica e paesaggistica (con particolare riguardo a monossido di carbonio, biossido di azoto, e PM 10);
- verifica dell'adeguatezza sulla base dei carichi di mezzi previsti;
- valutazione degli impatti determinati sia dai mezzi che dalle attività;
- indicazione delle attività insediabili in considerazione degli impatti ambientali conseguenti;
- pianificazione dell'area per comparti unitari, anziché per singoli lotti.

Condizionamenti e criteri guida



Rete ecologica locale (VAS elaborato 16)



Condizionamenti

- obbligo di preventiva verifica di sostenibilità trasportistica per assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la rilevanza sovracomunale degli assi stessi;
- inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area;
- salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona;

- i principali criteri costruttivi da considerare sono:

- colori;
- materiali;
- allineamento dei corpi di fabbrica;
- dimensioni planivolumetriche.

Si sceglierà ad esempio l'orientamento degli edifici che sfrutti al meglio l'illuminazione naturale e le caratteristiche climatiche dell'area (e quindi il riscaldamento ed il raffreddamento naturale); ed ancora la scelta di materiali e tecniche costruttive cadrà tra quelli che considerano i principi di bioedilizia e garantiscono un'alta efficienza energetica;

- valutazione del carico ambientale generato dalle funzioni insediate:

- domanda di mobilità,
- domanda di parcheggio,
- variazioni dei tempi di percorrenza,
- richiesta di incrementi del servizio pubblico,
- verifica degli attraversamenti sicuri,
- verifica emissioni inquinanti,
- sicurezza della rete stradale,
- infrastrutture per l'interscambio e per la mobilità dolce,
- aree parcheggi interscambio,
- passaggio reti mobilità dolce.

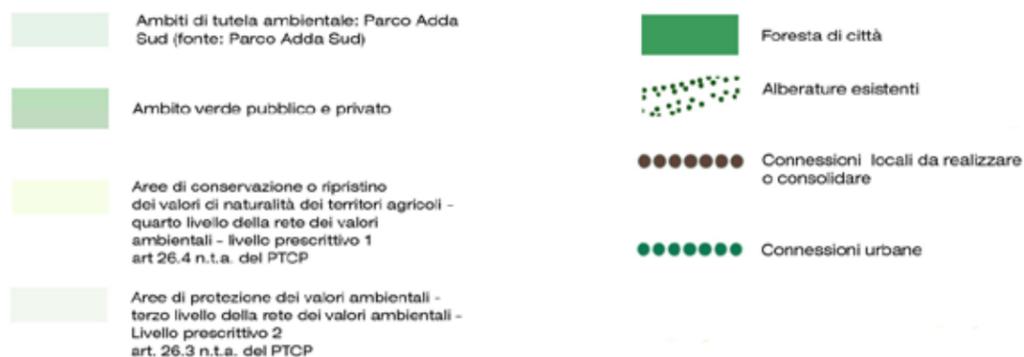
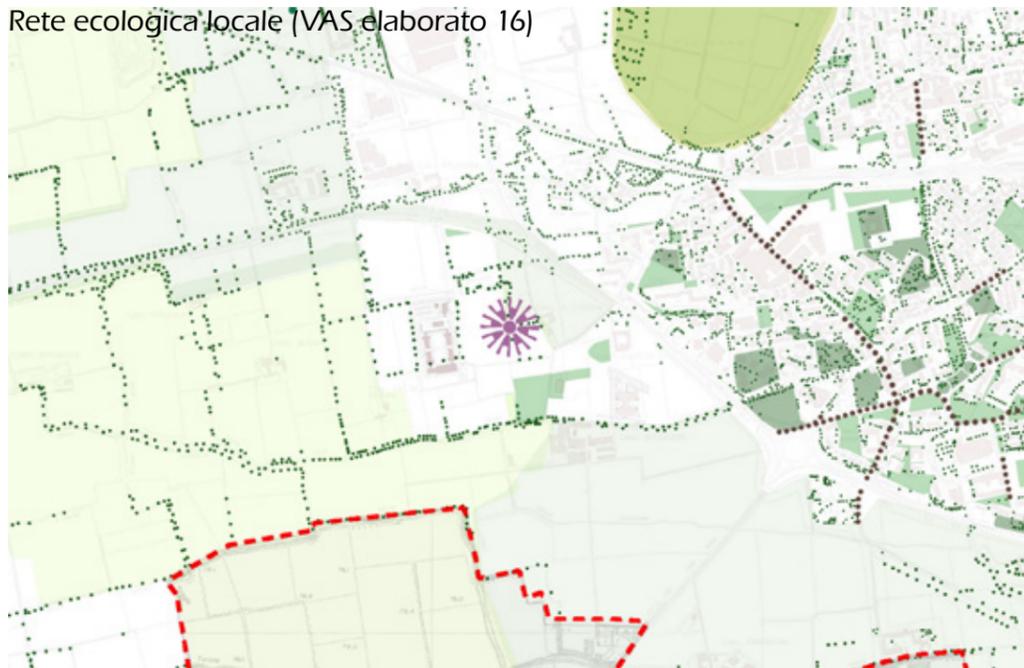
Criteri guida

- inserimento nel paesaggio circostante attraverso:
 - previsione di spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;
 - tutela e valorizzazione degli elementi di pregio del paesaggio;
 - limitazione delle intrusioni visive su coni visuali di interesse paesaggistico;
 - rispetto delle indicazioni dello studio paesistico comunale;
- nella progettazione delle aree a verde:
 - evitare l'abbattimento degli alberi esistenti e preferire la vegetazione locale nei nuovi spazi
 - perseguire l'obiettivo di creare barriere acustiche, contenere l'erosione, migliorare il microclima e la qualità dell'aria, assicurare la continuità dei corridoi ecologici del territorio, realizzare spazi ricreativi ampi e fruibili;
- interrimento dei corsi d'acqua dove possibile o altrimenti riduzione degli attraversamenti;
- realizzazione di cunicoli unici per i servizi tecnologici;
- minimizzazione dei movimenti in terra e realizzazione di opere di scavo, che seguono il profilo del terreno senza modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;
- limitazione delle aree impermeabilizzate ed utilizzazione, ove possibile, di pavimentazione porose;
- priorità nell'attenzione alle interazioni con il paesaggio agrario quale elemento di identità:
 - impermeabilizzazione del suolo;
 - mitigazione ambientale, acustica e paesaggistica (con particolare riguardo a monossido di carbonio, biossido di azoto, e PM 10);
- verifica dell'adeguatezza sulla base dei carichi di mezzi previsti;
- pianificazione dell'area per comparti unitari, anziché per singoli lotti.

Condizionamenti e criteri guida



Rete ecologica locale (VAS elaborato 16)



Condizionamenti

- obbligo di preventiva verifica di sostenibilità trasportistica per assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la rilevanza sovracomunale degli assi stessi;
- nell'individuazione delle funzioni insediabili, si dovrà tenere conto del legame tra le previsioni insediative e la capacità insediativa generata dal nuovo polo universitario e della ricerca, prevedendo, ad esempio, tra le tipologie residenziali, le residenze universitarie;
- inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area;
- salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona;
- i principali criteri costruttivi da considerare sono:
 - colori;
 - materiali;
 - allineamento dei corpi di fabbrica;
 - dimensioni planivolumetriche.

Si sceglierà ad esempio l'orientamento degli edifici che sfrutti al meglio l'illuminazione naturale e le caratteristiche climatiche dell'area (e quindi il riscaldamento ed il raffreddamento naturale); ed ancora la scelta di materiali e tecniche costruttive cadrà tra quelli che considerano i principi di bioedilizia e garantiscono un'alta efficienza energetica;

- valutazione del carico ambientale generato dalle funzioni insediate:
 - domanda di mobilità,
 - domanda di parcheggio,
 - variazioni dei tempi di percorrenza,
 - richiesta di incrementi del servizio pubblico,
 - verifica degli attraversamenti sicuri,
 - verifica emissioni inquinanti,
 - sicurezza della rete stradale,
 - infrastrutture per l'interscambio e per la mobilità dolce,
 - aree parcheggi interscambio,
 - passaggio reti mobilità dolce.

Criteri guida

- inserimento nel paesaggio circostante attraverso:
 - previsione di spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;
 - tutela e valorizzazione degli elementi di pregio del paesaggio;
 - limitazione delle intrusioni visive su coni visuali di interesse paesaggistico;
 - rispetto delle indicazioni dello studio paesistico comunale;
- nella progettazione delle aree a verde:
 - evitare l'abbattimento degli alberi esistenti e preferire la vegetazione locale nei nuovi spazi
 - perseguire l'obiettivo di creare barriere acustiche, contenere l'erosione, migliorare il microclima e la qualità dell'aria, assicurare la continuità dei corridoi ecologici del territorio, realizzare spazi ricreativi ampi e fruibili;
- interrimento dei corsi d'acqua dove possibile o altrimenti riduzione degli attraversamenti;
- realizzazione di cunicoli unici per i servizi tecnologici;
- minimizzazione dei movimenti in terra e realizzazione di opere di scavo, che seguono il profilo del terreno senza modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;
- limitazione delle aree impermeabilizzate ed utilizzazione, ove possibile, di pavimentazione porose;
- priorità nell'attenzione alle interazioni con il paesaggio agrario quale elemento di identità:
 - impermeabilizzazione del suolo;
 - mitigazione ambientale, acustica e paesaggistica (con particolare riguardo a monossido di carbonio, biossido di azoto, e PM 10);
- verifica dell'adeguatezza sulla base dei carichi di mezzi previsti;
- pianificazione dell'area per comparti unitari, anziché per singoli lotti.

Polo funzionale - Business park



1. Obiettivi e finalità

Si prevede la realizzazione di un Parco Industriale aperto ad università, istituti di ricerca, enti ed imprese volto a "promuovere lo sviluppo di legami stabili e sinergici" tra tali enti, al fine di fornire servizi alle imprese agro-alimentari. Le funzioni insediabili sono: terziario avanzato, servizi alle imprese.

Il Parco Industriale avrà caratteristiche innovative, offrendo una serie di servizi specifici per l'accesso privilegiato ai servizi tecnologici del bio-incubatore, del Centro di Ricerca e dell'Università, ai servizi manageriali di consulenza tecnologica, giuridica e per l'accesso ai finanziamenti nell'ambito UE, ai servizi di networking e all'accesso a documentazione ed informazione scientifica.

2. Strumento attuativo

Si rimanda ai contenuti dell'Accordo di Programma (sub-ambiti 3A e 3B) stipulato in data 23/02/2009.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

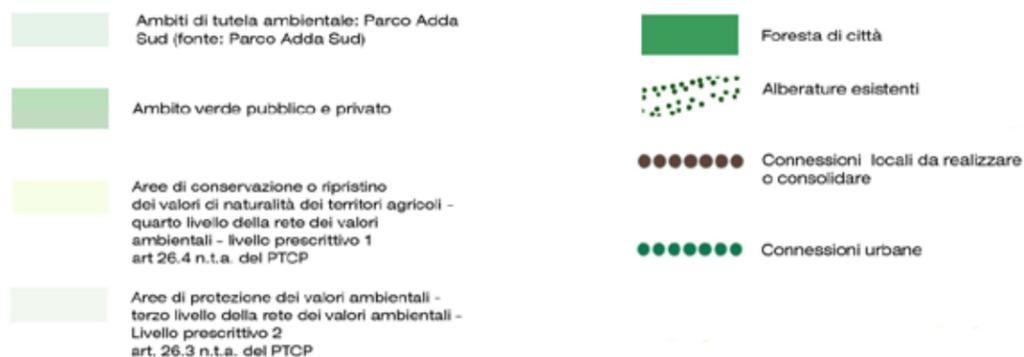
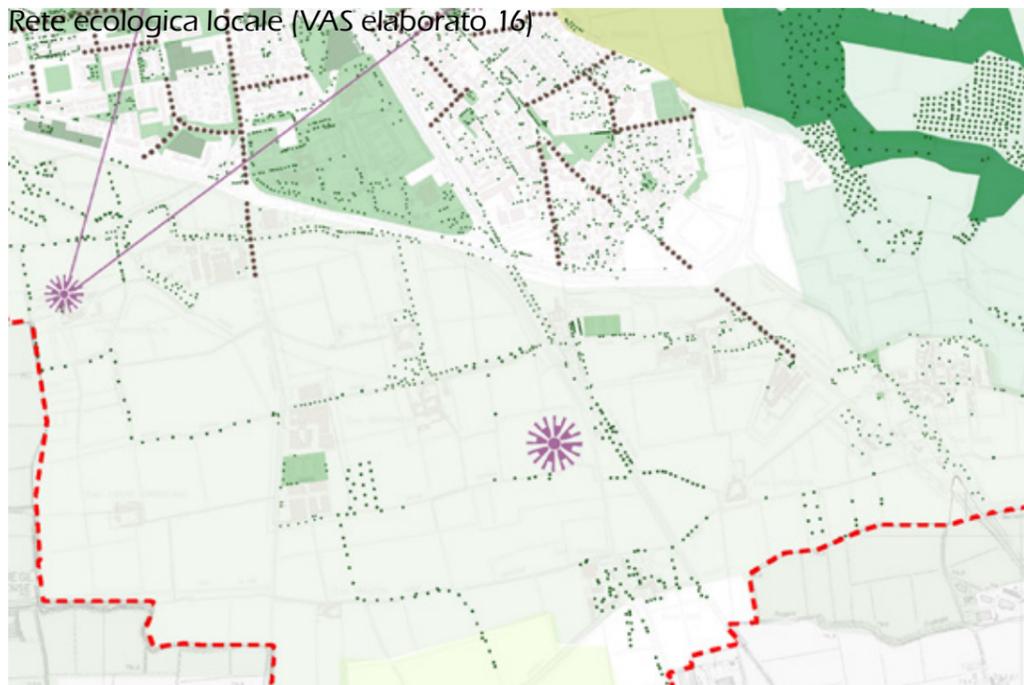
Regole urbanistiche e ambientali, funzioni previste e indicazioni specifiche

Si rimanda ai contenuti dell'Accordo di Programma

Condizionamenti e criteri guida



Rete ecologica locale (VAS elaborato 16)



Condizionamenti

- obbligo di preventiva verifica di sostenibilità trasportistica per assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la rilevanza sovracomunale degli assi stessi;
- inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area;
- salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona;

- i principali criteri costruttivi da considerare sono:

- colori;
- materiali;
- allineamento dei corpi di fabbrica;
- dimensioni planivolumetriche.

Si sceglierà ad esempio l'orientamento degli edifici che sfrutti al meglio l'illuminazione naturale e le caratteristiche climatiche dell'area (e quindi il riscaldamento ed il raffreddamento naturale); ed ancora la scelta di materiali e tecniche costruttive cadrà tra quelli che considerano i principi di bioedilizia e garantiscono un'alta efficienza energetica;

- valutazione del carico ambientale generato dalle funzioni insediate:

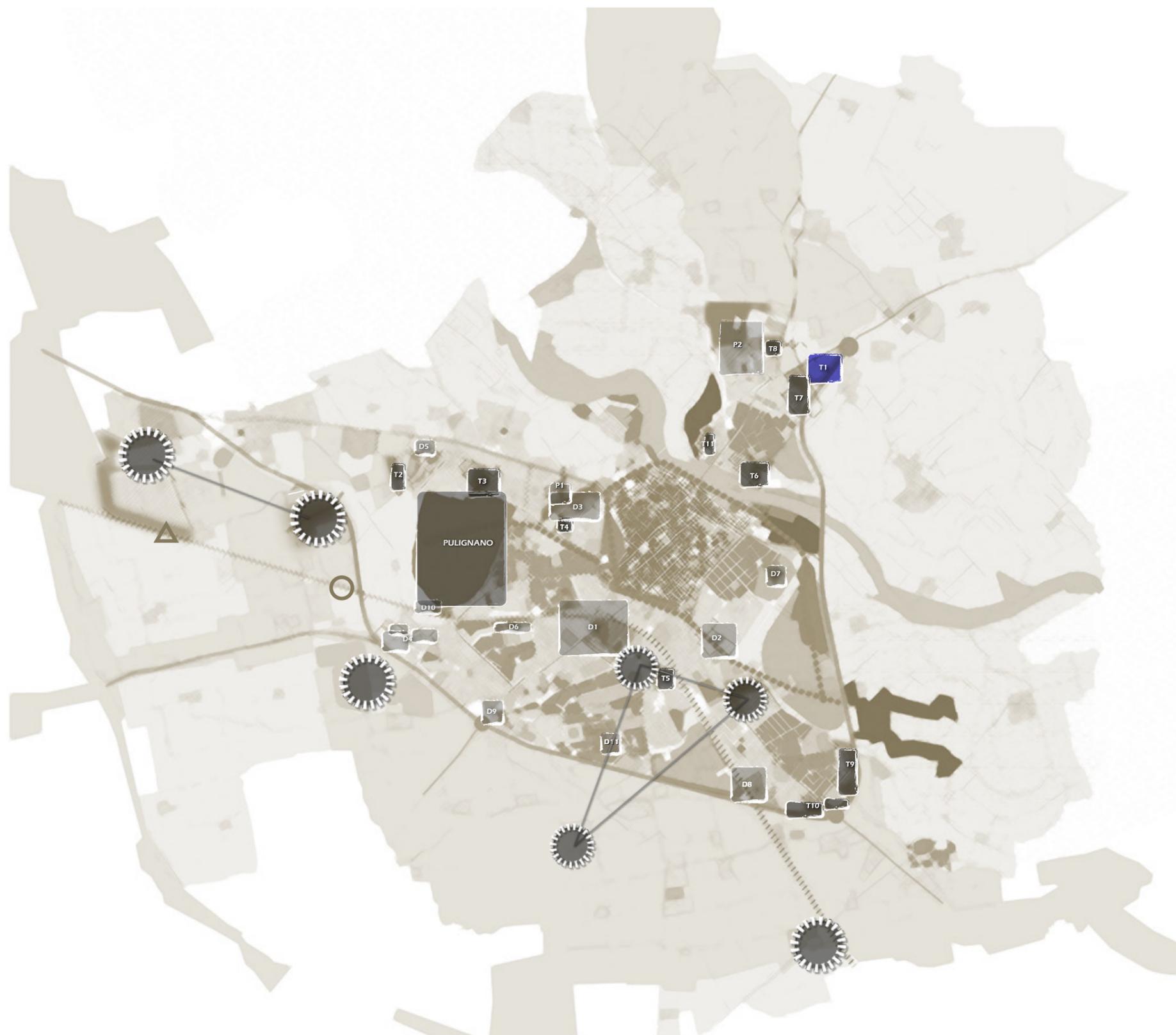
- domanda di mobilità,
- domanda di parcheggio,
- variazioni dei tempi di percorrenza,
- richiesta di incrementi del servizio pubblico,
- verifica degli attraversamenti sicuri,
- verifica emissioni inquinanti,
- sicurezza della rete stradale,
- infrastrutture per l'interscambio e per la mobilità dolce,
- aree parcheggi interscambio,
- passaggio reti mobilità dolce;

- obbligo di rispettare gli indicatori (contenuti all'interno dell'elaborato VAS R3 "Indicatori di vivibilità") per la valutazione della qualità insediativa.

Criteri guida

- inserimento nel paesaggio circostante attraverso:
 - previsione di spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;
 - tutela e valorizzazione degli elementi di pregio del paesaggio;
 - limitazione delle intrusioni visive su coni visuali di interesse paesaggistico;
 - rispetto delle indicazioni dello studio paesistico comunale;
- nella progettazione delle aree a verde:
 - evitare l'abbattimento degli alberi esistenti e preferire la vegetazione locale nei nuovi spazi
 - perseguire l'obiettivo di creare barriere acustiche, contenere l'erosione, migliorare il microclima e la qualità dell'aria, assicurare la continuità dei corridoi ecologici del territorio, realizzare spazi ricreativi ampi e fruibili;
- interrimento dei corsi d'acqua dove possibile o altrimenti riduzione degli attraversamenti;
- realizzazione di cunicoli unici per i servizi tecnologici;
- minimizzazione dei movimenti in terra e realizzazione di opere di scavo, che seguono il profilo del terreno senza modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;
- limitazione delle aree impermeabilizzate ed utilizzazione, ove possibile, di pavimentazione porose;
- priorità nell'attenzione alle interazioni con il paesaggio agrario quale elemento di identità:
 - impermeabilizzazione del suolo;
 - mitigazione ambientale, acustica e paesaggistica (con particolare riguardo a monossido di carbonio, biossido di azoto, e PM 10);
- verifica dell'adeguatezza sulla base dei carichi di mezzi previsti;
- pianificazione dell'area per comparti unitari, anziché per singoli lotti.

Trasformazioni per attività ecologicamente attrezzate



Per ogni ambito vengono definiti:

*Obiettivi e finalità;
strumento attuativo;
indicazioni e criteri di riferimento progettuale.*

Ambito T1



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito agricolo intercluso tra assi infrastrutturali.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ricollocazione della sede della società di trasporto pubblico, ridefinendo uno spazio ora privo di identità.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 48.000 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Su = 14.400 mq

Cp = 30% St

Sf = 70 % St

H = max 14,5 m

Alberi = 40 alberi/ettaro

Arbusti = 60 arbusti/ettaro

Funzioni previste

sede della società di trasporto pubblico,
GF V

Indicazioni specifiche

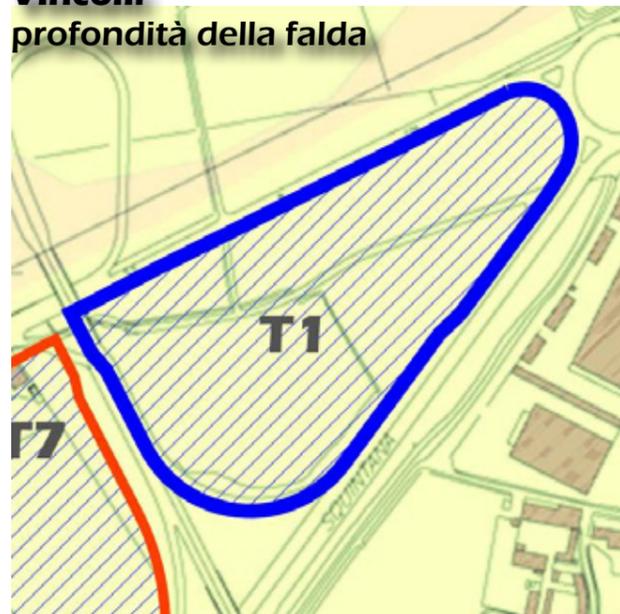
a. realizzazione della fascia di servizi (verde e parcheggi)
sul lato della tangenziale

b. razionalizzazione degli accessi

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

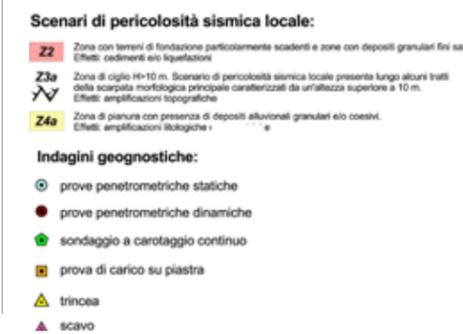
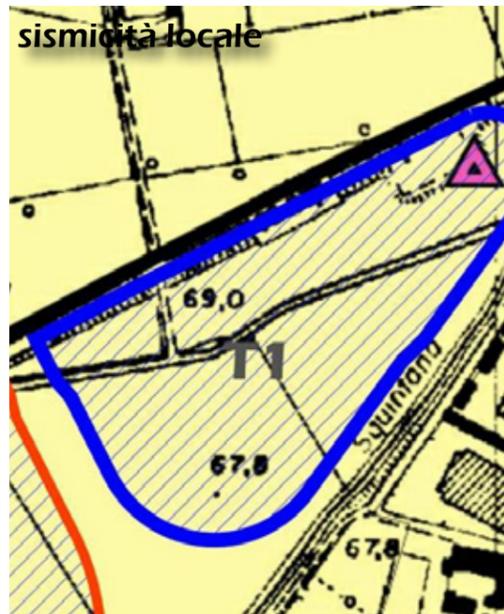
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- la concentrazione dei volumi dovrà mantenere adeguate distanze dall'asse del raccordo tra la Tangenziale Est e la ex S.S. 472, al fine di consentire una futura potenzialità.

