

Comune di Lodi

(Provincia di Lodi)

Ambito via Volturno - via Legnano

ELABORATI

- 1 - verifica di assoggettabilità a V.A.S. - rapporto ambientale preliminare
- 2 - studio ai fini della valutazione di incidenza ecologica sui siti Natura 2000

3 - relazione tecnica illustrativa

- 4 - relazione geologica

TAVOLE

- 1 - tavola di inquadramento (estratto di P.G.T. - estratto di mappa catastale - foto aerea - vincoli)
- 2 - stato di fatto, rilievo terreno e verifica volume
- 3 - documentazione fotografica
- 4 - progetto planivolumetrico con profili e sezione tipo - verifica aree per servizi
- 5 - reti fognature e tecnologiche

elaborato

3

agosto
2018
verifica
assoggettabilità
VAS

Indice

1. Premessa	2
2. Stato di fatto edilizio	3
3. Documentazione fotografica del contesto e dell'ambito PII	6
4. Verifica Catastale	9
5. Stato di fatto urbanistico	10
5.1.PGT vigente	10
5.2.Vincoli	12
5.3. Reti tecnologiche da PUGSS	13
6. Aspetti progettuali del Programma Integrato di Intervento	16
6.1.Progetto planivolumetrico	16
6.2. Dati planivolumetrici	23
6.3.Parcheggi privati	24
6.4. Reti tecnologiche	25
7. Aree per servizi , monetizzazioni e oneri	28
8. Verifica requisiti PII e standard qualitativo	30
9. Variante di PGT	31
10. Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lodi	32

Adottato con delibera C.C. n° del Pubblicato dal al Approvato con delibera C.C. n° del

progetto FABRYCA s.r.l. - Lodi, Via Cavezzali n° 2 - P.iva 07243180960
Arch. Maurizio Toma C.F.: TMOMRZ55C05L462T
tel.: 0371 470339 fax: 0371 478056 mail: maurizio.toma@fabryca.it pec: pec@pec.fabryca.it

Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via San Francesco n° 1
Tel. - Fax 0371/1730706 - e-mail: info@studiouggetti.it
P. IVA: 11665310154 C.F. GGTSRG54P06Z110Z

proprietà FA.BO. srl, via Incoronata n° 3, 26900 Lodi - C.F. e P.IVA: 05057950155

Responsabile procedimento Ing. Michela Binda

Sindaco Arch. Sara Casanova

Segretario Dr.ssa Carmela Chiarina

1. Premessa

La società FA.BO. srl con sede in Lodi, via Incoronata 3, risulta proprietaria del terreno sito in via Volturmo, angolo via Legnano, contraddistinto dal mappale 236 del foglio 41 del catasto terreni e fabbricati di Lodi e individuato dagli elaborati di PGT vigente del piano delle regole come ambito soggetto a ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ai sensi degli articoli 28.6 e 28.7 delle NTA del PDR del PGT vigente.

Il suddetto ambito è attualmente occupato da un edificio in disuso da parecchi anni, realizzato con funzioni di asilo pubblico comunale, il cui utilizzo è stato abbandonato, successivamente alienato dall'Amministrazione Comunale ed acquistato dalla FA.BO. srl in data 30 dicembre 2011.

A seguito delle note vicende del settore immobiliare di questi ultimi anni e da una verifica dello stato dell'immobile è emersa l'impossibilità di un recupero dell'edificio per una serie di motivazioni che vanno dagli aspetti statici a quelli legati alla tipologia architettonica che risulta non idonea alle diverse destinazioni consentite dal PGT vigente.

Nell'ambito di una ricerca di soluzioni nello sviluppo progettuale è stato verificato anche che con l'attuale potenzialità volumetrica, non era possibile raggiungere la massa critica che potesse garantire dei margini di sicurezza all'operazione, valutando tutte le componenti che contribuiscono al quadro economico generale, che mettono in evidenza il basso margine dell'operazione. Ulteriori criticità sono emerse in considerazione che a seguito dell'abbattimento dell'edificio esistente non fosse possibile edificare a confine di proprietà ma rispettando i limiti del sedime dell'edificio esistente, con ulteriori problematiche per lo sviluppo della volumetria consentita.