Vincoli:

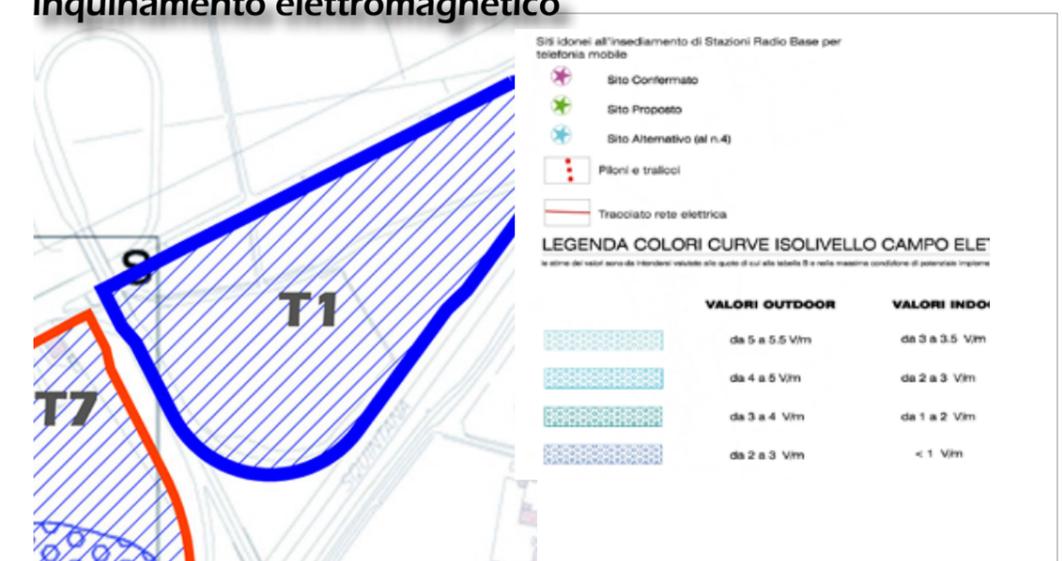
piano di zonizzazione acustica



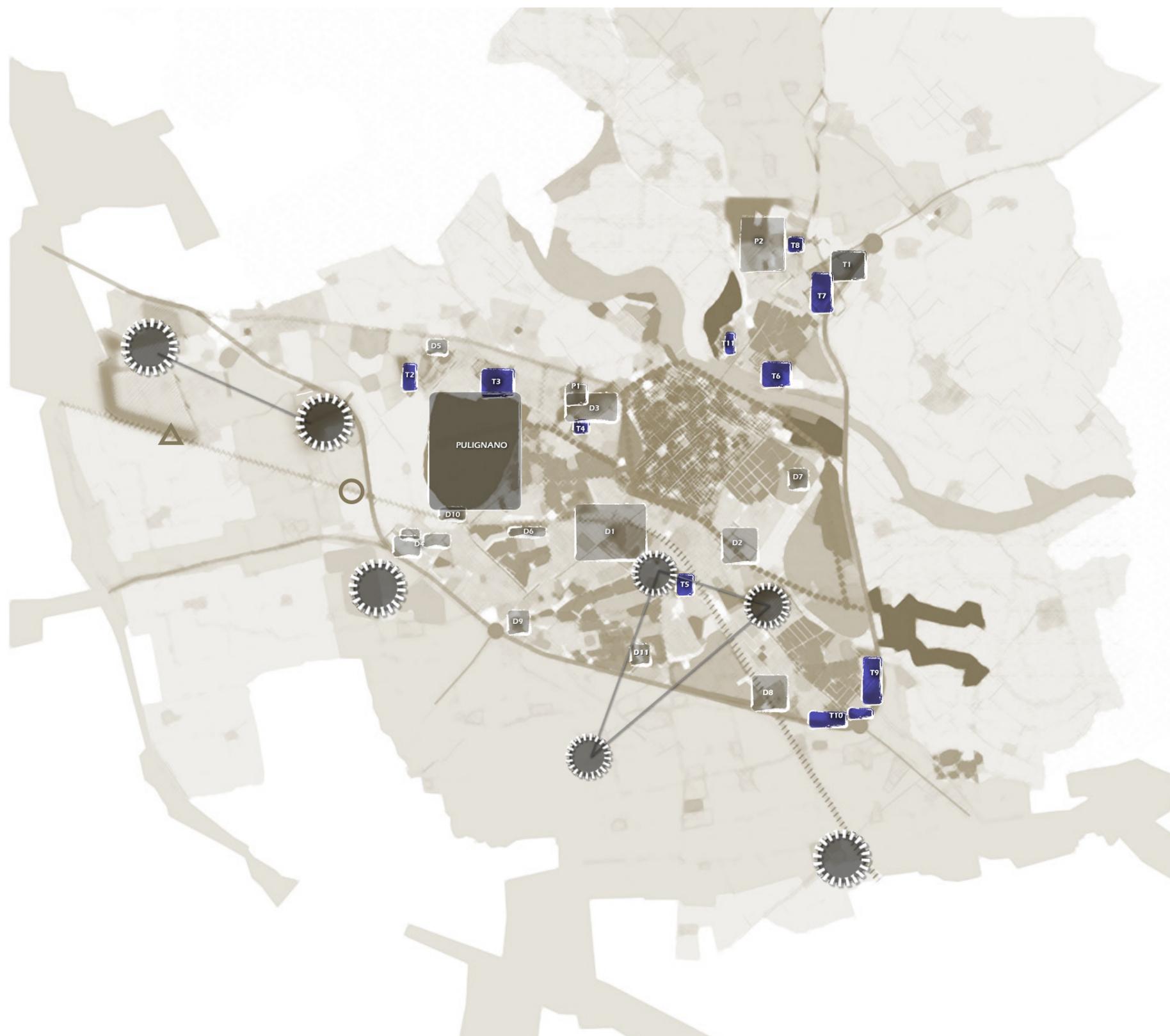
rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali



Per ogni ambito vengono definiti nello specifico: Obiettivi e finalità; strumento attuativo; indicazioni e criteri di riferimento progettuale.

Edilizia residenziale sociale

Un tema meritevole di attenzione prioritaria è quello relativo all'edilizia residenziale sociale. Per rispondere alla domanda di abitazione dei ceti meno abbienti e delle giovani coppie che non trovano adeguate risposte dal mercato, per garantirne una più equa e corretta integrazione sociale e urbana e per limitare i fenomeni di espulsione abitativa verso i centri limitrofi – con i conseguenti fenomeni negativi di mobilità in ingresso e in uscita per la fruizione dei servizi del capoluogo – l'Amministrazione comunale di Lodi pone come centrale lo sviluppo di una azione decisa a sostegno dell'edilizia economica e popolare.

Le due direzioni individuate sono legate alla previsione sia di interventi di edilizia economico popolare vera e propria (per coloro che non hanno le risorse per accedere al libero mercato), che all'individuazione di interventi privati di edilizia residenziale a canoni agevolati (utilizzando le differenti modalità previste dalla legislazione regionale), inseriti come quota parte obbligatoria all'interno delle trasformazioni residenziali in aree di nuova realizzazione, prevedendone la realizzazione da parte dei privati all'interno dei comparti di trasformazione previsti dal piano, allo scopo di favorire un'integrazione sociale ed urbana, garantendo l'indispensabile mix sociale urbano.

A questi fini, per gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, il piano prevede uno specifico meccanismo attuativo. L'indice di utilizzazione territoriale è formato da due componenti:

- un indice di base (indicativamente pari a 0,20 mq/mq), per la realizzazione dell'edilizia privata da destinare al libero mercato;
- un indice aggiuntivo obbligatorio (indicativamente pari a 0,05 mq/mq) per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, da destinarsi ad entrambe le tipologie di alloggi sociali (edilizia economico popolare ed edilizia convenzionata), da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore. Metà destinato all'edilizia residenziale pubblica (indicativamente pari a 0,025 mq/mq), da realizzarsi su quota parte delle aree di cessione previste. L'altra metà all'edilizia convenzionata (indicativamente pari a 0,025 mq/mq), da realizzarsi all'interno delle aree fondiarie private.

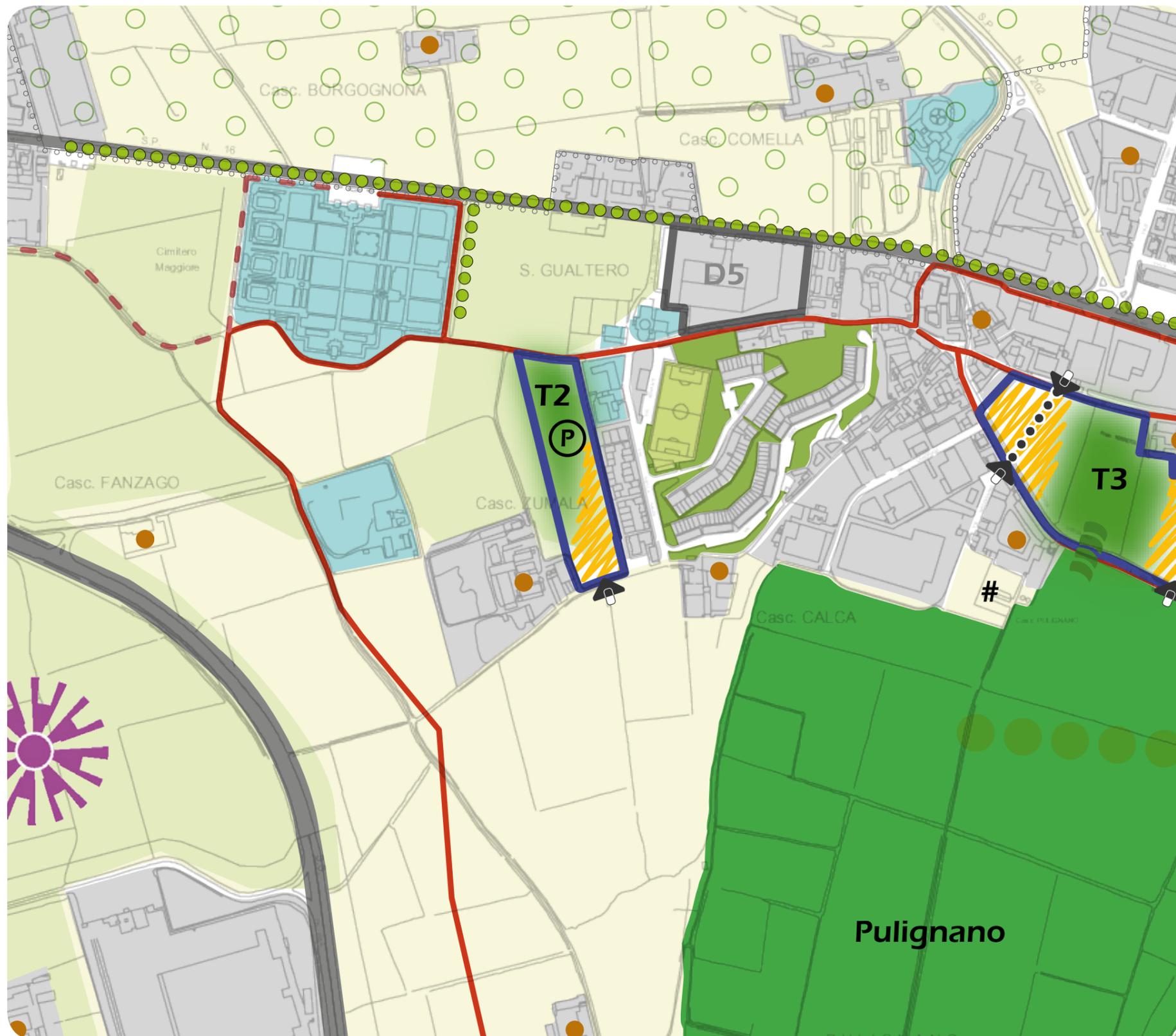
Edifici ad alta efficienza energetica/ecocompatibili

Un altro tema sicuramente meritevole di attenzione è quello relativo alla costruzione di edifici ad alta efficienza energetica.

A questo fine, per gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, il piano prevede uno specifico incentivo per la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, pari a 0,05 mq/mq, da applicarsi alle trasformazioni programmate dal piano per questa tipologia di ambiti.

La disciplina puntuale dei caratteri, dei contenuti e delle prestazioni necessarie al fine di ottenere il plus edificatorio è contenuta all'interno degli strumenti di regolamentazione edilizia (Regolamento Edilizio Comunale), sulla base degli indirizzi strategici indicati dal Documento di Piano ed in coerenza con il Piano delle Regole.

Ambito T2



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito limitrofo al territorio urbanizzato e destinato dal PRG vigente in parte a zona agricola, in parte a fascia di rispetto cimiteriale e in parte a servizi pubblici. La zona è caratterizzata da tessuti a impianto unitario e da ambiti agricoli. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del bordo edificato e all'ampliamento delle attrezzature scolastiche.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 20.000 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 6.000 mq (di cui 4.000 mq edilizia privata e 1.000 mq ERS obbligatoria e 1.000 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 60% St

Sf = 40 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

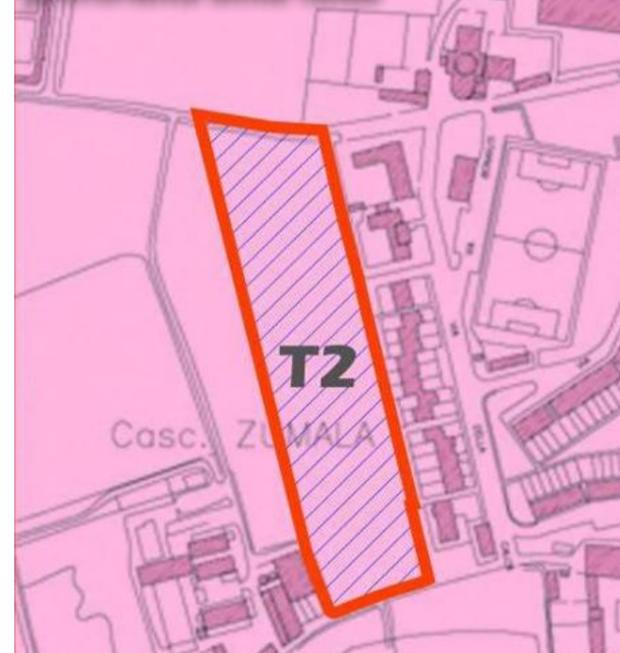
Indicazioni specifiche

- concentrazione aree di cessione adiacente alle attrezzature scolastiche, in modo da consentire l'ampliamento
- riammagliamenti della viabilità esistente
- rispetto dei condizionamenti derivanti dalla fascia di rispetto del cimitero
- realizzazione parcheggio in prossimità delle attrezzature scolastiche

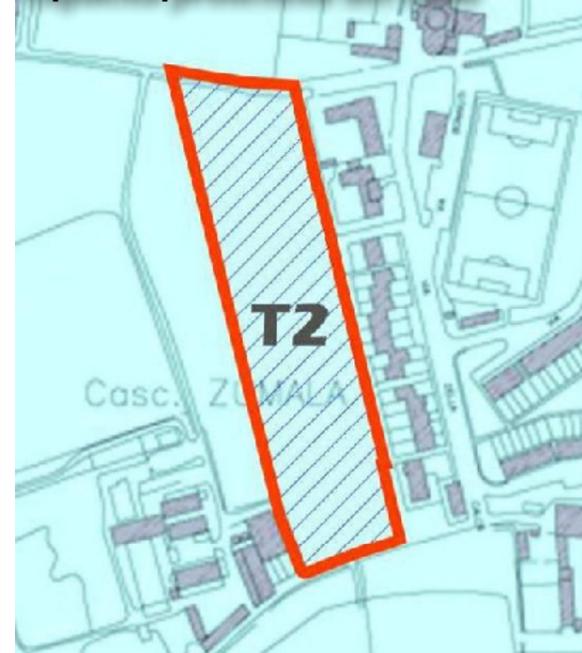
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

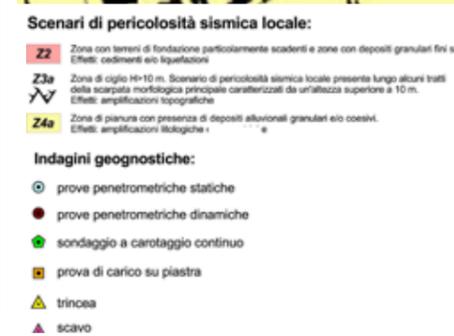
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95) soprattutto in riferimento alla prossimità con Cascina Zumala;
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;

Vincoli:

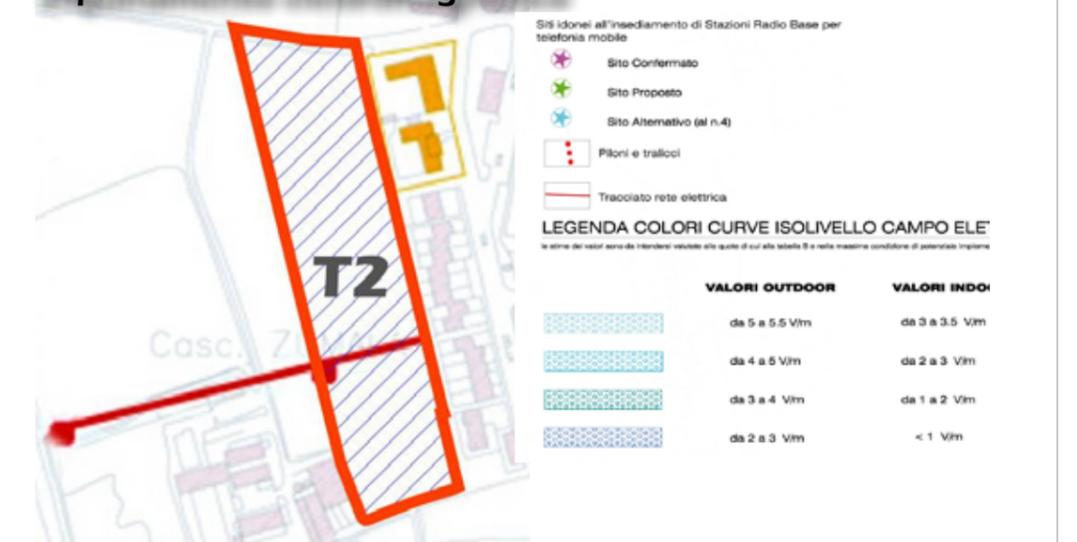
piano di zonizzazione acustica



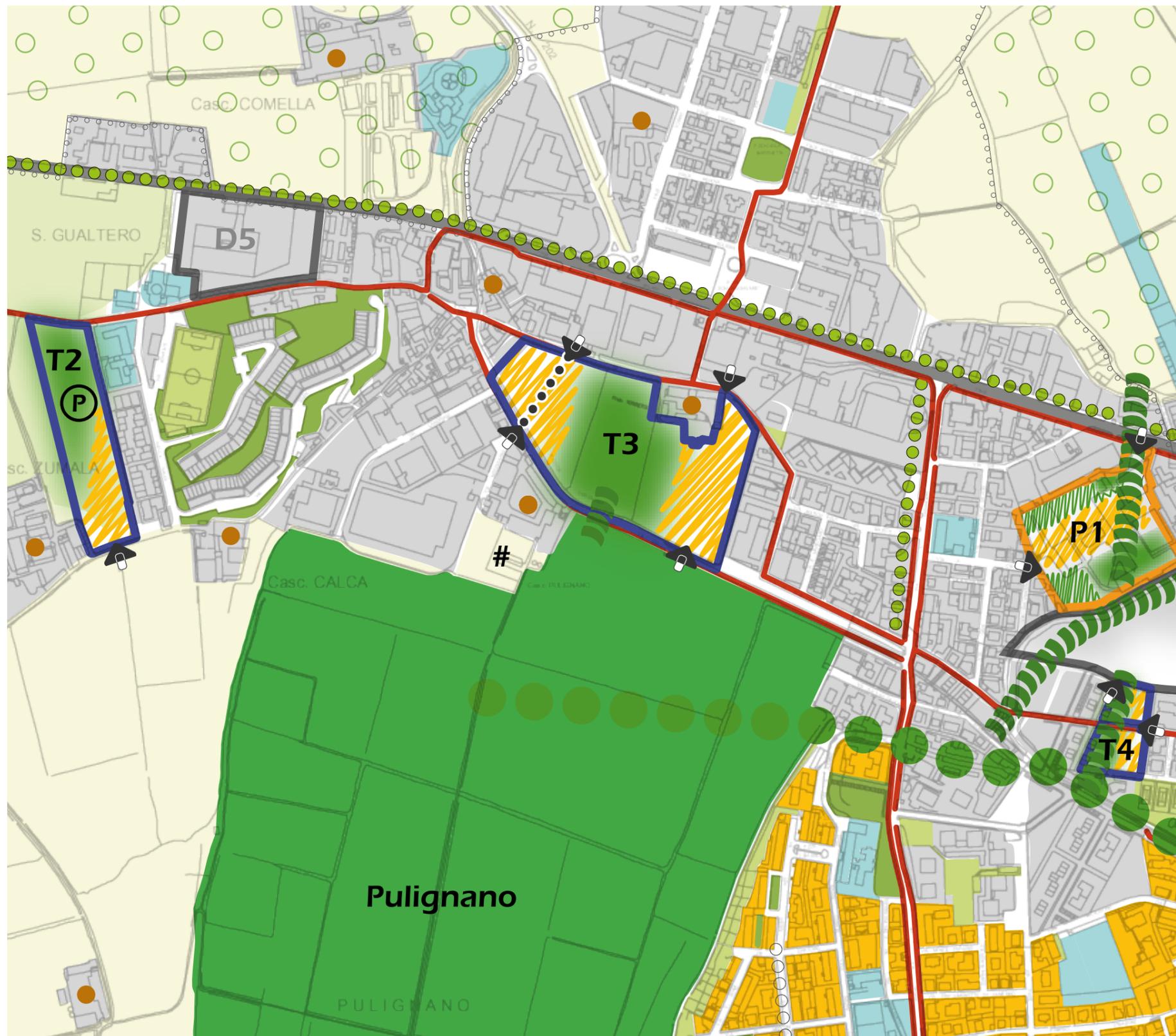
rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T3



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito urbano intercluso nel tessuto edificato e adiacente al Parco del Pulignano. La zona è caratterizzata da tessuti misti (tessuto storico minore a carattere prevalentemente residenziale e tessuti per attività produttive e/o artigianali). Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 51.500 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 15.450 mq (di cui 10.300 mq edilizia privata e 2.575 mq ERS obbligatoria e 2.575 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

Indicazioni specifiche

- spina verde centrale all'ambito
- continuità con il verde del Parco del Pulignano
- riammagliamento della viabilità esistente

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

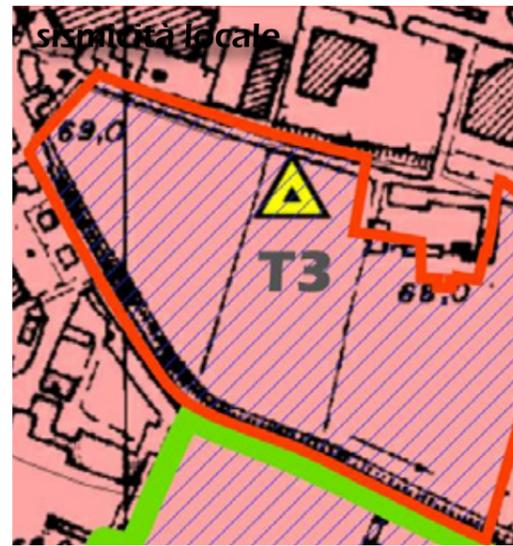
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



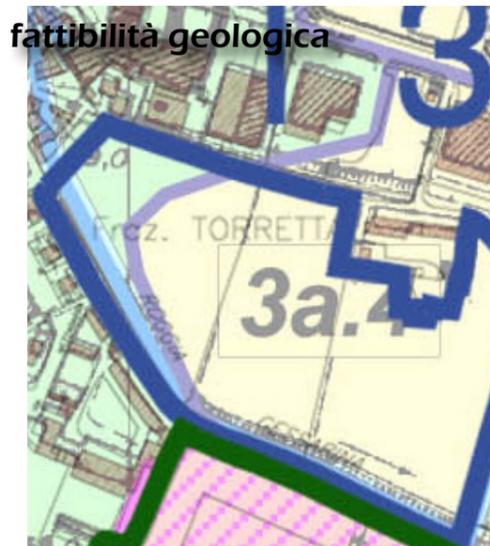
Scenari di pericolosità sismica locale:

- Z2** Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti e zone con depositi granulari fini su Effetti: cedimenti e/o liquefazioni
- Z3a** Zona di ciglio H=10 m. Scenario di pericolosità sismica locale presenta lungo alcuni tratti della scarpata morfologica principale caratterizzati da un'altezza superiore a 10 m. Effetti: amplificazione topografiche
- Z4e** Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi. Effetti: amplificazioni litologiche

Indagini geognostiche:

- prove penetrometriche statiche
- prove penetrometriche dinamiche
- sondaggio a carotaggio continuo
- prova di carico su piastra
- trincea
- scavo

fattibilità geologica



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Fattibilità con modeste limitazioni:

- 2a** Pianura lodaiese occidentale

Fattibilità con consistenti limitazioni:

- 3a** Quartiere Martinetta
- 3b** Pianura lodaiese orientale

Fattibilità con gravi limitazioni:

- 4b** Area golenale in sinistra Adda
- 4e** Zona di elevato interesse geologico e geomorfologico Parco urbano Pulignano

Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo.

Vincoli:

piano di zonizzazione acustica

Classi e limiti assoluti di lm

- Classe I
Aree particolarmente p
- Classe II
Aree prevalentemente
- Classe III
Aree di tipo misto

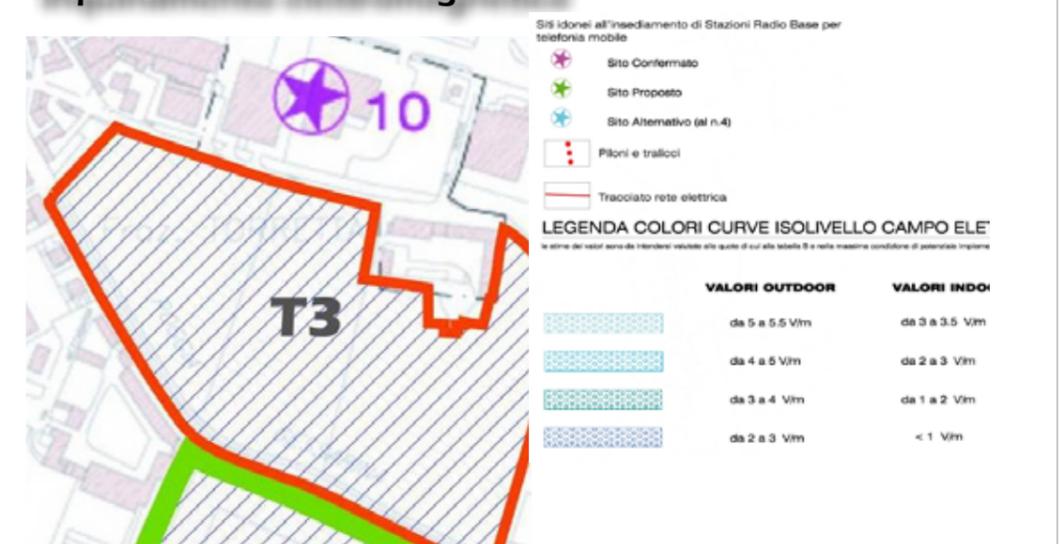


rete ecologica



- Ambiti di tutela ambientale: Parco Adda Sud (fonte: Parco Adda Sud)
- Ambito verde pubblico e privato
- Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli - quarto livello della rete dei valori ambientali - livello prescrittivo 1 art. 26.4 n.l.a. del PTCP
- Aree di protezione dei valori ambientali - terzo livello della rete dei valori ambientali - livello prescrittivo 2 art. 26.3 n.l.a. del PTCP
- Foresta di città
- Aiberature esistenti
- Connessioni locali da realizzare o consolidare

inquinamento elettromagnetico



Siti idonei all'insediamento di Stazioni Radio Base per telefonia mobile

- Sito Confermato
- Sito Proposto
- Sito Alternativo (al n.4)
- Piloni e traiezioni
- Tracciato rete elettrica

LEGENDA COLORI CURVE ISOLIVELLO CAMPO ELE

VALORI OUTDOOR	VALORI INDOO	
	da 5 a 5,5 V/m	da 3 a 3,5 V/m
	da 4 a 5 V/m	da 2 a 3 V/m
	da 3 a 4 V/m	da 1 a 2 V/m
	da 2 a 3 V/m	< 1 V/m

Ambito T4



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito urbano intercluso nel tessuto edificato e adiacente all'area di trasformazione D3 prevista dal Documento di Inquadramento.

La zona è caratterizzata da tessuti prevalentemente residenziale a medio-bassa densità.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, tenendo conto del tessuto urbanizzato esistente e dell'impianto urbanistico del nuovo insediamento.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

$St = 6.400 \text{ mq}$

$Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$ (di cui $0,2 \text{ mq/mq}$ di edilizia privata e $0,05$ di Edilizia Residenziale Sociale + $0,05 \text{ mq/mq}$ di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

$Su^{max} = 1.920 \text{ mq}$ (di cui 1.280 mq edilizia privata e 320 mq ERS obbligatoria e 320 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

$Cp = 50\% St$

$Sf = 50\% St$

$H = \text{max } 3 \text{ piani}$

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = $100 \text{ arbusti/ettaro}$

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

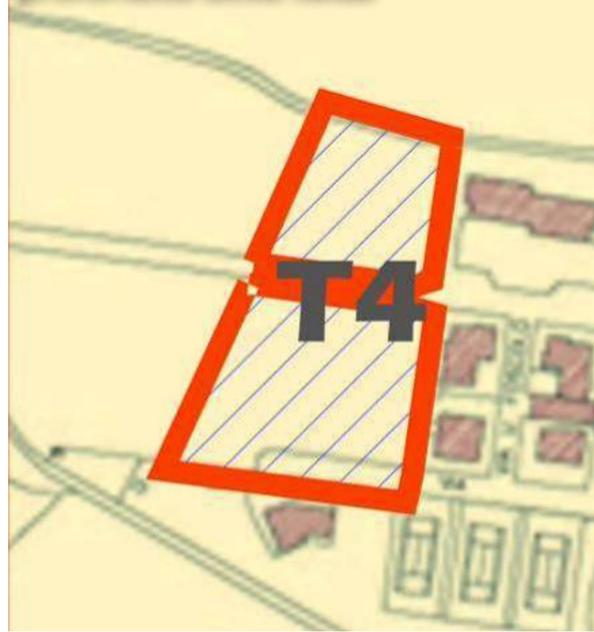
Indicazioni specifiche

- realizzazione della fascia di cessione lato strada
- continuità e connessioni verdi con la "Spina verde" e con le aree verdi limitrofe
- riammagliamenti della viabilità esistente e individuazione aree per la sosta

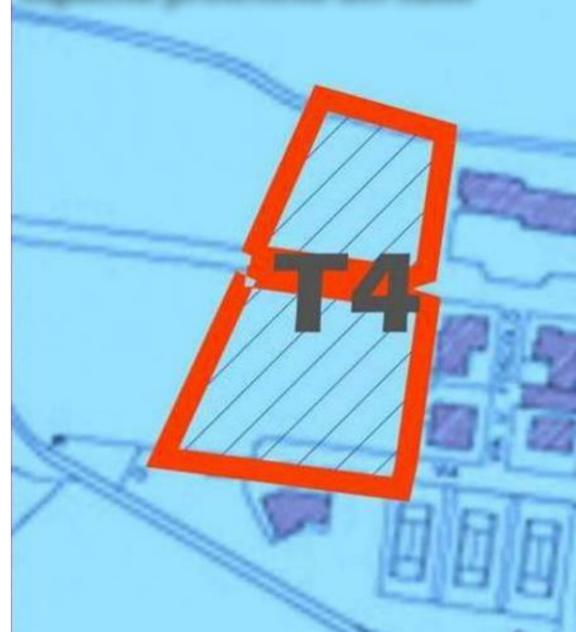
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

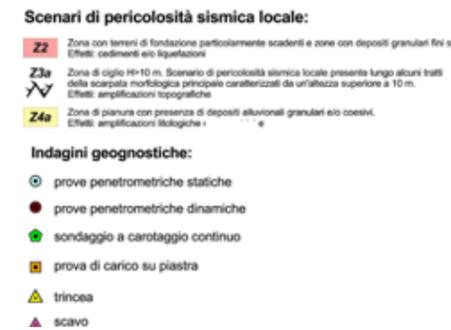
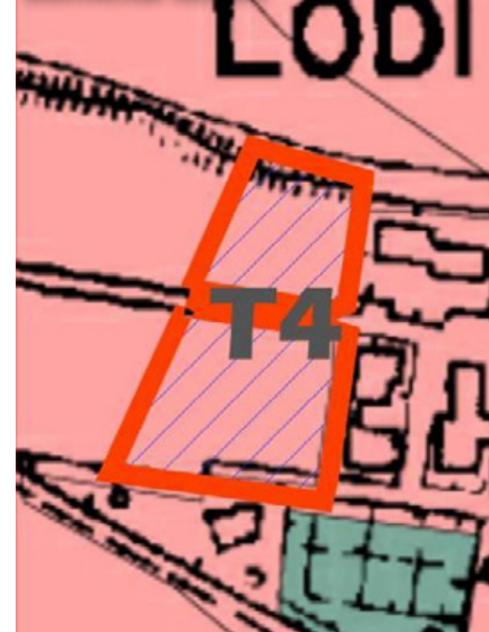
profondità della falda



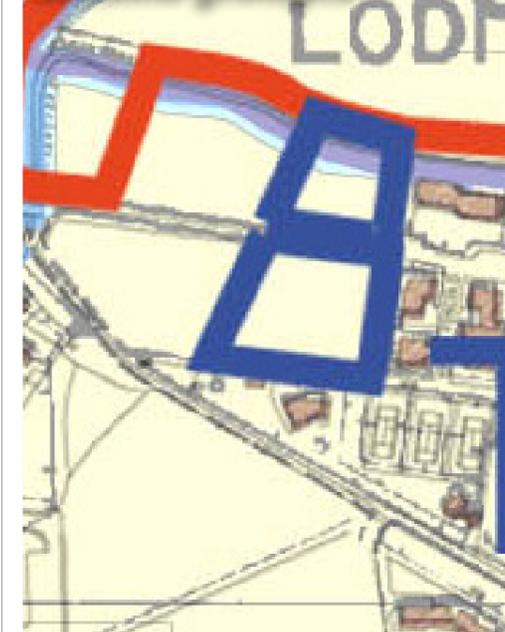
capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica



Condizionamenti

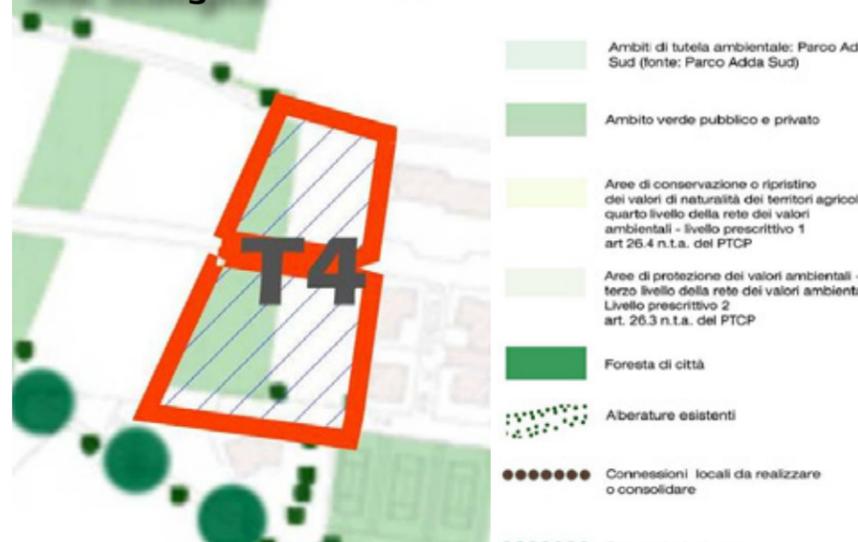
- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e idraulica, oltre all'applicazione delle norme PAI.

Vincoli:

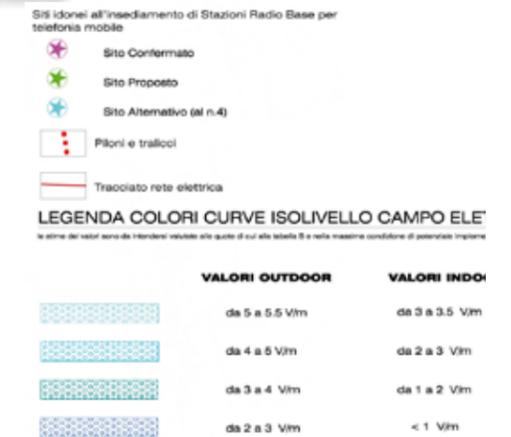
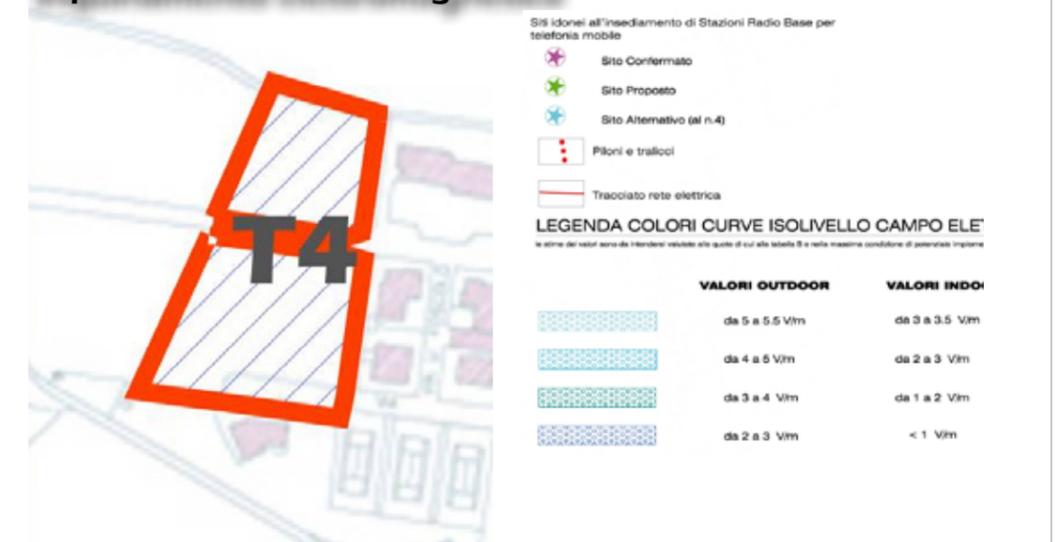
piano di zonizzazione acustica



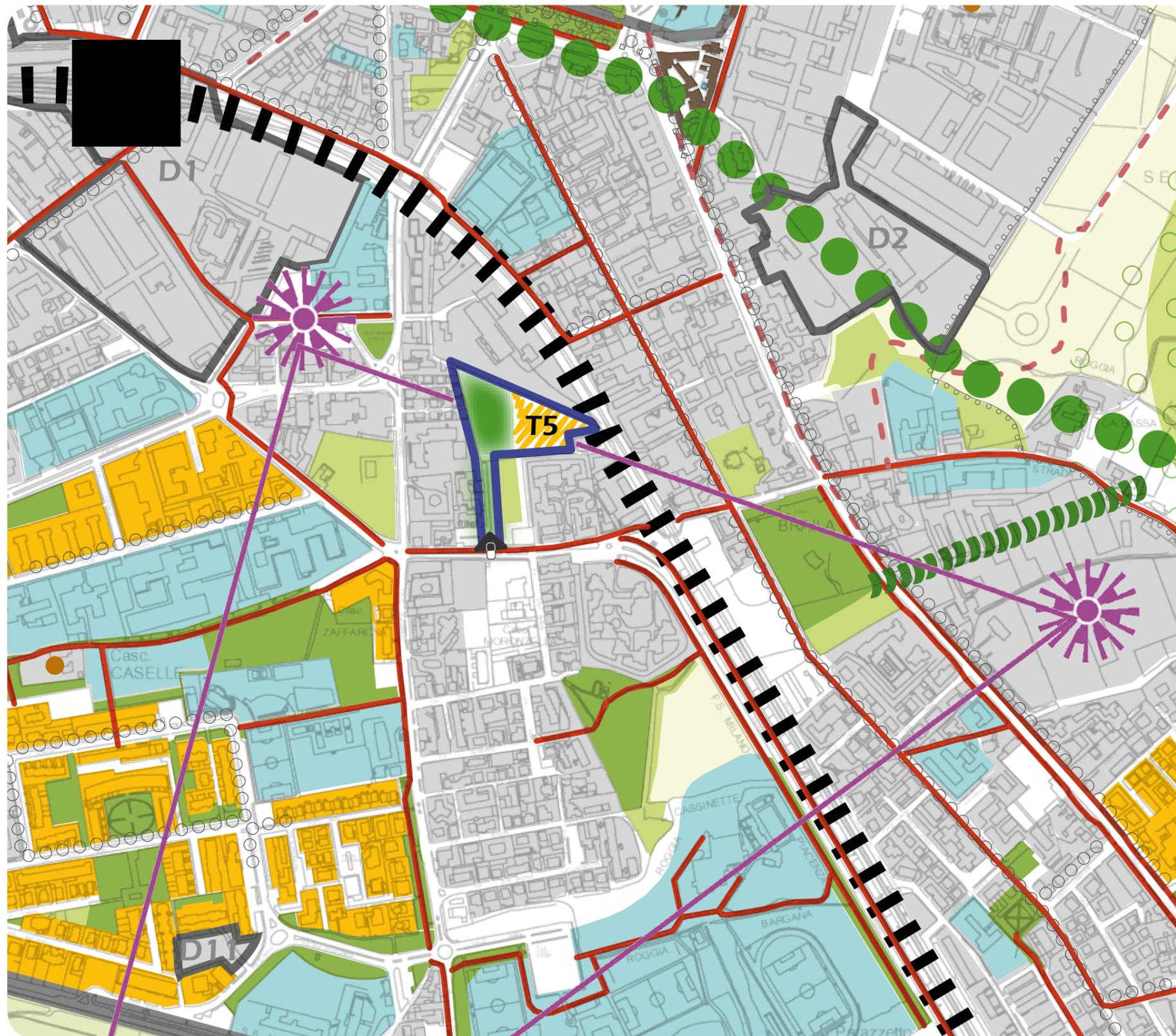
rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T5



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito urbano intercluso nel tessuto edificato, confinante a nord con il sedime ferroviario, a sud con un tracciato viario esistente e nei restanti lati con insediamenti di carattere prevalentemente residenziale a medio-alta densità.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, tenendo conto del tessuto urbanizzato esistente.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 14.300 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 4.290 mq (di cui 2.860 mq edilizia privata e 715 mq ERS obbligatoria e 715 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

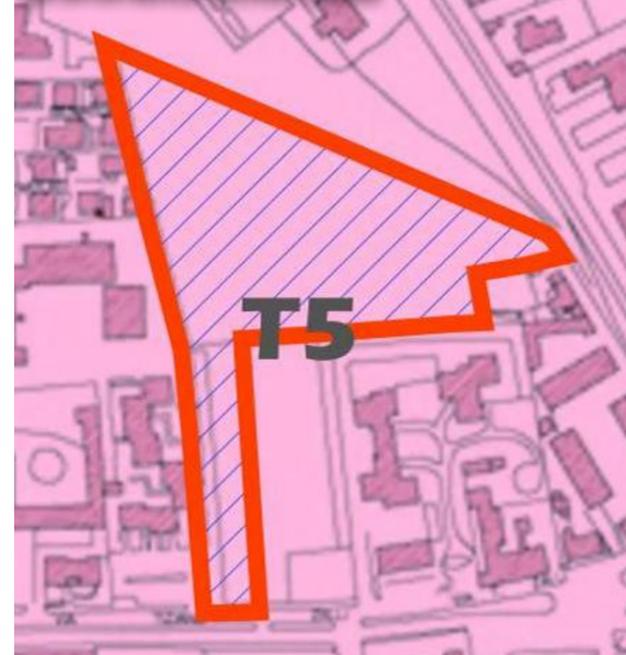
Indicazioni specifiche

- realizzazione della fascia di cessione lato ferrovia, al fine di mitigare e compensare la vicinanza dell'asse infrastrutturale
- continuità e ampliamento del verde esistente adiacente all'ambito
- particolare attenzione dovrà essere dedicata all'inserimento dei nuovi insediamenti, tenendo conto della vicinanza alle infrastrutture tecnologiche ed energetiche (elettrodotti)

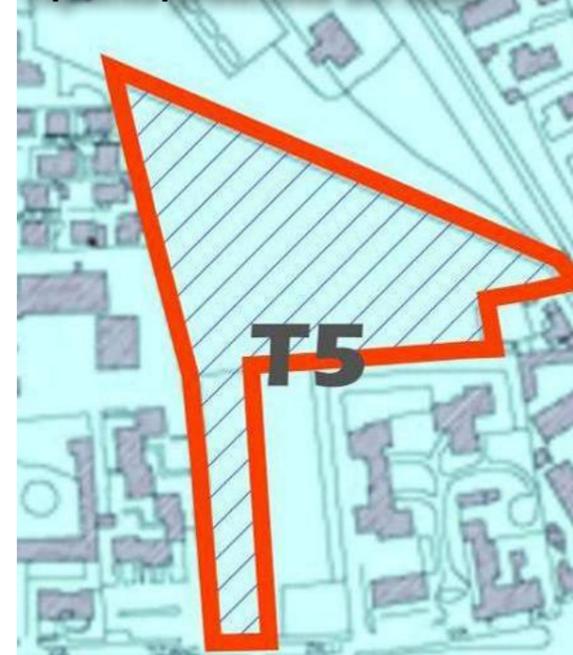
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

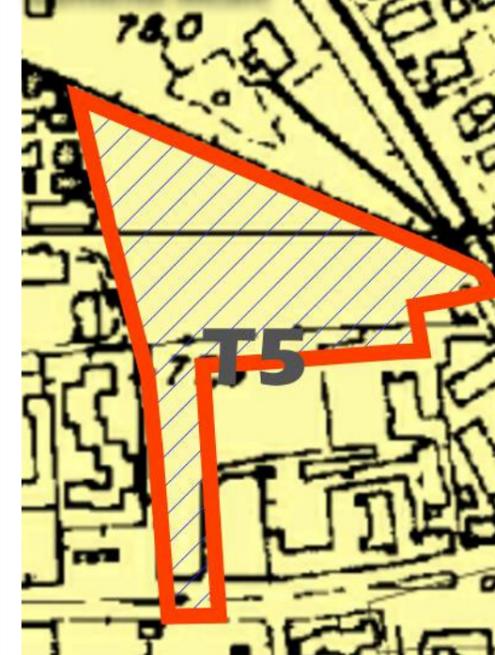
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95) soprattutto in riferimento alla prossimità con la ferrovia;
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;

Vincoli:

piano di zonizzazione acustica



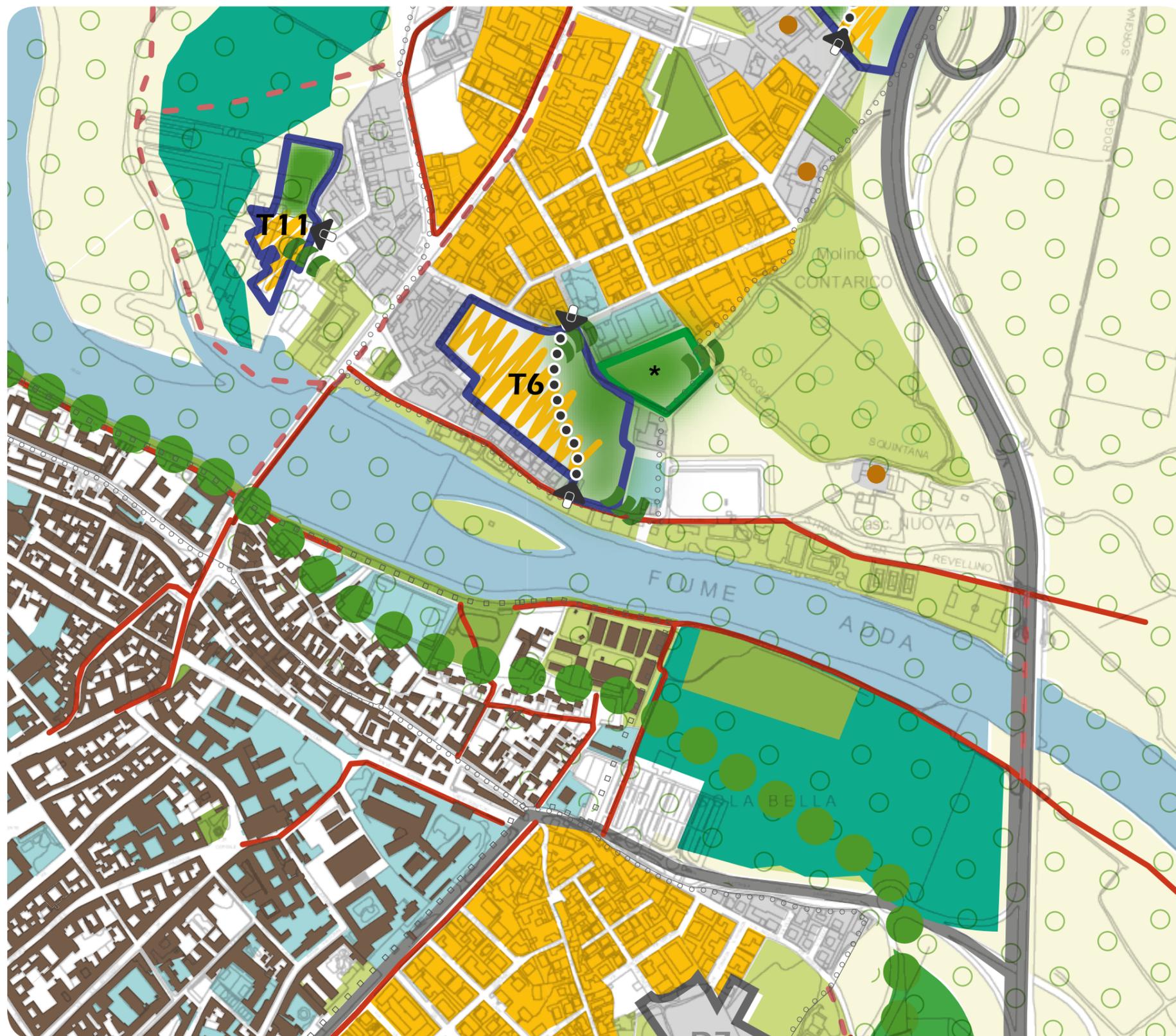
rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T6



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito urbano intercluso nel tessuto edificato del quartiere Oltreadda e limitrofo alla sponda fluviale.

La zona è caratterizzata da tessuti prevalentemente residenziali a medio-bassa densità ed è prossima alle attrezzature sportive esistenti.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 33.000 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 9.900 mq (di cui 6.600 mq edilizia privata e 1.650 mq ERS obbligatoria e 1.650 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

Indicazioni specifiche

- concentrazione delle cessioni pubbliche in continuità con il sistema del verde ambientale
- connessioni verdi con le aree per attrezzature pubbliche e con i verdi esistenti adiacenti
- riammagliamenti della viabilità esistente ed inserimento di una zona a parcheggio
- la trasformazione è subordinata alla rettifica del perimetro di difesa PAI
- * la trasformazione è condizionata alla cessione al comune di Lodi dell'area segnata con asterisco (*) e perimetro verde, fuori dal comparto ma che concorre al calcolo della cessione totale del presente ambito, finalizzata all'ampliamento del centro di aggregazione esistente e delle sue strutture sportive

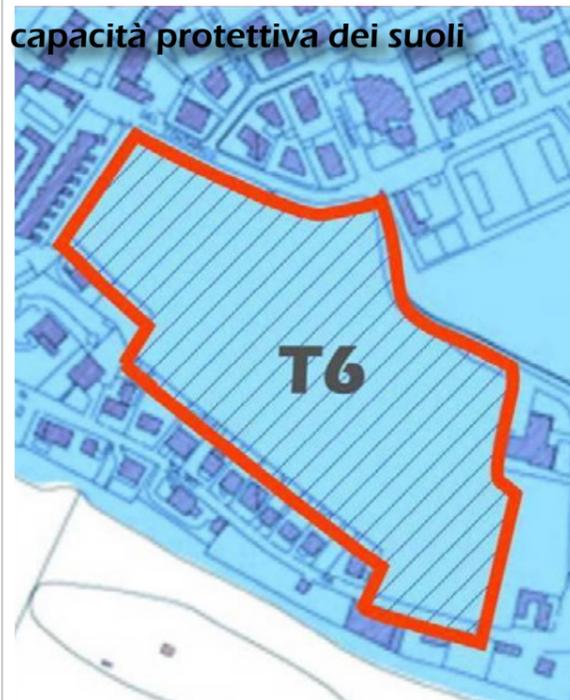
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica



Condizionamenti

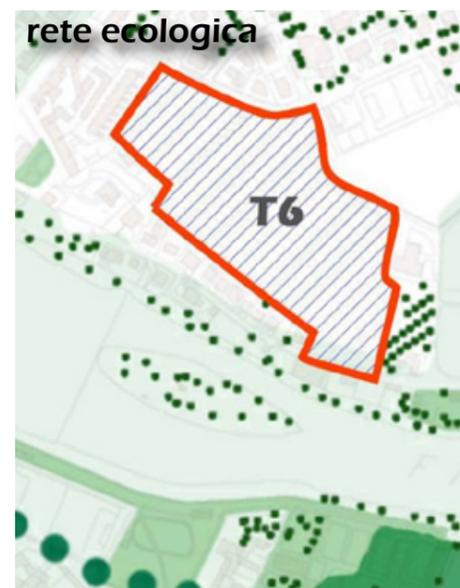
- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e idraulica, oltre all'applicazione delle norme PAI.

Vincoli:

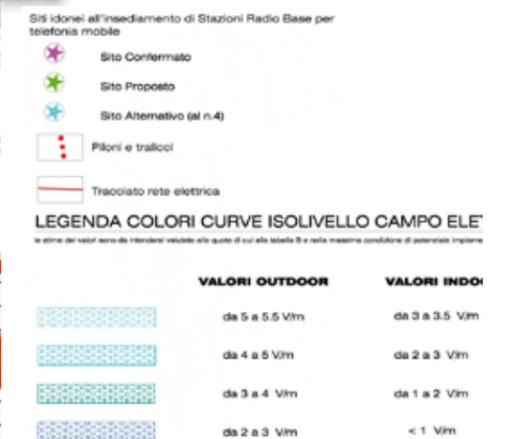
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T7



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito urbano intercluso nel tessuto edificato del quartiere Oltreadda.

La zona è caratterizzata da tessuti misti (prevalentemente residenziali a bassa densità e tessuti per attività produttive e/o artigianali).

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 42.900 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 12.870 mq (di cui 8.580 mq edilizia privata e 2.145 mq ERS obbligatoria e 2.145 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50 % St

Sf = 50 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

Indicazioni specifiche

a. concentrazione delle cessioni pubbliche lato est del comparto anche in relazione alle indicazioni da PdS per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico

b. riaménagemento viabilità esistente

c. la fascia di rispetto non concorre ai fini della quantificazione volumetrica

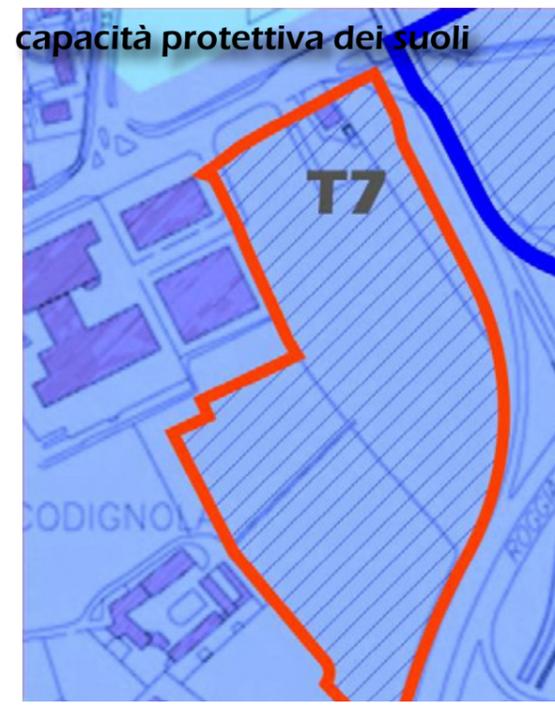
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica

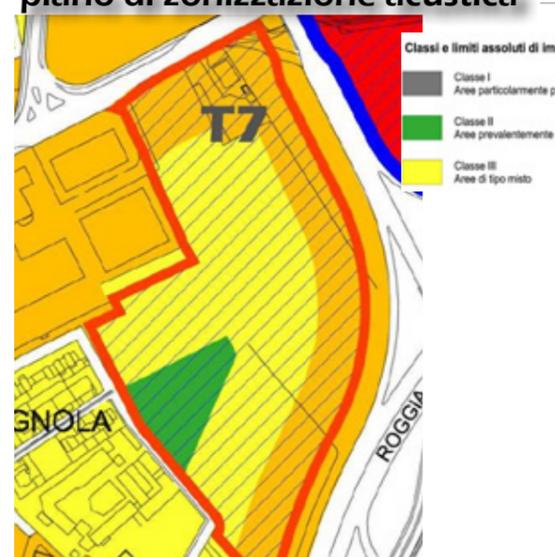


Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95) soprattutto in riferimento alla prossimità con la tangenziale;
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica.

Vincoli:

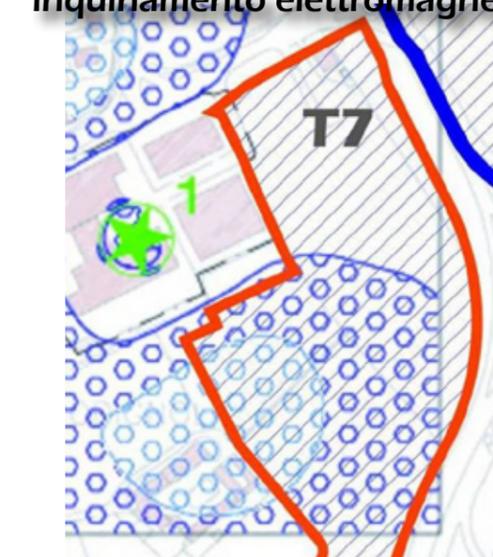
piano di zonizzazione acustica



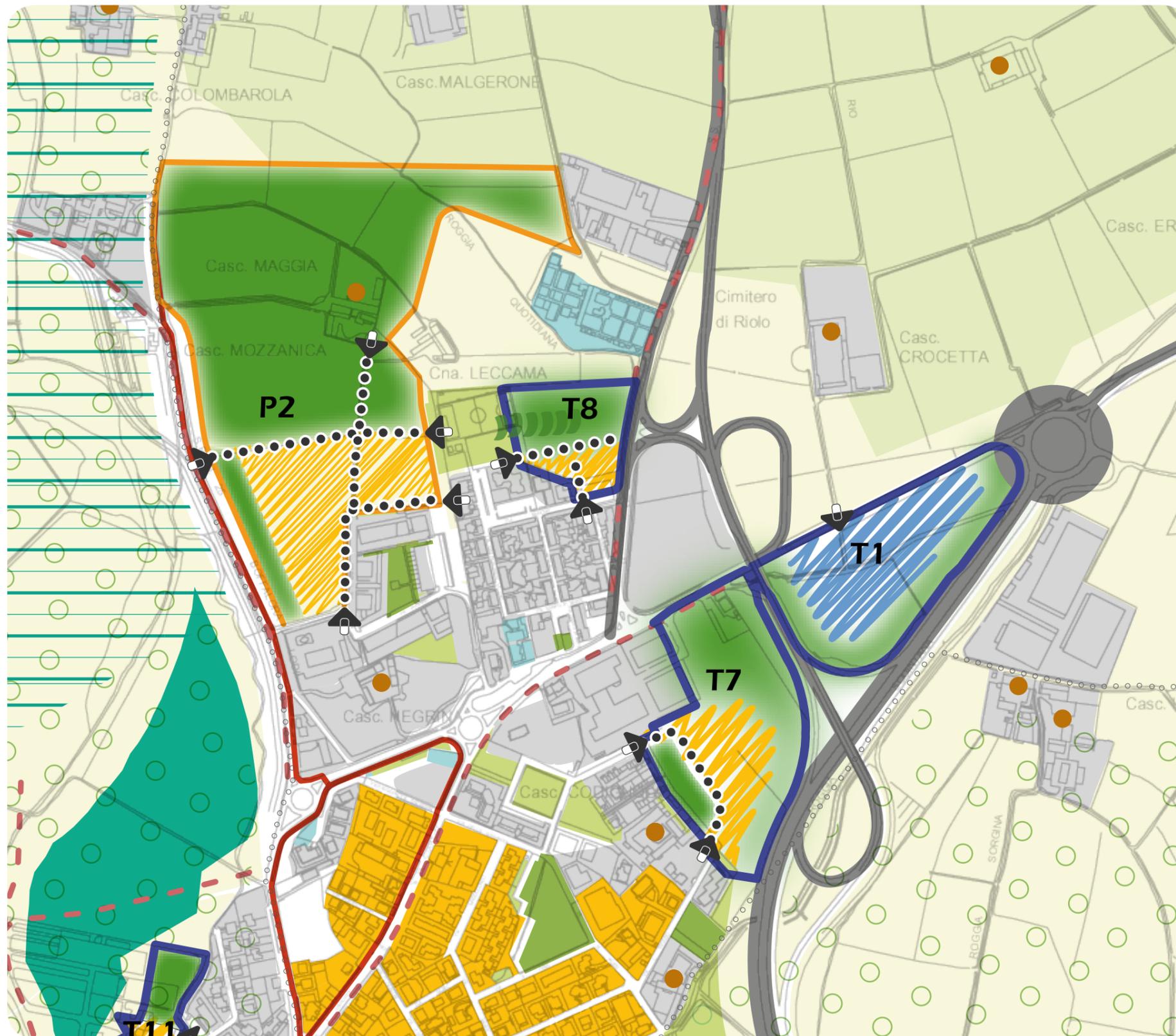
rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T8



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato al margine settentrionale dell'edificato, delimitato a nord dall'area cimiteriale, a est dal tracciato viabilistico SS472 (per Riolo), a sud dal tessuto edificato, a ovest da un'area sportiva.

La zona è caratterizzata da tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità.

Gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuto esistente, alla ridefinizione del margine urbano, nonché al riaménagement della viabilità esistente.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 18.300 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 5.490 mq (di cui 3.660 mq edilizia privata e 915 mq ERS obbligatoria e 915 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

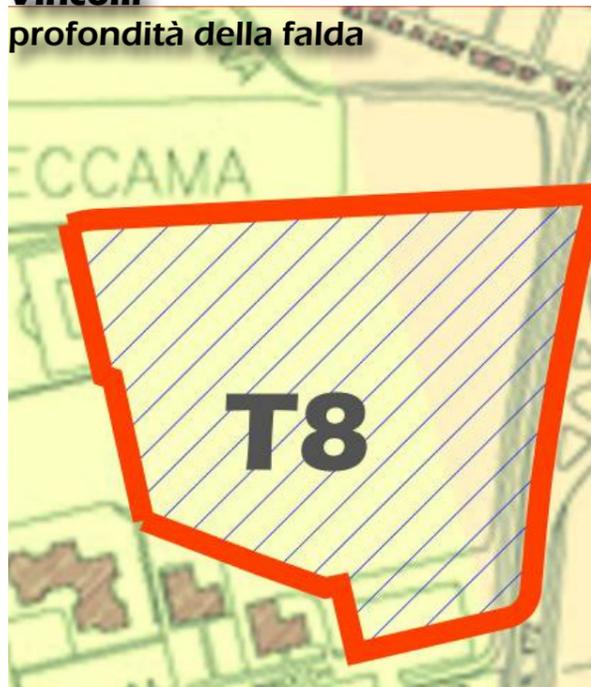
Indicazioni specifiche

- concentrazione delle cessioni pubbliche lato strada (SS472)
- riaménagement viabilità esistente
- connessione a carattere ambientale tra l'area sportiva e le aree di cessione
- la cessione delle aree di uso pubblico è finalizzato al completamento delle attrezzature sportive esistenti

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

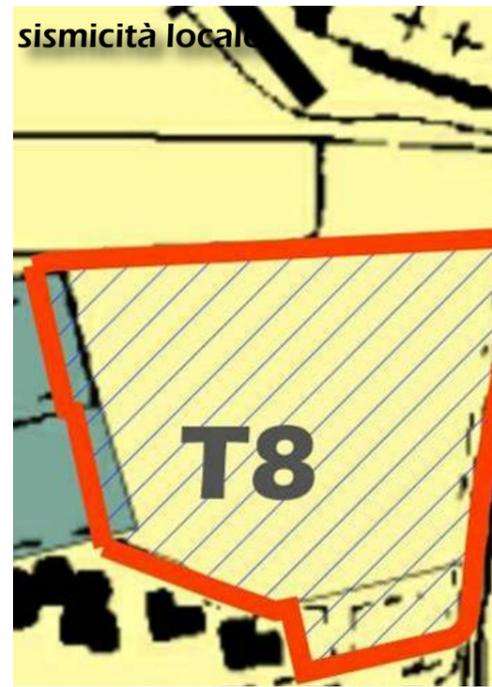
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica

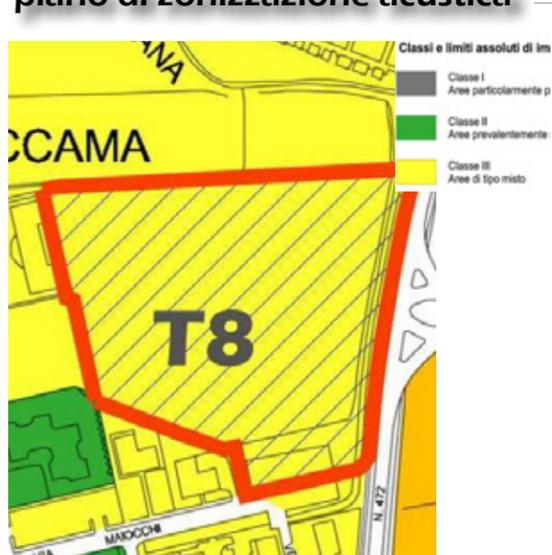


Condizionamenti

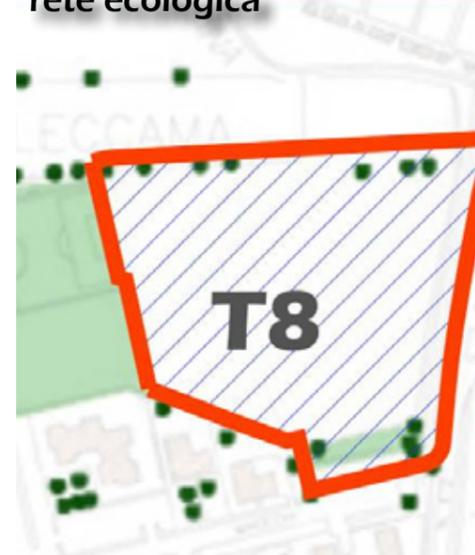
- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008,
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95) data la sensibilità acustica derivante dalla vicinanza al cimitero di Riolo;
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana"
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica.

Vincoli:

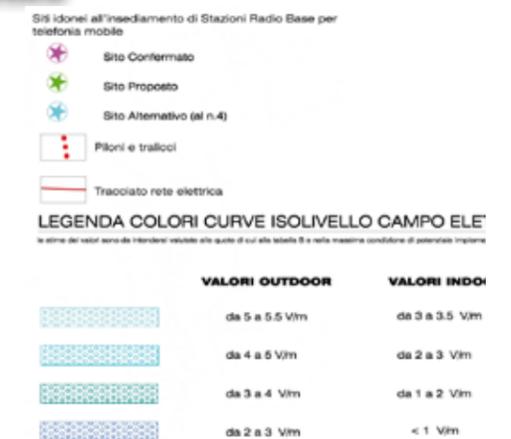
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T9



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato al margine meridionale dell'edificato, delimitato a nord dal tracciato viario Vecchia Cremonese, a est dalla tangenziale, nei restanti lati dal tessuto urbanizzato. La zona è caratterizzata da tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità.

La proposta di PII, presentata in data 11/08/2009 con protocollo n°0025288, prevede interventi progettuali finalizzati al completamento del tessuto esistente e alla ridefinizione del margine urbano (Porta Sud)

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

a. indici e parametri definiti dal Documento di Inquadramento dei PII

b. regole definite dal DdP:

St = 35.600 mq

Ut = 0,25 mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 10.700 mq (di cui 7.100 mq edilizia privata e 1.800 mq ERS obbligatoria e 1.800 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 3 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

Indicazioni specifiche

a. concentrazione delle cessioni pubbliche lato tangenziale, al fine di mitigare e compensare la vicinanza dell'asse infrastrutturale

b. realizzazione nuovo margine urbano a sud in continuità con l'esistente

c. riaménagemento della viabilità esistente

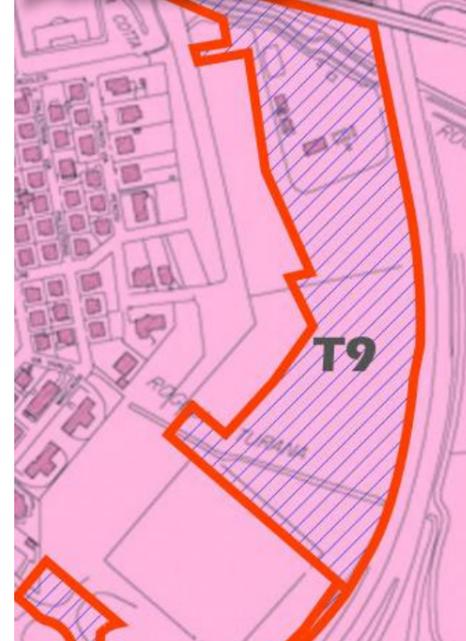
d. per questo ambito valgono le regole urbanistiche ed ambientali del Documento di Inquadramento dei PII. Come da art. 47 del PdR, nel caso in cui il PII non venisse approvato entro 12 mesi dall'efficacia del PdR, valgono i parametri proposti nel DdP (punto b delle regole urbanistiche ed ambientali)

e. la fascia di rispetto non concorre ai fini della quantificazione volumetrica

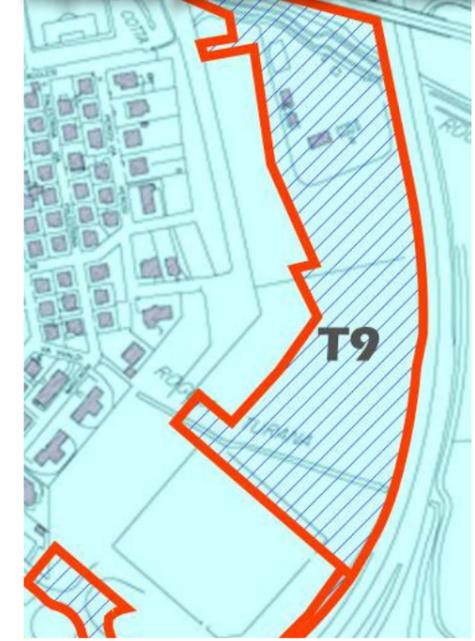
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

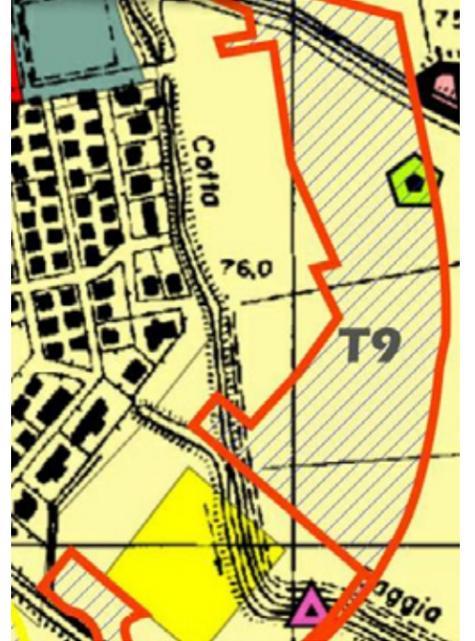
profondità della falda



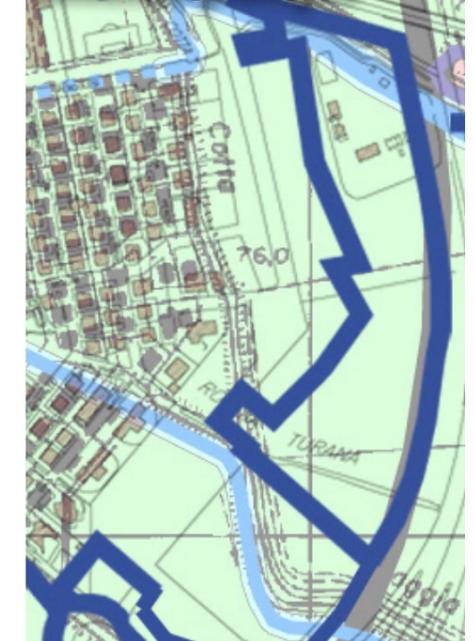
capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica

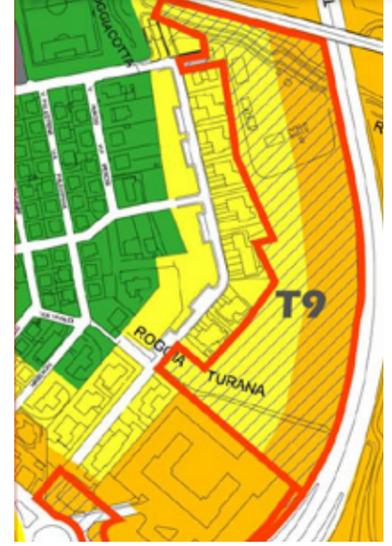


Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008,
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- in fase attuativa sarà necessario porre particolare attenzione alle distanze dal depuratore considerando una fascia di inedificabilità pari ad almeno 100m per proteggere l'abitato dai rumori e dagli odori
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95) soprattutto per la vicinanza con la caserma dei vigili del fuoco e della tangenziale;
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana"
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica.

Vincoli:

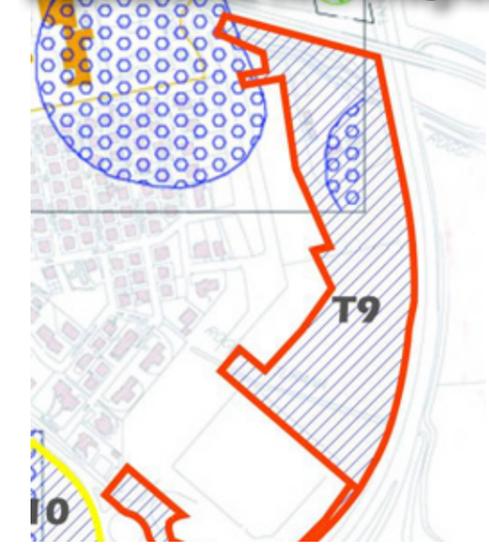
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T10



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato al margine meridionale dell'edificato, delimitato a nord e a est da Viale Piacenza, a sud dalla tangenziale, a ovest dal tessuto edificato. La zona è caratterizzata da tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità. Gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuto esistente e alla ridefinizione del margine urbano (Porta Sud)

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 10.400 mq

Ut = 0,25 mq/mq (+0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

Su^{max} = 3.120 mq (di cui 2.600 mq per funzioni terziarie e servizi pubblici e/o di uso pubblico e 520 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 4m

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

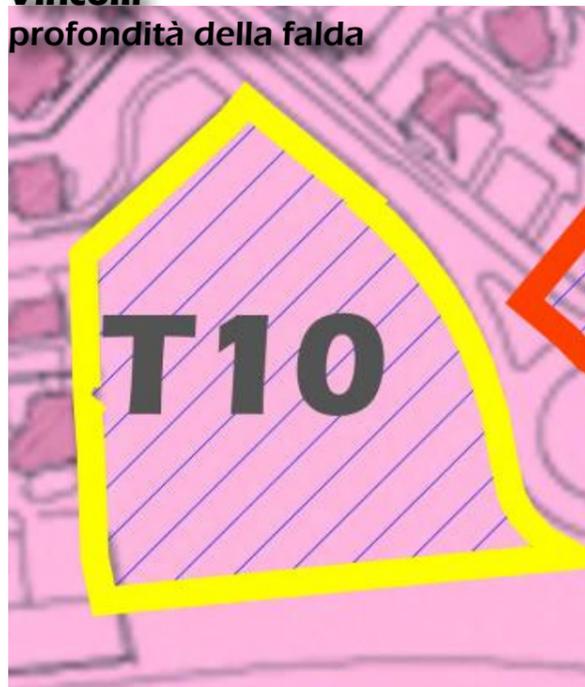
Indicazioni specifiche

- concentrazione delle cessioni pubbliche lato tangenziale, al fine di mitigare e compensare la vicinanza dell'asse infrastrutturale
- realizzazione nuovo margine urbano a sud
- riammagliamento della viabilità esistente

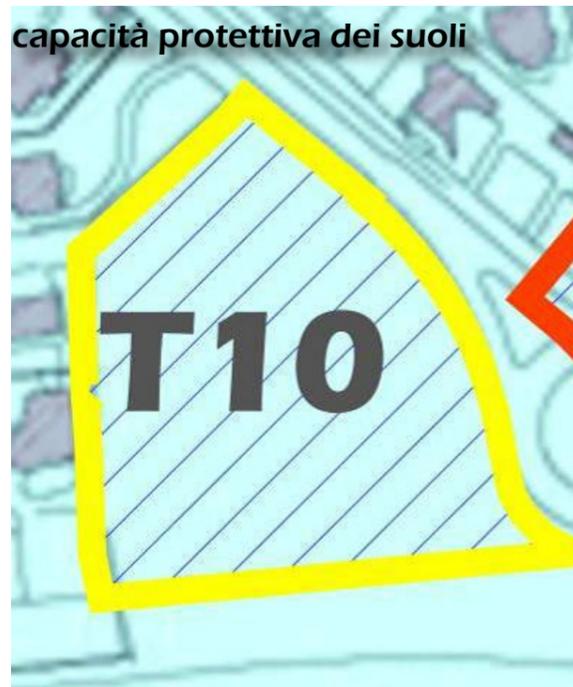
Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

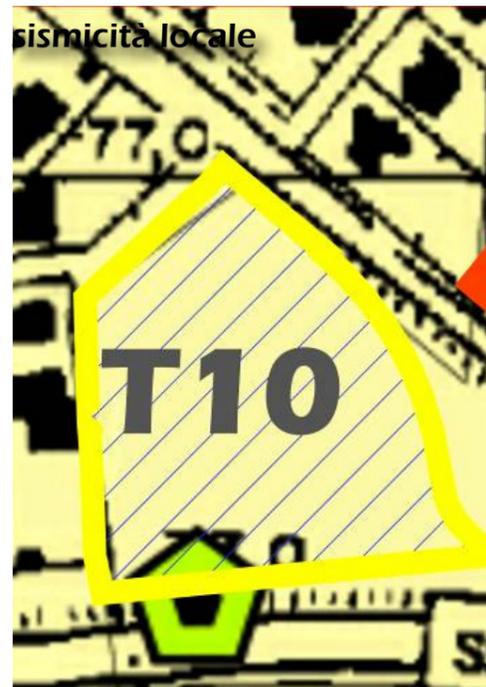
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica

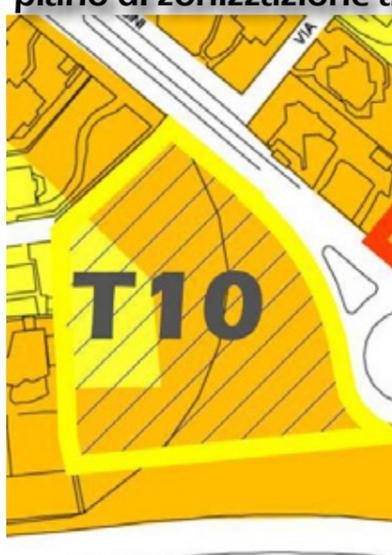


Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95) soprattutto per la vicinanza con la caserma dei vigili del fuoco e della tangenziale;
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;

Vincoli:

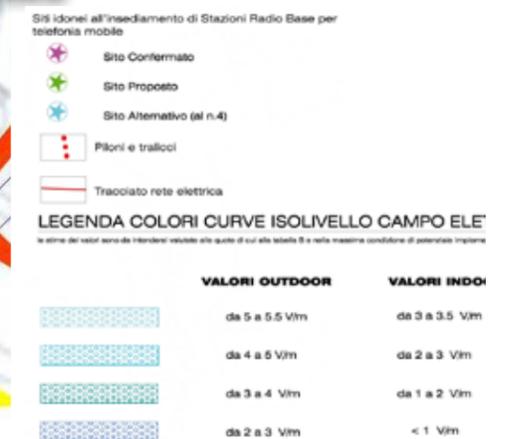
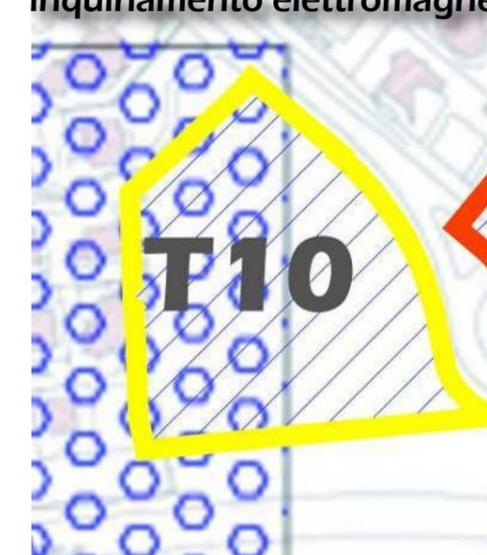
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Ambito T11



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato nel quartiere Oltreadda limitrofo alla sponda fluviale e occupato da edifici industriali dismessi.

La zona è caratterizzata da tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità.

La proposta di PII, presentata in data 13/10/2009 con protocollo n° 0032246, prevede interventi progettuali finalizzati al completamento del tessuto esistente e alla ridefinizione del margine urbano.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

a. indici e parametri definiti dal Documento di Inquadramento dei PII

b. regole definite dal DdP:

Regole urbanistiche e ambientali

St = 11.000 mq

Ut = 0,30 mq/mq

Su = 3.300 mq

Cp = 50% St

Sf = 50 % St

H = max 4 piani

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

GF Ia; GF II; GF IIIa, b, c, d; GF V

Indicazioni specifiche

a. concentrazione delle cessioni pubbliche nelle aree a nord del comparto

b. connessioni verdi con l'area verde esistente adiacente

c. rispetto dei condizionamenti derivanti dal PAI

d. riqualificazione della zona sportiva

e. per questo ambito valgono le regole urbanistiche ed ambientali del Documento di Inquadramento dei PII. Come da art. 48 del PdR, nel caso in cui il PII non venisse approvato entro 12 mesi dall'adozione del PGT, valgono i parametri proposti nel DdP (punto b delle regole urbanistiche ed ambientali)

f. la trasformazione è subordinata al collaudo definitivo delle opere di regimazione e difesa idraulica in corso di completamento

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

profondità della falda



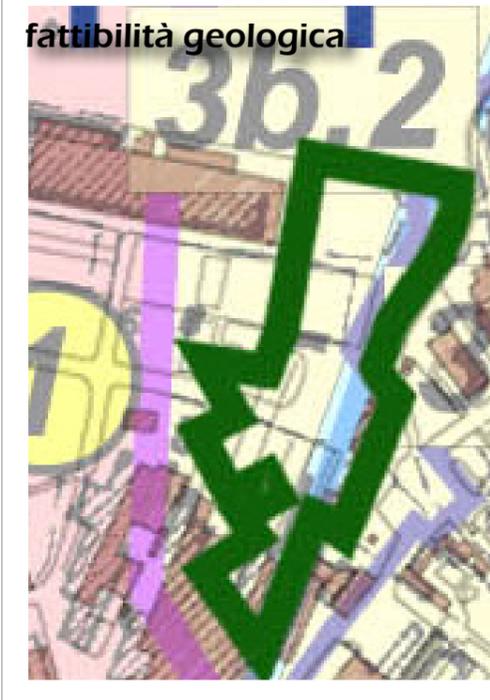
capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e idraulica, oltre all'applicazione delle norme PAI.

Vincoli:

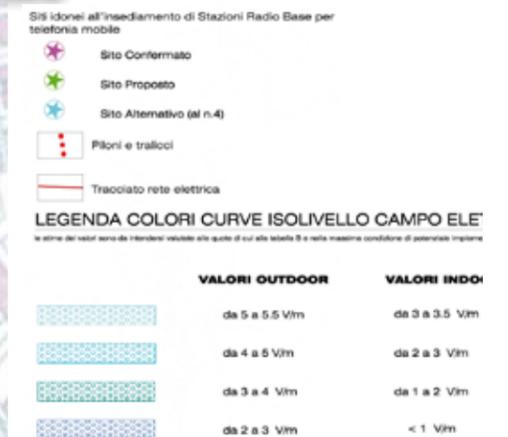
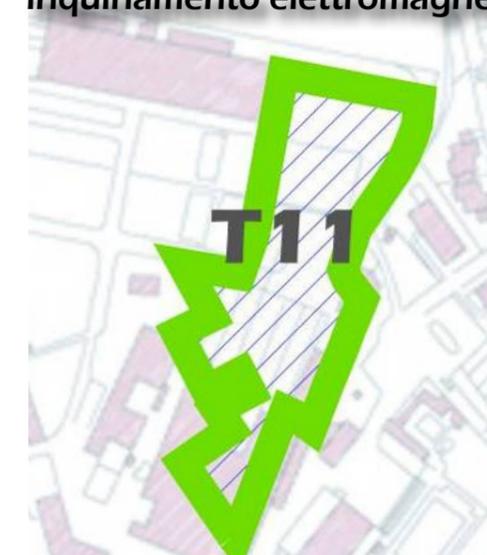
piano di zonizzazione acustica



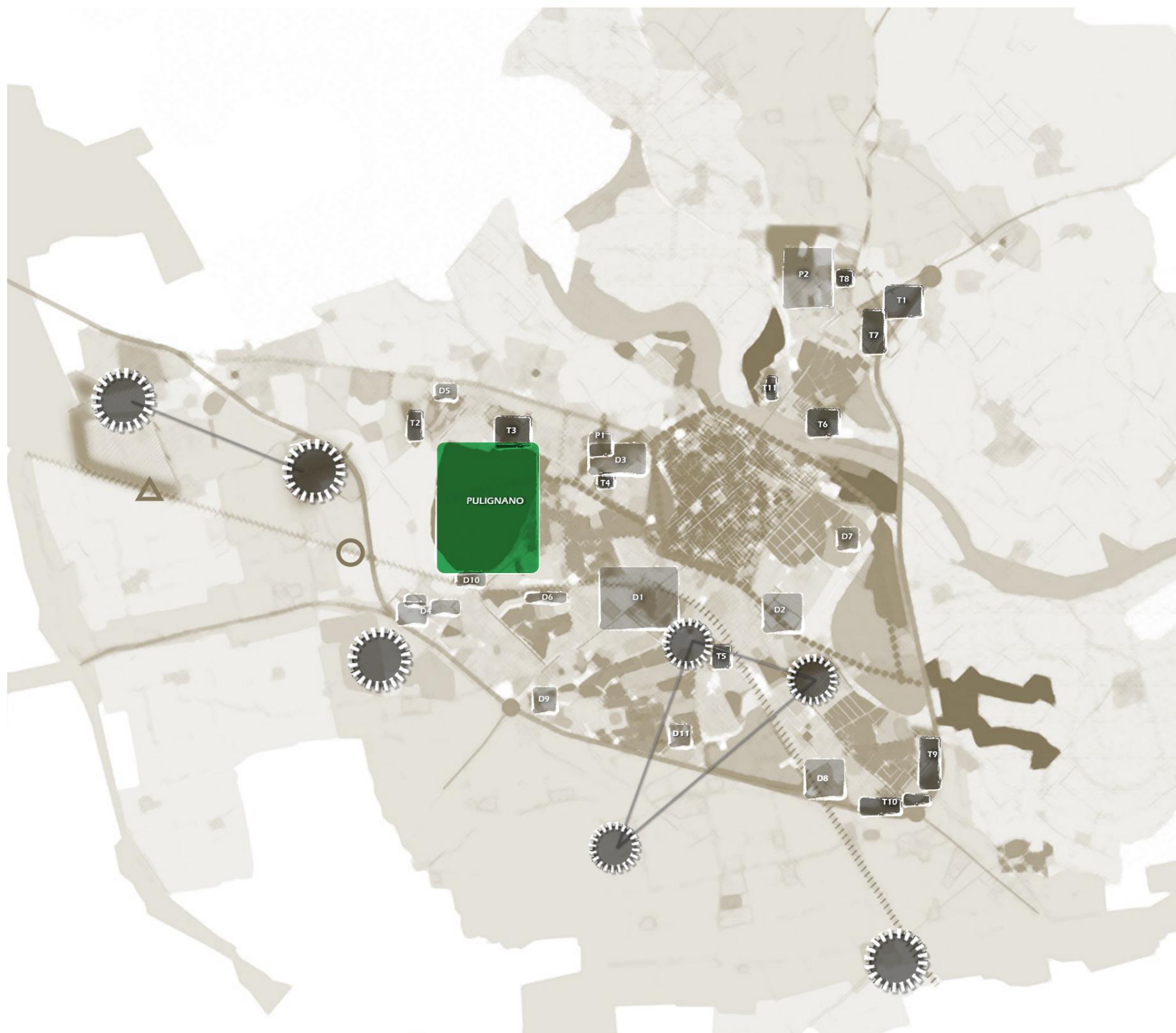
rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



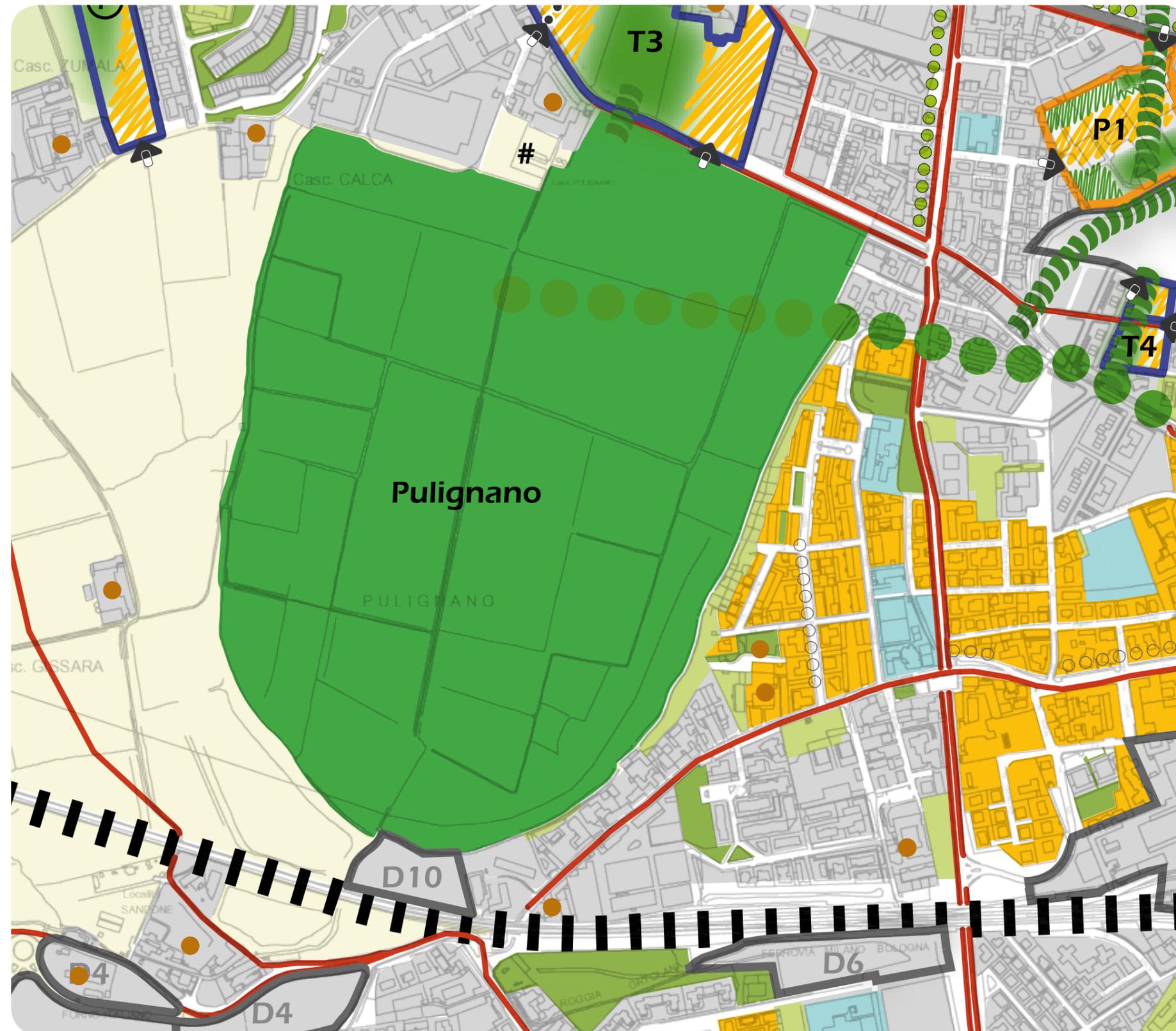
trasformazioni compensative



Per ogni ambito vengono definiti nello specifico:

*Obiettivi e finalità;
strumento attuativo;
indicazioni e criteri di riferimento progettuale.*

Pulignano



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato al margine ovest del centro abitato del capoluogo, attualmente ha carattere prevalentemente agricolo e risulta connesso con i tessuti urbani consolidati della zona ovest di Lodi e con quelli della zona a sud del tracciato ferroviario.

Si prevede la realizzazione di un grande parco urbano in connessione con altri ambiti verdi urbani ed extraurbani, oltre che rispondere al miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche della città. In questo senso il Pulignano rappresenta una risorsa fondamentale per la città in termini di spazi verdi e di fruizione.

Al fine di consentire l'acquisizione comunale di quest'ambito, oltre alle tradizionali procedure di esproprio, si prevede una procedura compensativa, assegnando all'intero ambito un Indice di Utilizzazione di 0,033 mq/mq.

È prevista la duplice possibilità di trasferire la capacità edificatoria così determinata sia sugli ambiti T, P e D (i cui caratteri principali sono definiti dal presente documento) sia in un ambito direttamente confinante con il Pulignano compatibilmente con le indicazioni del PdS (indicativamente localizzato con il simbolo “#” nell'immagine a lato). Saranno attivate procedure negoziali con l'Amministrazione al fine di garantire l'acquisizione di quest'ambito, anche con possibilità di acquisizione parziale per lotti funzionali sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'attuazione delle trasformazioni programmate, occorrerà predisporre, a cura dei soggetti attuatori, un masterplan generale degli interventi, che metta in luce le ricadute pubbliche e le dotazioni territoriali, con particolare riferimento al disegno complessivo del parco, le sue relazioni funzionali con il sistema ecologico e paesaggistico.

2. Strumento attuativo

strumentazione negoziata.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 543.500 mq

Ut = 0,033 mq/mq

Su = 18.117 mq (da trasferire o in ambiti T, P, D o in ambiti definiti dal PdS)

Funzioni previste

Area a parco pubblico in relazione alle indicazioni da PdS.

Indicazioni specifiche

a. messa in rete delle aree verdi e servizi

b. duplice possibilità di trasferimento della capacità edificatoria sia sugli ambiti T, P e D sia in ambito indicativamente localizzato con il simbolo “#” nell'immagine a lato. I gruppi funzionali ammessi saranno quelli dei relativi ambiti di atterraggio.

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

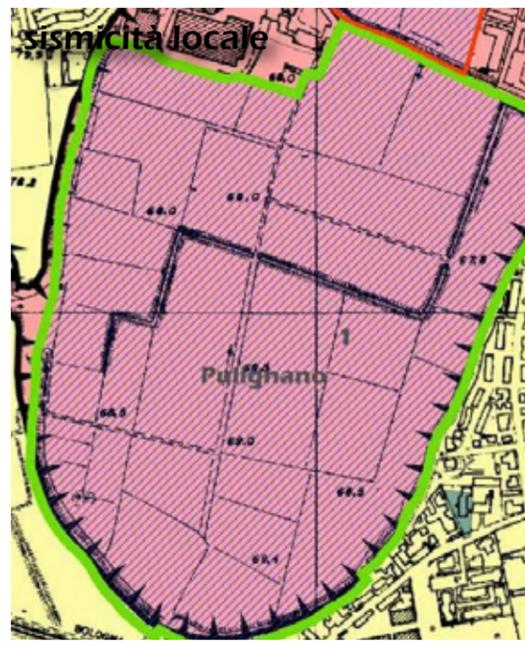
profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



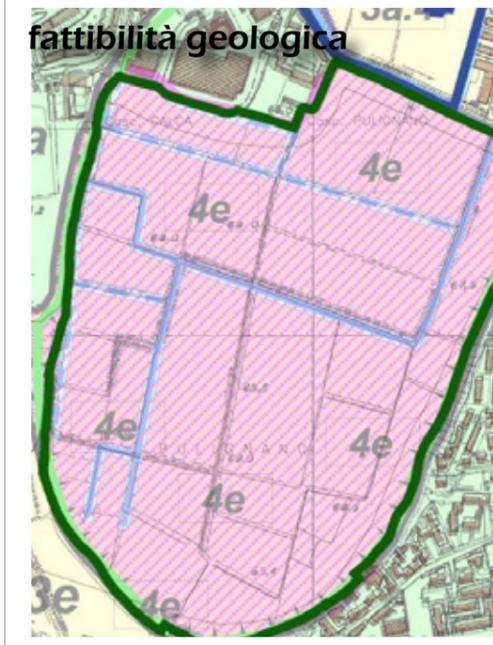
Scenari di pericolosità sismica locale:

- Z2** Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti e zone con depositi granulari fini ad Effetti: cedimenti e/o liquefazioni
- Z3a** Zona di ciglio H=10 m. Scenario di pericolosità sismica locale presente lungo alcuni tratti della scarpata morfologica principale caratterizzata da un'altezza superiore a 10 m. Effetti: amplificazioni topografiche
- Z4a** Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi. Effetti: amplificazioni litologiche

Indagini geognostiche:

- prove penetrometriche statiche
- prove penetrometriche dinamiche
- sondaggio a carotaggio continuo
- prova di carico su piastra
- trincea
- scavo

fattibilità geologica



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Fattibilità con modeste limitazioni:

-
- 2a** Pianura laudense occidentale

Fattibilità con consistenti limitazioni:

-
- 3a** Quartiere Martinetta
-
- 3b** Pianura laudense orientale

Fattibilità con gravi limitazioni:

-
- 4b** Area golenale in sinistra Adda
-
- 4e** Zona di elevato interesse geologico e geomorfologico Parco urbano Pulignano

Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008,
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95)
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana"
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;

Vincoli:

piano di zonizzazione acustica



- Classi e limiti assoluti di lm**
- Classe I
Area particolarmente p
 - Classe II
Area prevalentemente
 - Classe III
Area di tipo misto

rete ecologica



- Ambiti di tutela ambientale: Parco Adda Sud (fonte: Parco Adda Sud)
- Ambito verde pubblico e privato
- Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli - quarto livello della rete dei valori ambientali - livello prescrittivo 1 art. 26.4 n.l.a. del PTCP
- Aree di protezione dei valori ambientali - terzo livello della rete dei valori ambientali - livello prescrittivo 2 art. 26.3 n.l.a. del PTCP
- Foresta di città
- Aiberature esistenti
- Connessioni locali da realizzare o consolidare

inquinamento elettromagnetico



- Siti idonei all'insediamento di Stazioni Radio Base per telefonia mobile
- Sito Confermato
 - Sito Proposto
 - Sito Alternativo (al n.4)
 - Piloni e tralicci
 - Tracciato rete elettrica

LEGENDA COLORI CURVE ISOLIVELLO CAMPO ELE

VALORI OUTDOOR	VALORI INDO	
	da 5 a 5,5 V/m	da 3 a 3,5 V/m
	da 4 a 5 V/m	da 2 a 3 V/m
	da 3 a 4 V/m	da 1 a 2 V/m
	da 2 a 3 V/m	< 1 V/m

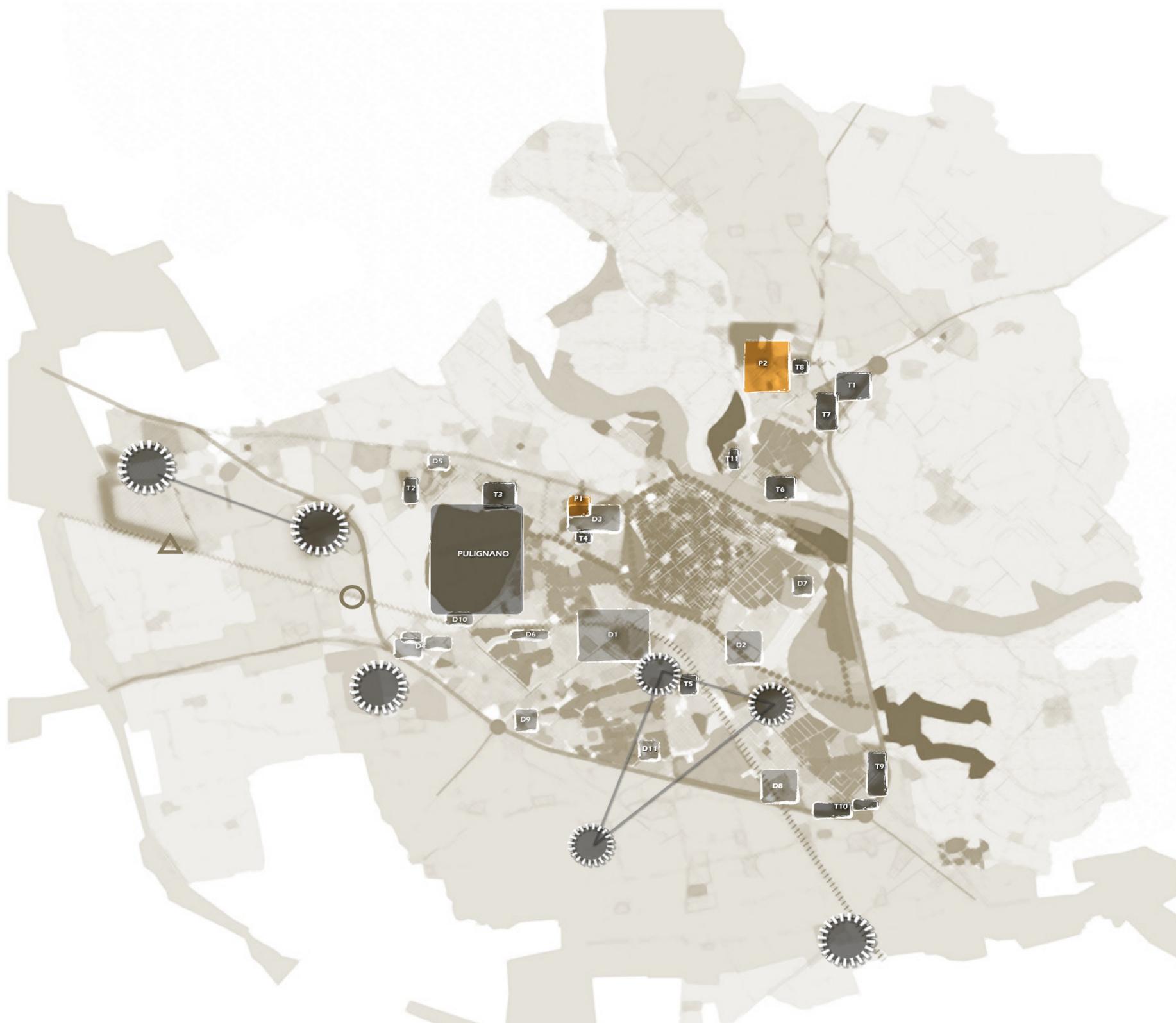
Ambiti pregressi



- del PRG e confermati/modificati dal DdP

- delle trasformazioni negoziate

Ambiti pregressi del PRG e confermati/modificati dal DdP



Per ogni ambito vengono definiti nello specifico:

*Obiettivi e finalità;
strumento attuativo;
indicazioni e criteri di riferimento progettuale.*

Ambito P1



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito inserito all'interno di un tessuto edilizio misto a prevalenza residenziale, in prossimità dell'asse di viale Milano e delimitata a sud-est dal corso della roggia Gelata e su un bacino verde. Sull'ambito insiste il complesso industriale dismesso della Marzagalli. Il PRG indica per l'ambito uno sviluppo in senso residenziale: edilizia libera ed edilizia pubblica (P.E.E.P.). Gli interventi progettuali sono finalizzati al recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse, anche al fine di una riqualificazione ed il completamento degli episodi di discontinuità delle cortine edilizie adiacenti. Si conferma le quantità edilizie del PRG, con una revisione dell'articolazione di aree a standard e fondiari per il miglioramento della qualità paesaggistica e di inserimento nel contesto urbano ed il miglioramento della qualità insediativa dell'edilizia pubblica (P.E.E.P.), mediante la diversa localizzazione delle aree destinate all'edilizia pubblica che si affacciano sul sistema paesistico ambientale rappresentato dalla spina verde.

2. Strumento attuativo

Intervento diretto o strumentazione negoziata

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

a. edilizia libera

valgono le regole indicate all'interno della convenzione

b. edilizia pubblica (PEEP)

Sf = 6.500 mq

Su = 4.300 mq

Funzioni previste

Funzioni prevalentemente residenziali (GF II) e convenzionata

Indicazioni specifiche

- concentrazione delle cessioni pubbliche al fine di mantenere la continuità del verde
- riammagliamenti della viabilità esistente

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



Scenari di pericolosità sismica locale:

- Z2** Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti e zone con depositi granulari fini su Effetti: cedimenti ero liquefazione
- Z3a** Zona di ciglio H=10 m. Scenario di pericolosità sismica locale presente lungo alcuni tratti della scarpata morfologica principale caratterizzata da un'altezza superiore a 10 m. Effetti: amplificazioni topografiche
- Z4a** Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi. Effetti: amplificazioni litologiche

Indagini geognostiche:

- prove penetrometriche statiche
- prove penetrometriche dinamiche
- sondaggio a carotaggio continuo
- prova di carico su piastra
- trincea
- scavo

fattibilità geologica



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Fattibilità con modeste limitazioni:

-
- 2a** Pianura laudense occidentale

Fattibilità con consistenti limitazioni:

-
- 3a** Quartiere Martinetta
-
- 3b** Pianura laudense orientale

Fattibilità con gravi limitazioni:

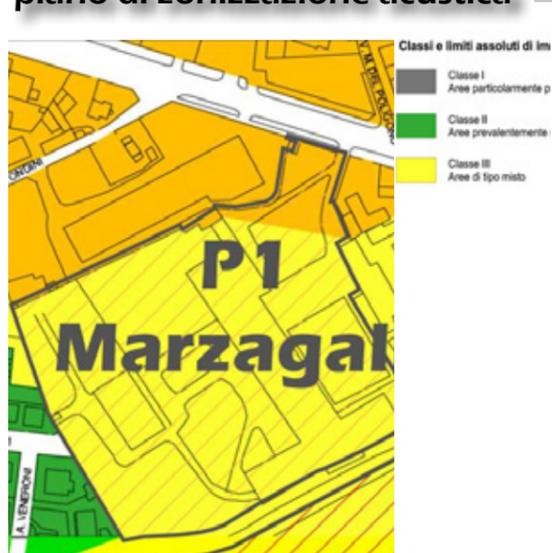
-
- 4b** Area golenale in sinistra Adda
-
- 4e** Zona di elevato interesse geologico e geomorfologico Parco urbano Pulignano

Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e idraulica, oltre all'applicazione delle norme PAI.

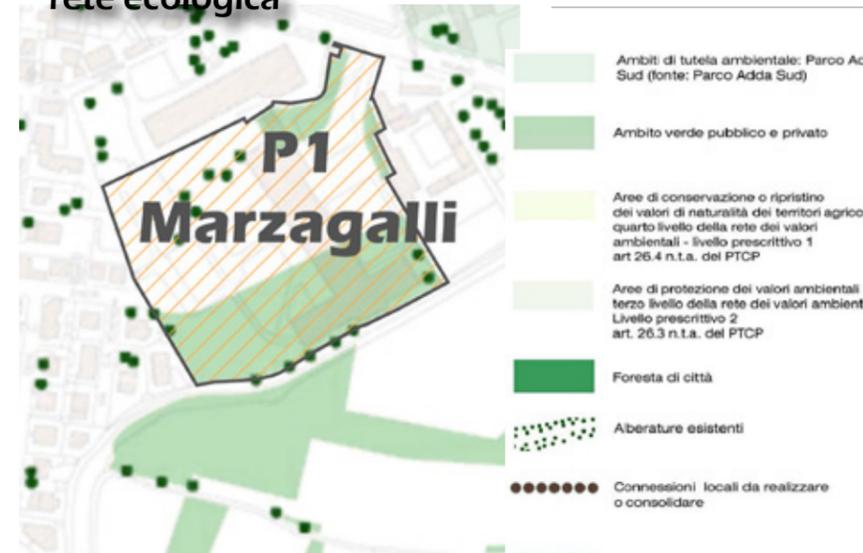
Vincoli:

piano di zonizzazione acustica

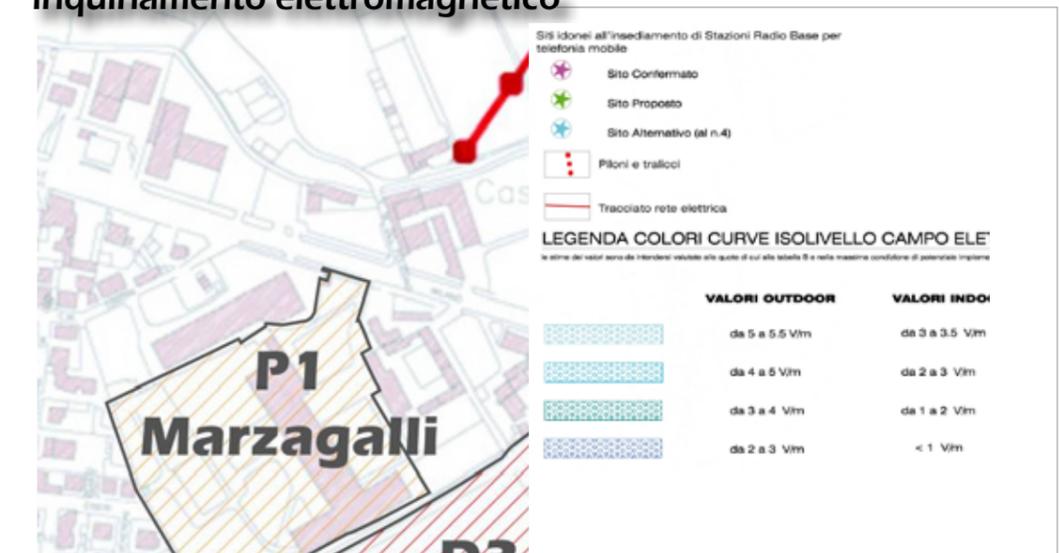


- Classi e limiti assoluti di lm**
- Classe I**
Area particolarmente p
 - Classe II**
Area prevalentemente
 - Classe III**
Area di tipo misto

rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Siti idonei all'insediamento di Stazioni Radio Base per telefonia mobile

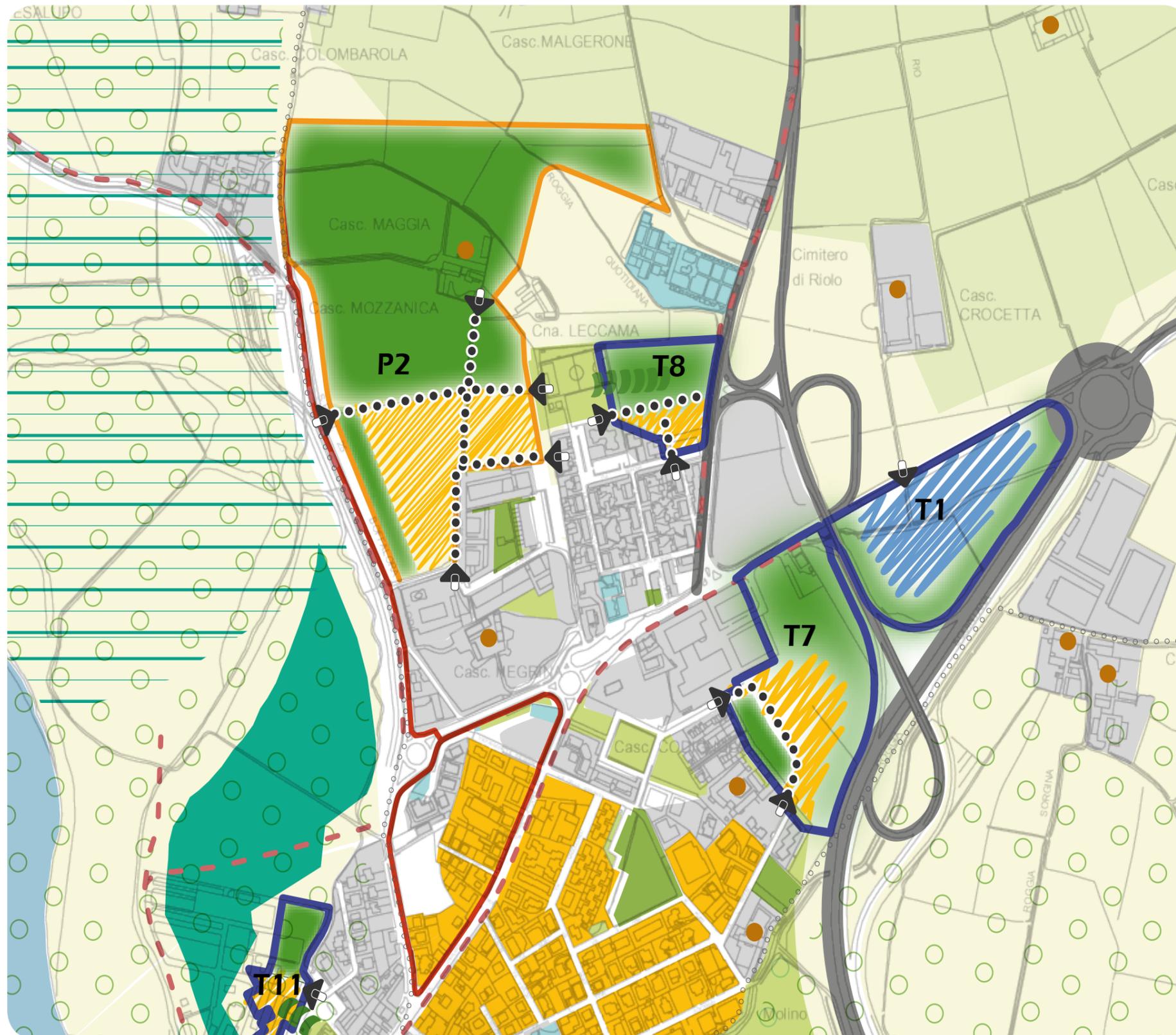
- Sito Confermato
- Sito Proposto
- Sito Alternativo (al n.4)
- Piloni e traiezioni
- Tracciato rete elettrica

LEGENDA COLORI CURVE ISOLIVELLO CAMPO ELE

Le curve dei valori sono da intendere valutate allo stato di cui alla tabella 2 e nella massima condizione di potenza impiegata

VALORI OUTDOOR	VALORI INDOO	
	da 5 a 5,5 V/m	da 3 a 3,5 V/m
	da 4 a 5 V/m	da 2 a 3 V/m
	da 3 a 4 V/m	da 1 a 2 V/m
	da 2 a 3 V/m	< 1 V/m

Ambito P2



legenda a pagina 8

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato nel settore nord del Comune, in prossimità di un tessuto edilizio a carattere prevalentemente residenziale a bassa densità. Risulta, inoltre, limitrofo ad aree di interesse agricolo-ambientale anche per la vicinanza al corso del fiume. Gli interventi progettuali rivedono le previsioni del PRG riducendo la capacità edificatoria e le dimensioni del comparto.

2. Strumento attuativo

Piani attuativi comunali (Pac)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 166.000 mq
 Ut = c.a. 0,30 mq/mq
 Su = 50.000 mq (di cui il 25% per ERS)
 Cp = 65% St
 Sf = 35 % St
 H = max 4 piani
 Alberi = 60 alberi/ettaro
 Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

Funzioni prevalentemente residenziali (GF II)

Indicazioni specifiche

- concentrazione delle cessioni pubbliche nelle aree a nord del comparto
- riammagliamenti con la viabilità ed i percorsi esistenti

Vincoli e condizionamenti

Vincoli:

profondità della falda



capacità protettiva dei suoli



sismicità locale



fattibilità geologica

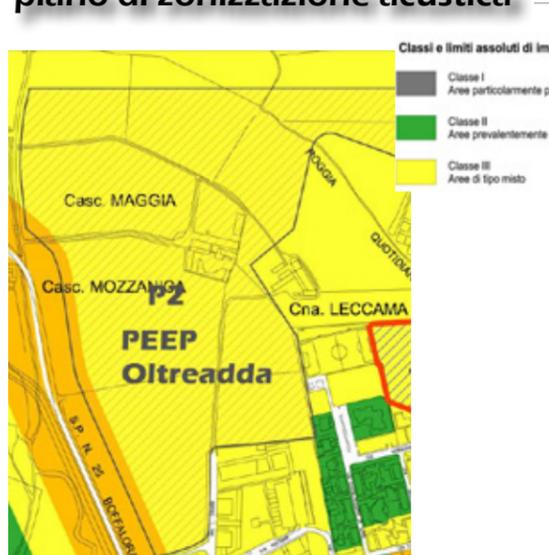


Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;
- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;
- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);
- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS;
- necessità di accertamenti geognostici in fase di progettazione e definizione del Piano/programma attuativo, è necessario inoltre eseguire specifica relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e idraulica, oltre all'applicazione delle norme PAI.

Vincoli:

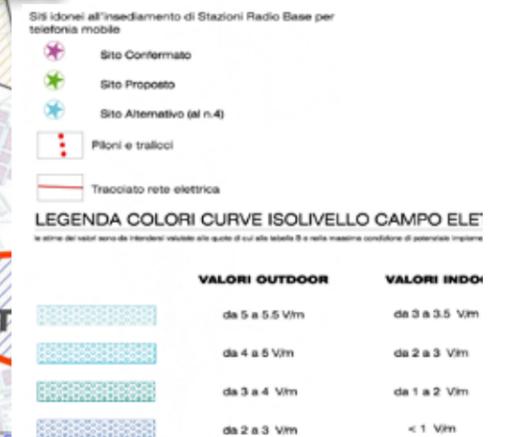
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica

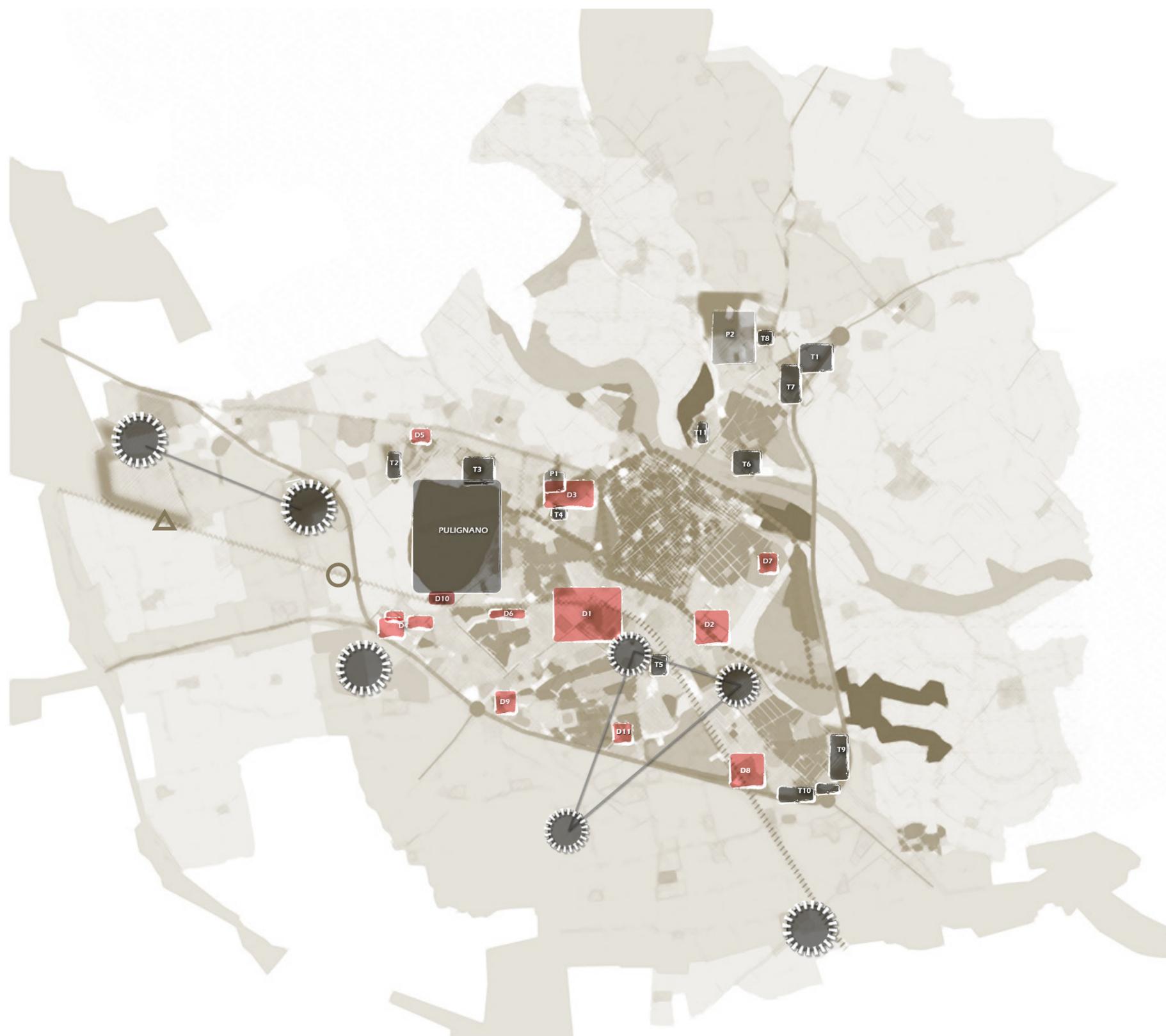


inquinamento elettromagnetico



Ambiti pregressi delle trasformazioni negoziate

1 di 2



1. Obiettivi e finalità

Gli ambiti apparenti a questa famiglia corrispondono a quelli precedentemente individuati al Documento di Inquadramento, che definiva tra gli indirizzi generali il consolidamento del disegno urbano attraverso la riconversione di alcune grandi aree localizzate all'interno dei tessuti edificati nell'ottica di una nuova centralità strategica, il sistema infrastrutturale, il sistema del verde urbano strategico da perseguire anche attraverso meccanismi di compensazione volumetrica, l'edilizia sociale, il sistema della mobilità leggera e della sosta, la qualità ambientale e lo sviluppo sostenibile con particolare attenzione al risparmio energetico e delle risorse non rinnovabili.

Tali ambiti si inserivano nel quadro generale del PGT, in quanto molte delle tematiche programmatiche individuate dal DI erano in armonia ed integrazione con il PGT in corso di costruzione attraverso un approccio sistemico, analizzando e proponendo politiche e strategie sul sistema infrastrutturale, ambientale ed insediativo.

In questo quadro il DI individuava alcuni ambiti privilegiati per la presentazione dei Programmi Integrati, ed, al fine di superare la criticità di questi strumenti attuativi - in particolare la valenza di deregolamentare la pianificazione vigente - si poneva nel medesimo quadro strutturale e strategico del PGT, garantendo la continuità e la congruità delle scelte e delle politiche urbane e territoriali.

Viste queste premesse il DdP riprende i medesimi ambiti individuati dal DI, mantenendo valide sia le tipologie di Programma Integrato di Intervento sia gli indirizzi a cui queste sottostavano:

- Aree urbane di margine
- Aree industriali dimesse e/o degradate
- Aree interessate da piani attuativi vigenti e/o in corso di attuazione
- Aree di proprietà comunale da valorizzare

2. Strumento attuativo

Programmi Integrati di Intervento (PII)

Ambiti pregressi delle trasformazioni negoziate

2di2



3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

In generale per queste tipologie l'AC si riserva la facoltà di fornire ai soggetti proponenti indicazioni, orientamenti e riferimenti progettuali per la redazione dei PII, finalizzati alla promozione e all'innalzamento della qualità urbana, insediativa e ambientale degli Interventi. E' in ogni caso consentita la possibilità di presentare proposte di PII relativi ad altri e differenti ambiti territoriali, oltre a quelli precedentemente indicati quali importanti e strategici, che presentino le caratteristiche tipologiche delineate per i Programmi, nel rispetto in ogni caso degli obiettivi e delle finalità del presente Documento di Piano. I relativi oneri progettuali saranno a carico dei soggetti proponenti i PII. In linea con gli indirizzi del PGT, al fine di proteggere, valorizzare e incentivare il commercio di vicinato, non è prevista la localizzazione di grande strutture di vendita. L'AC valuterà la possibilità di prevedere medie strutture di vendita (alimentari e non), sulla base delle argomentazioni delle proposte di PII e in rapporto alle caratteristiche (funzionali, insediative e di accessibilità/mobilità) dei tessuti urbani all'interno dei quali la proposta si inserisce.

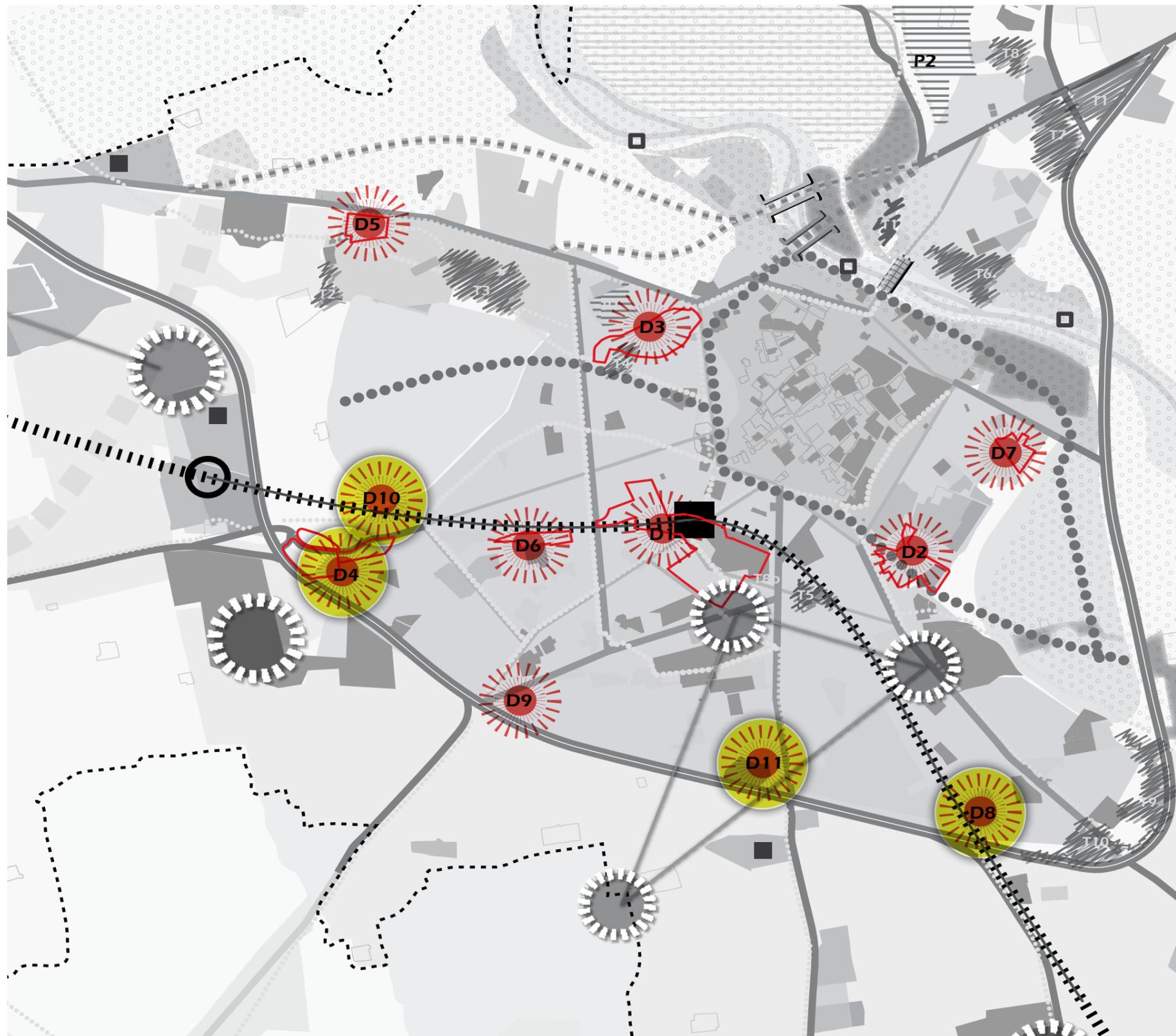
I PII saranno sottoposti all'esame preliminare di una apposita Commissione che dovrà verificare la coerenza delle proposte presentate con gli obiettivi strategici dei nuovi strumenti di governo del territorio, senza assumere valenza di istruttoria formale, che rimane a carico delle strutture e dei servizi comunali.

Salvo differente e motivata indicazione della Commissione, tutte le proposte di PII dovranno essere sottoposte a procedura di VAS sulla base della legislazione di riferimento. Qualora la commissione si esprima per non attuare la procedura di VAS, è facoltà dell'AC, ove essa lo ritenga, di richiederla comunque.

Per gli ambiti aventi un grado di strategicità urbanistica e territoriale rilevante dovrà essere attivato un adeguato percorso di partecipazione con la cittadinanza.

N.B. Per i PII già attuati, le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale, vengono confermati quelli presenti nella convenzione.

Ambiti D - Aree urbane di margine



1. Obiettivi e finalità

Aree urbane di margine, localizzate in ambiti collegati all'avvio di importanti attrezzature ed opere pubbliche, che contribuiscano all'integrazione di attrezzature complementari e ad una organizzazione spaziale che integri nuove attrezzature urbane, spazi per il verde e per la sosta, percorsi di ciclabilità, collegamenti urbani, impianti sportivi. Queste aree potrebbero essere interessate dalla presenza di attività che producono inquinamento atmosferico e acustico per le quali è auspicabile la rapida delocalizzazione in ambito extraurbano.

2. Strumento attuativo

programmi Integrati di Intervento (PII)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

I Parametri di riferimento per gli interventi ammessi sono i seguenti:

$I_t = 0,3$ mq/mq per edilizia libera

$0,4$ mq/mq per edilizia libera e convenzionata, edilizia ecocompatibile

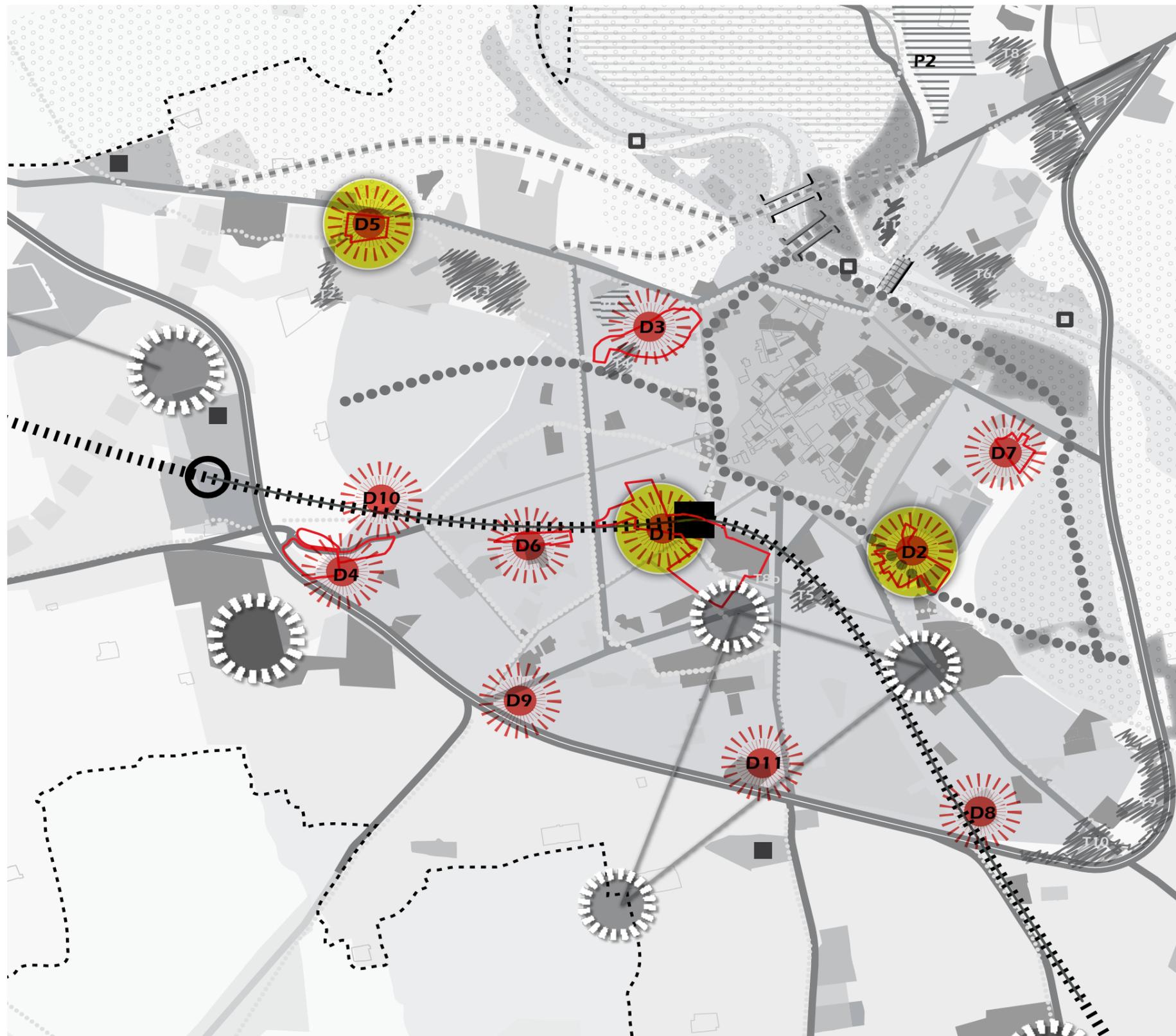
Eventuali motivate modifiche degli indici proposti saranno valutate dall'Amministrazione comunale in caso di interventi caratterizzati da rilevanti ricadute pubbliche.

Aree di cessione: minimo 50%. E' prevista la possibilità di motivata monetizzazione, ai sensi dell'art.90 della LR 12/2005, nonché la possibilità di motivata richiesta di standard qualitativi e di standard aggiuntivi, sulla base delle esigenze espresse dall'Amministrazione comunale.

In questa tipologia il Documento di Inquadramento individua i seguenti tre ambiti urbani, per i quali attivare processi di programmazione negoziata ai quali l'amministrazione comunale ha affidato un ruolo importante e strategico:

- fornace Sandone
- via Lodi Vecchio
- Albarola
- Porta Sud (deposito star)

Ambiti D - Aree industriali dismesse e/o degradate



1. Obiettivi e finalità

Aree industriali dismesse e/o degradate di dimensione significativa. Si intendono comprese nella presente tipologia aree ed immobili degradati/ sottoutilizzati all'interno del Centro storico (con tipologie edilizie e/o funzioni non coerenti con l'assetto urbanistico circostante, la cui dimensione andrà valutata sulla base della localizzazione e strategicità dell'ambito oggetto del Programma). Rientrano inoltre in questa tipologia di ambiti aree urbane da riqualificare finalizzate al miglioramento della mobilità urbana e alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche. Si tratta di ambiti urbani che possono, attraverso un processo di trasformazione a residenza, servizi e usi urbani integrati, costituire un importante elemento di riconfigurazione morfologica dell'assetto urbano e territoriale, di miglioramento del sistema della mobilità ed implementazione degli spazi per la sosta, della dotazione di servizi e dell'edilizia sociale.

2. Strumento attuativo

programmi Integrati di Intervento (PII)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

$I_t = 0,6$ mq/mq per edilizia libera

$0,7$ mq/mq di edilizia libera e convenzionata, edilizia eco-compatibile

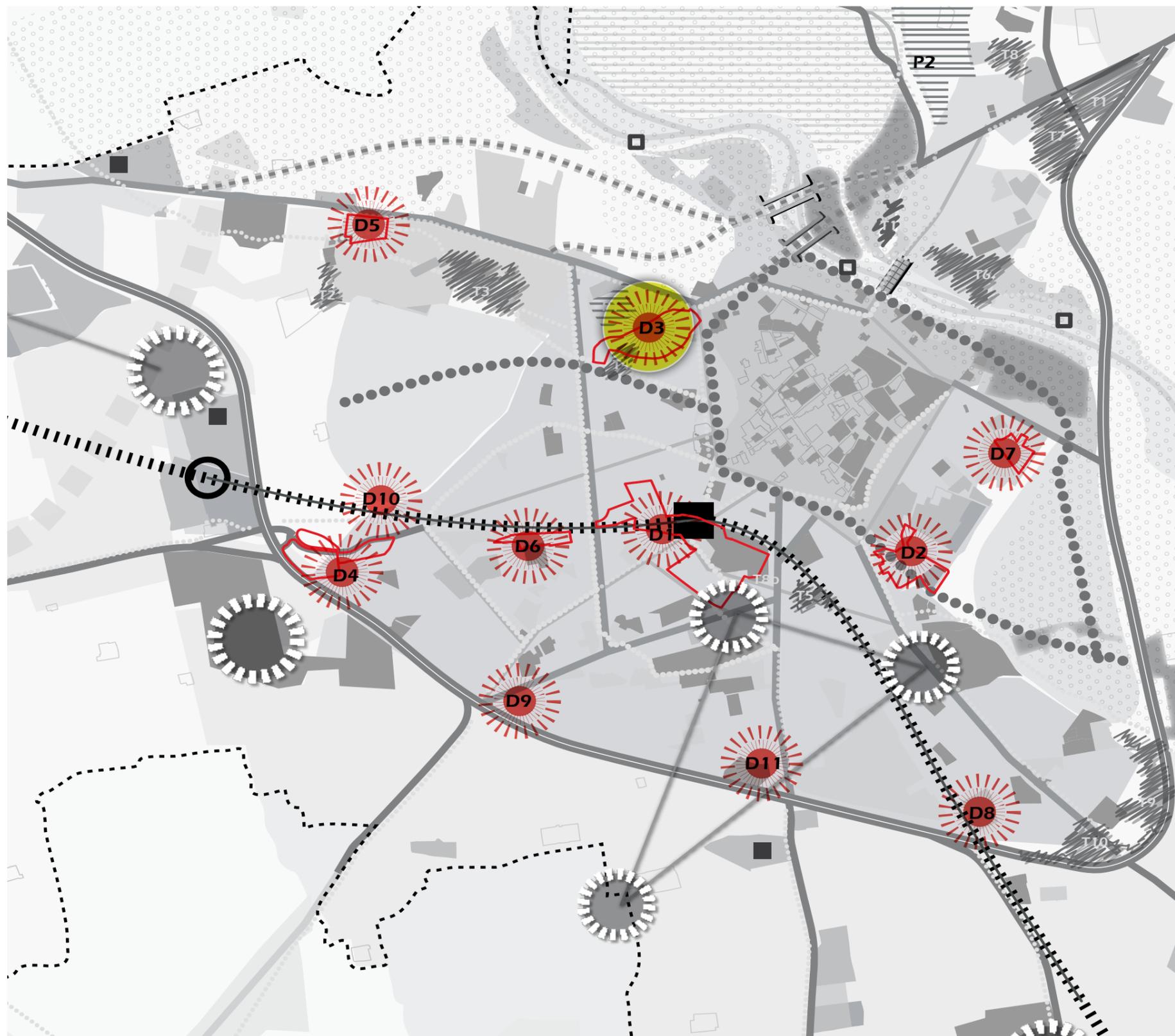
Eventuali motivate modifiche degli indici proposti saranno valutate dall'Amministrazione comunale in caso di interventi caratterizzati da rilevanti ricadute pubbliche.

Aree di cessione: minimo 50%. E' prevista la possibilità di motivata monetizzazione, ai sensi dell'art.90 della LR 12/2005, nonché la possibilità di motivata richiesta di standard qualitativi e di standard aggiuntivi, sulla base delle esigenze espresse dall'Amministrazione comunale.

In questa tipologia il Documento di Inquadramento individua i seguenti ambiti urbani, per i quali attivare processi di programmazione negoziata ai quali l'amministrazione comunale ha affidato un ruolo importante e strategico:

- ex ABB; Consorzio agrario
- ex Cetem
- San Gualtiero

Ambiti D - Aree interessate da piani attuativi vigenti e/o in corso di attuazione



1. Obiettivi e finalità

Aree interessate da piani attuativi vigenti e/o in corso di attuazione, finalizzate alla migliore definizione dell'impianto urbanistico (accessibilità e sistema dei servizi in particolare) del piano attuativo, in grado di configurare un disegno urbano coerente ed unitario, comprendendo eventualmente, con queste finalità, anche aree esterne al piano urbanistico attuativo.

2. Strumento attuativo

Programmi Integrati di Intervento (PII)

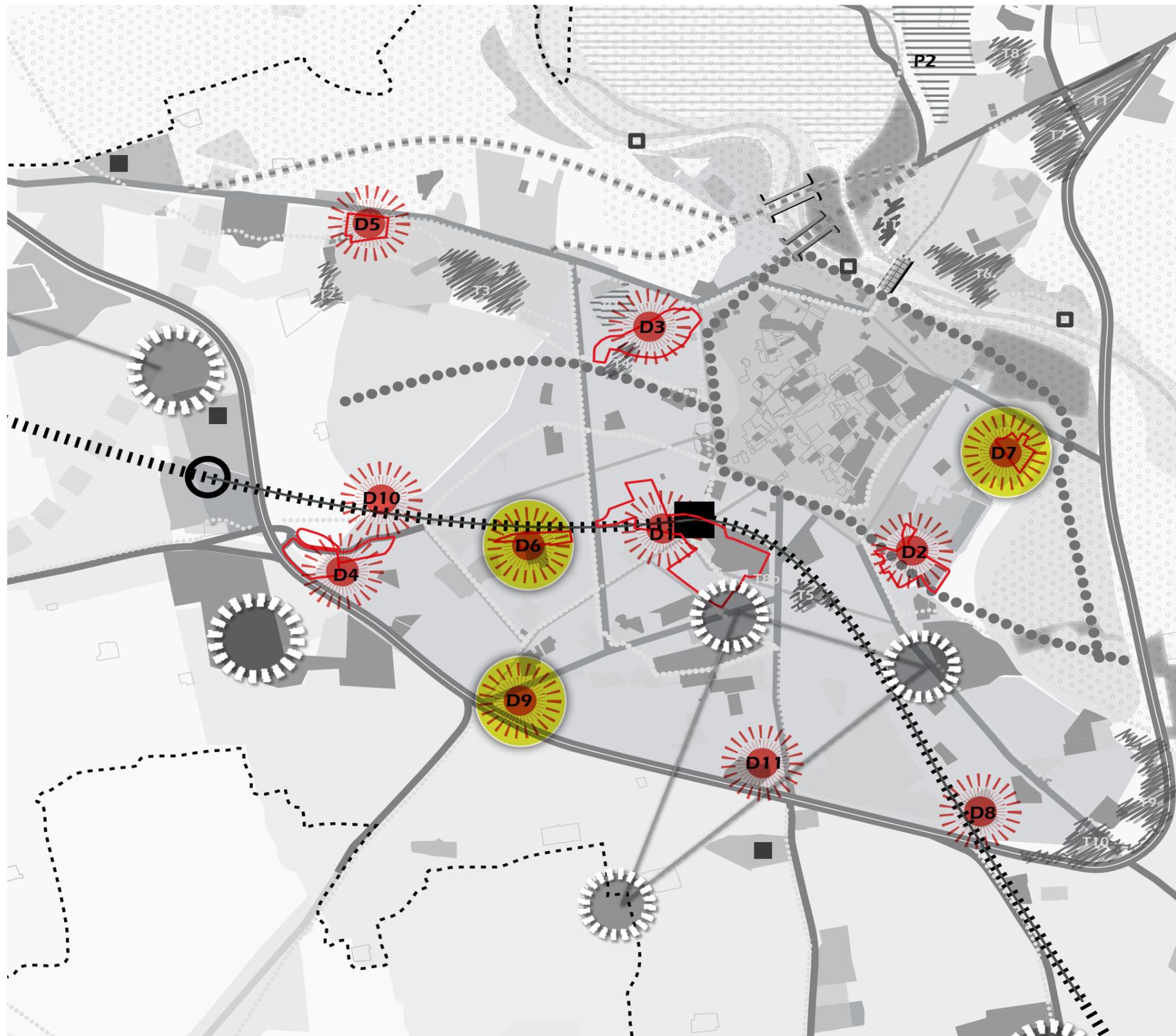
3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Per tali ambiti, vengono di norma fatti salvi i parametri urbanistici previsti dal piano urbanistico attuativo, che potranno essere motivatamente modificati in rapporto all'aumento delle ricadute pubbliche dell'intervento e al miglioramento, qualitativo e quantitativo, delle dotazioni territoriali e del disegno urbanistico complessivo.

In questa tipologia viene individuato il seguente ambito urbano, per il quale il Documento di Inquadramento propone di attivare processi di programmazione negoziata ai quali l'amministrazione comunale ha affidato un ruolo importante e strategico:

- Spina verde

Ambiti D - Aree di proprietà comunale da valorizzare



1. Obiettivi e finalità

Aree di proprietà comunale da valorizzare, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e successiva alienazione. Si tratta di aree destinate prevalentemente a standard nel PRG vigente, che saranno individuate dall'Amministrazione comunale sulla base della loro non rilevanza nel disegno complessivo della città pubblica.

2. Strumento attuativo

Programmi Integrati di Intervento (PII)

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

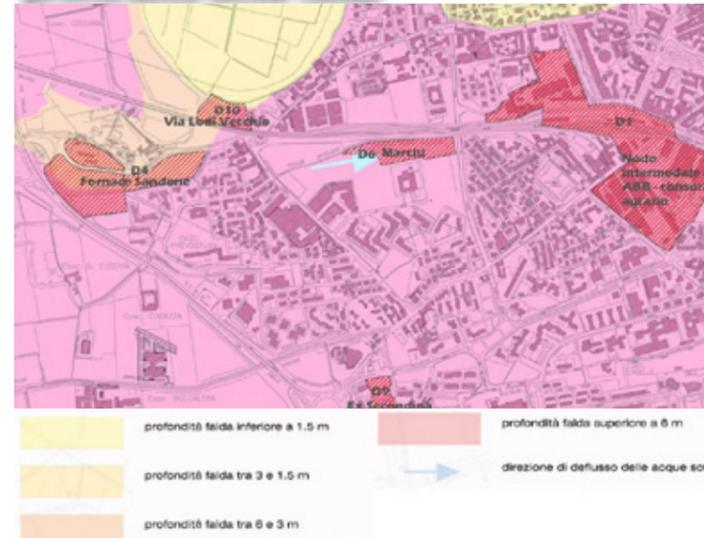
La trasformazione insediativa di questi ambiti, da sottoporre a convenzionamento e/o piano urbanistico attuativo, dovrà risultare coerente (per indici di trasformazione e disegno urbanistico generale), con le tipologie urbanistiche ed edilizie del contesto all'interno del quale queste aree ricadono.

L'Amministrazione comunale valuterà l'opportunità di fare predisporre per queste aree un unico e organico Programma Integrato di Intervento (che interessi un insieme di aree anche non limitrofe, "ad arcipelago"), oppure la possibilità di presentare singoli programmi di intervento, anche in deroga al successivo e specifico punto delle Condizioni generali.

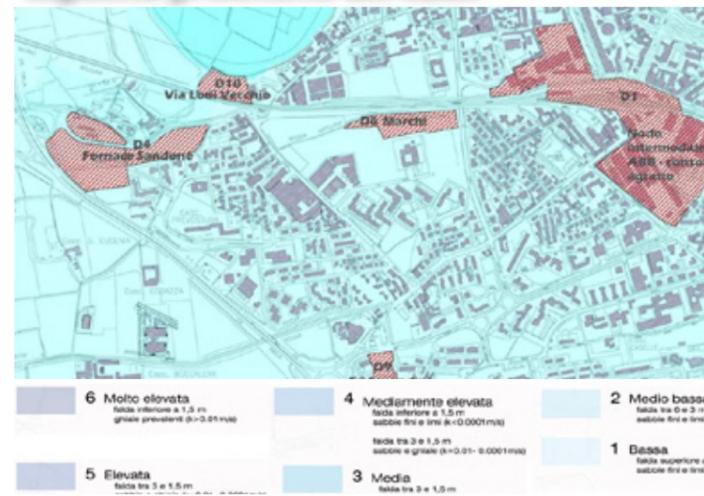
- via Marchi
- selvagrega
- ex Secondina

Vincoli e condizionamenti - ambiti D1- D4 - D6 - D9 - D10

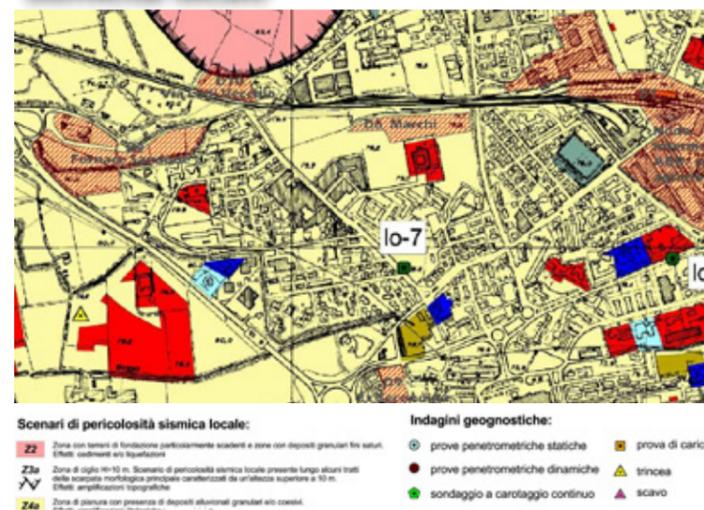
Vincoli: profondità della falda



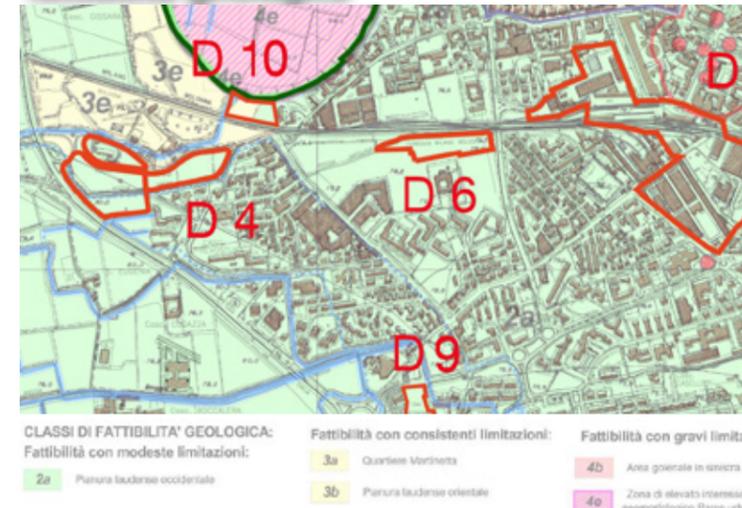
capacità protettiva dei suoli



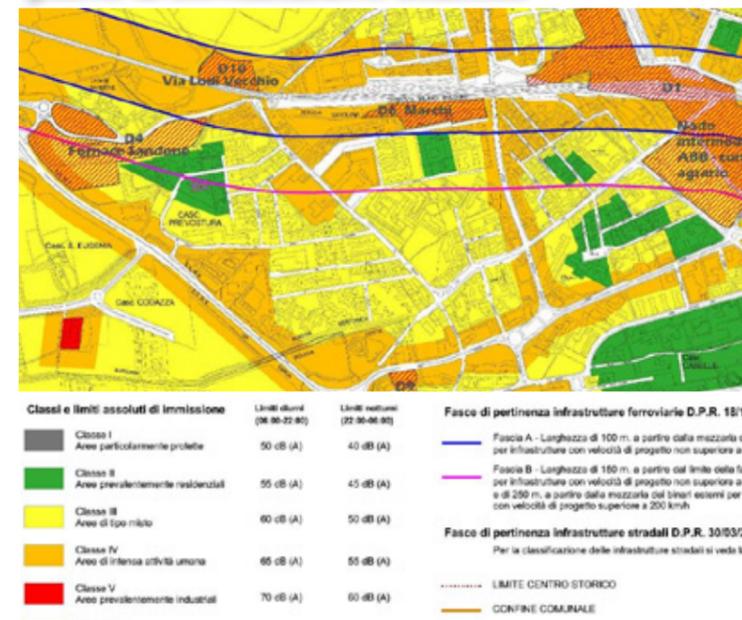
sismicità locale



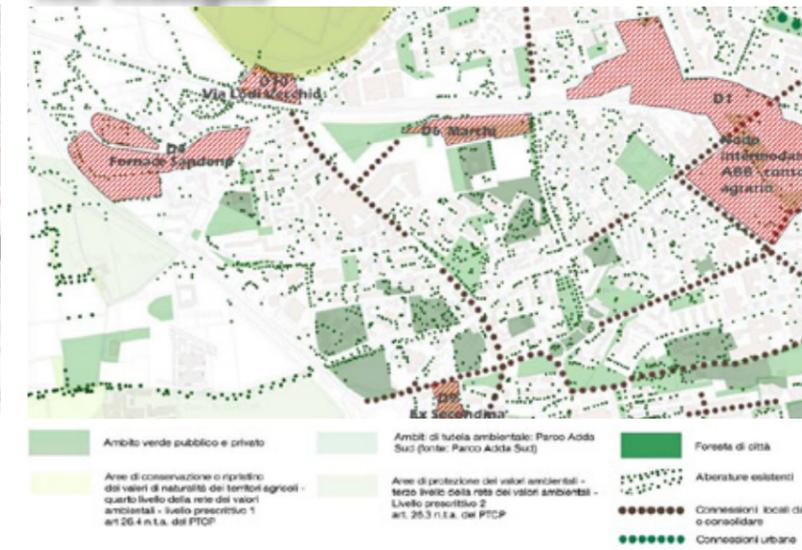
fattibilità geologica



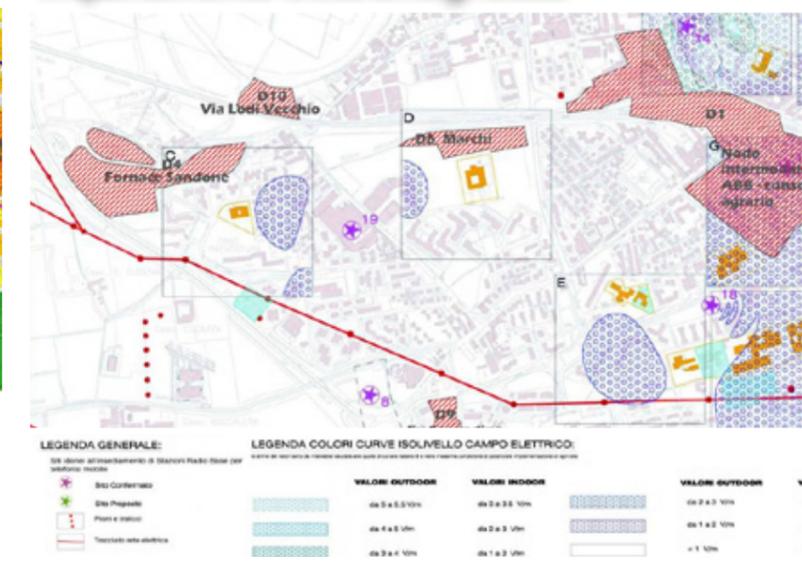
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;

- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;

- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);

- la fase attuativa delle trasformazioni, dovrà in ogni caso, verificare e rispettare, d'intesa con gli Enti funzionali preposti, le indicazioni e le prescrizioni del Piano di zonizzazione acustica;

- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";

- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS.

Vincoli e condizionamenti - ambiti D8 - D11

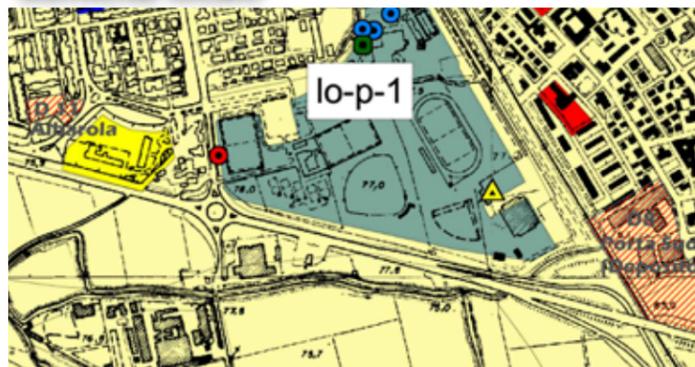
Vincoli: profondità della falda



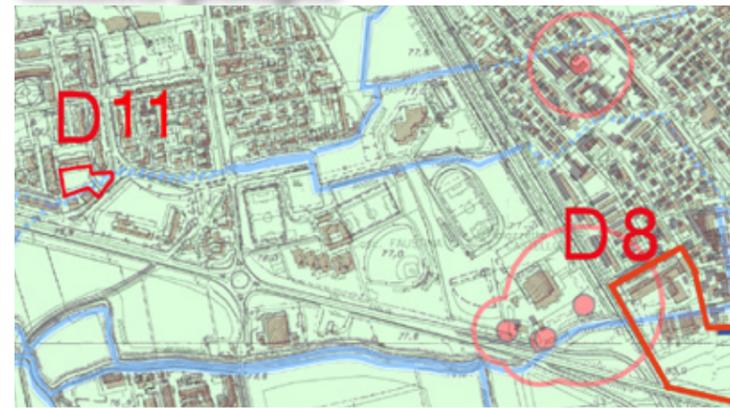
capacità protettiva dei suoli



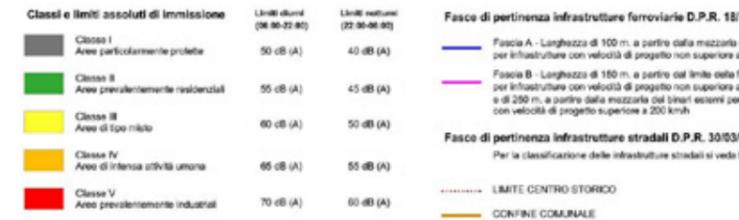
sismicità locale



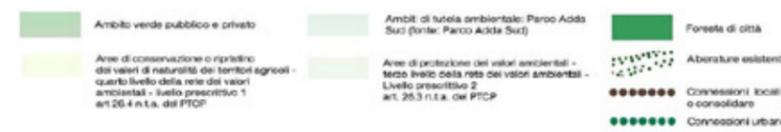
fattibilità geologica



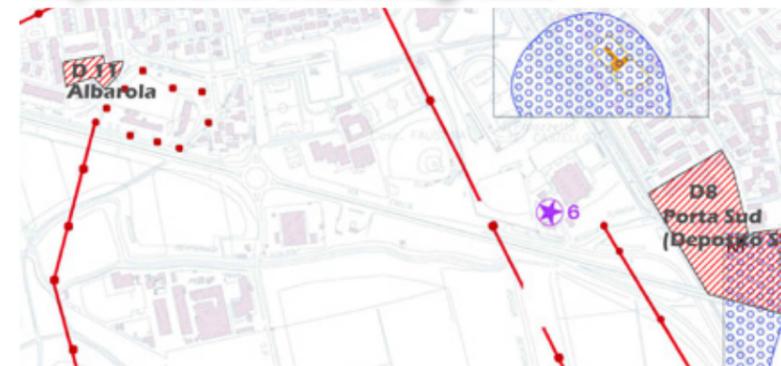
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;

- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;

- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);

- la fase attuativa delle trasformazioni, dovrà in ogni caso, verificare e rispettare, d'intesa con gli Enti funzionali preposti, le indicazioni e le prescrizioni del Piano di zonizzazione acustica;

- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";

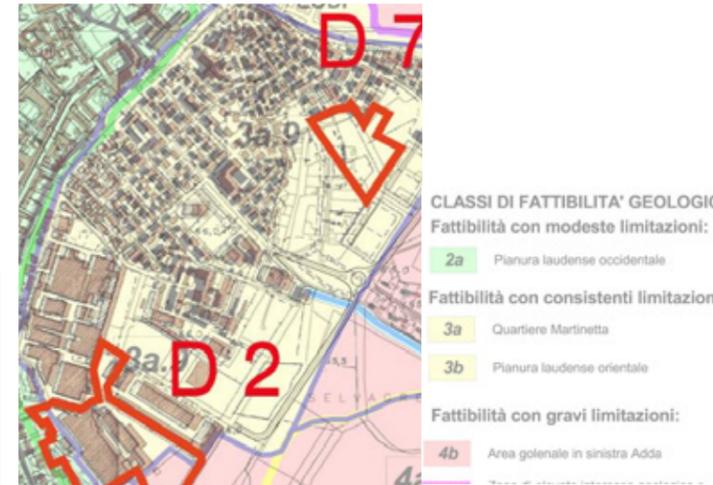
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS.

Vincoli e condizionamenti - ambiti D2 - D7

Vincoli: profondità della falda



fattibilità geologica



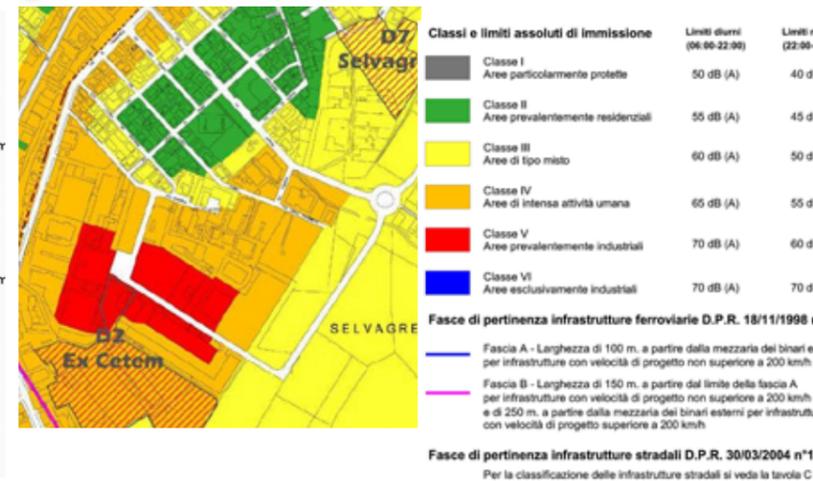
rete ecologica



capacità protettiva dei suoli



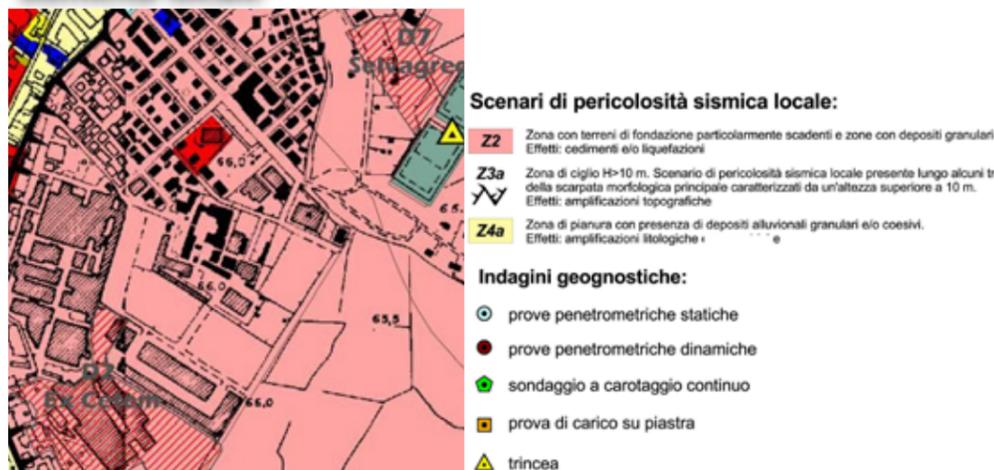
piano di zonizzazione acustica



inquinamento elettromagnetico



sismicità locale



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;

- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;

- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);

- la fase attuativa delle trasformazioni, dovrà in ogni caso, verificare e rispettare, d'intesa con gli Enti funzionali preposti, le indicazioni e le prescrizioni del Piano di zonizzazione acustica;

- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";

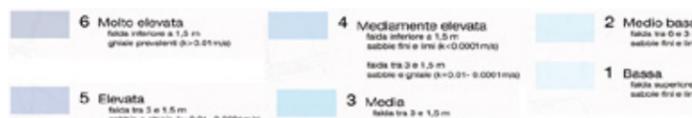
- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS.

Vincoli e condizionamenti - ambiti D3 - D5

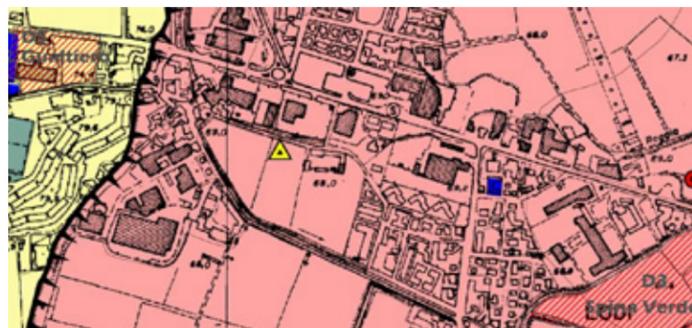
Vincoli: profondità della falda



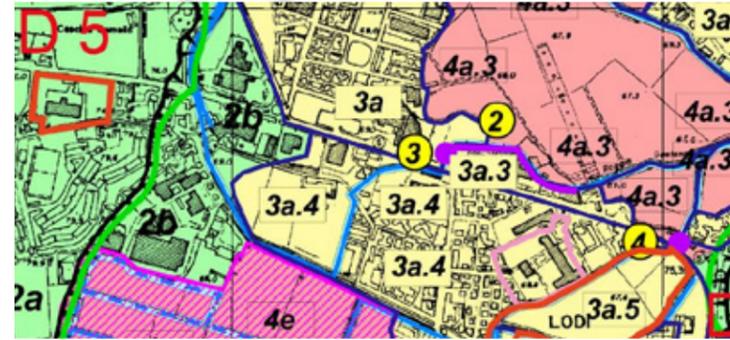
capacità protettiva dei suoli



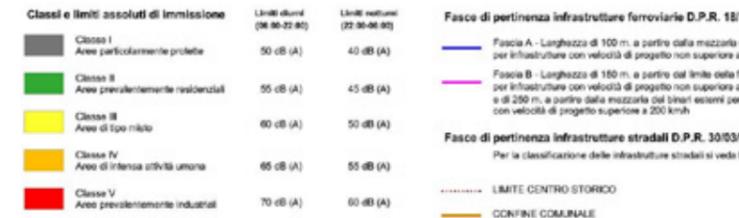
sismicità locale



fattibilità geologica



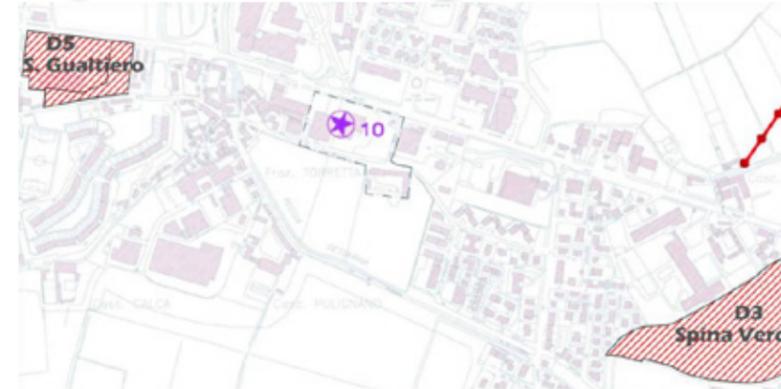
piano di zonizzazione acustica



rete ecologica



inquinamento elettromagnetico



Condizionamenti

- rispettare le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008;

- in fase di attuazione è necessario eseguire indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni;

- obbligo di preliminari indagini previsionali del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, L. 447/95);

- la fase attuativa delle trasformazioni, dovrà in ogni caso, verificare e rispettare, d'intesa con gli Enti funzionali preposti, le indicazioni e le prescrizioni del Piano di zonizzazione acustica;

- la trasformazione deve rispettare quanto definito dal Rapporto Ambientale nelle "indicazioni per la presentazione dei progetti di trasformazione urbana";

- la trasformazione deve rispettare le indicazioni e i criteri paesaggistici definiti dalla VAS.