A questo proposito la società FA.BO. srl ha incaricato i suoi tecnici al fine di trovare soluzioni progettuali che potessero garantire dei margini di sicurezza all'operazione, soluzioni che sono state oggetto di confronto con gli uffici tecnici comunali e che hanno portato alla formalizzazione di una richiesta in data 9/05/2018 con prot 22896, nella quale veniva richiesto di poter presentare un piano attuativo che potesse sviluppare una slp di 2.078,64 mq operando in variante al PGT per le seguenti voci:

- un incremento di slp pari a 362,48 mq da svilupparsi nel sottotetto
- la costruzione a confine con il marciapiede stradale

Senza tralasciare gli aspetti di restauro urbano, il privato evidenziava un incremento di oneri e l'esecuzione e cessione di un parcheggio pubblico di circa 678,83 mq; inoltre dava la sua disponibilità al pagamento del cosiddetto "Standard qualitativo" da valutarsi sul plusvalore indotto dalla variante.

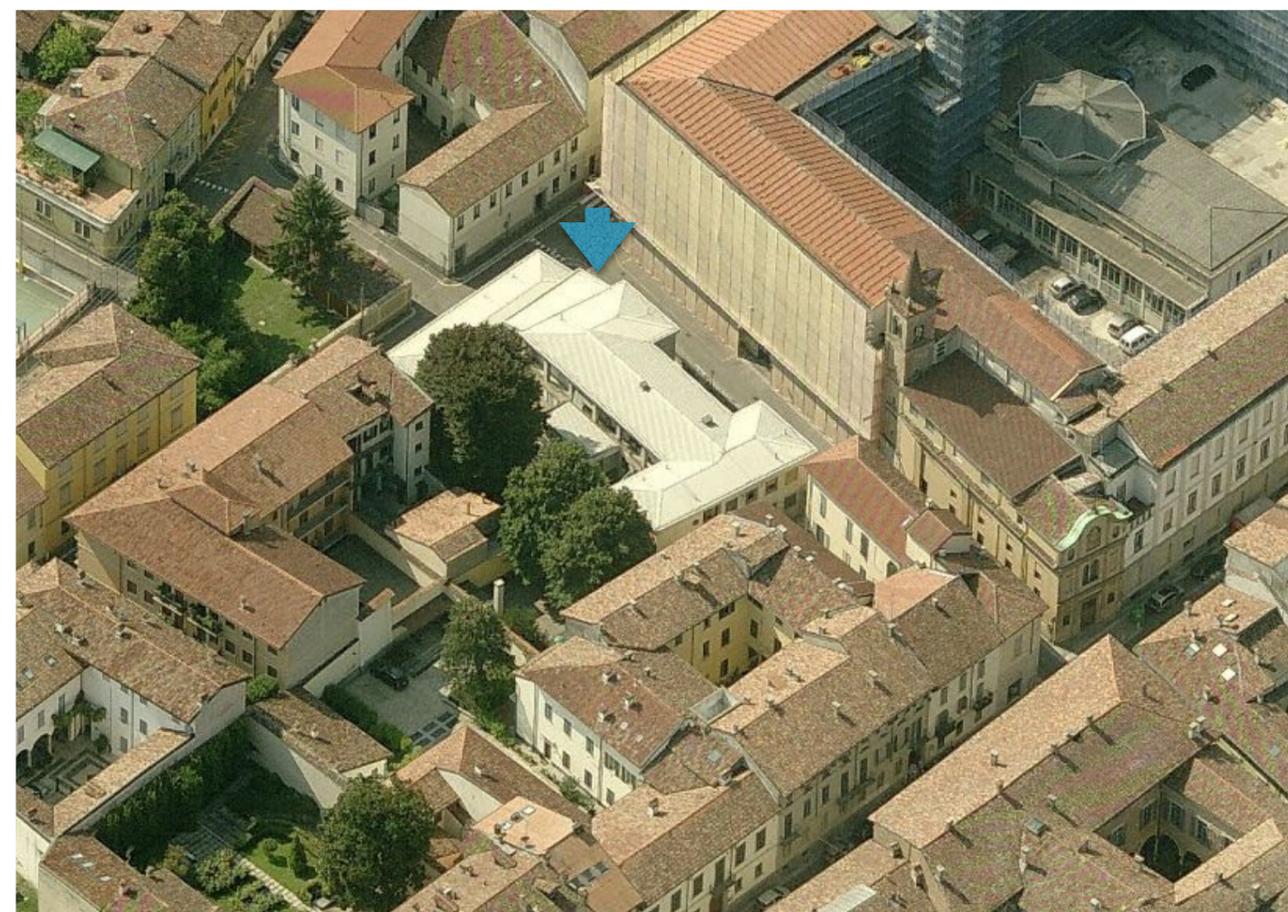
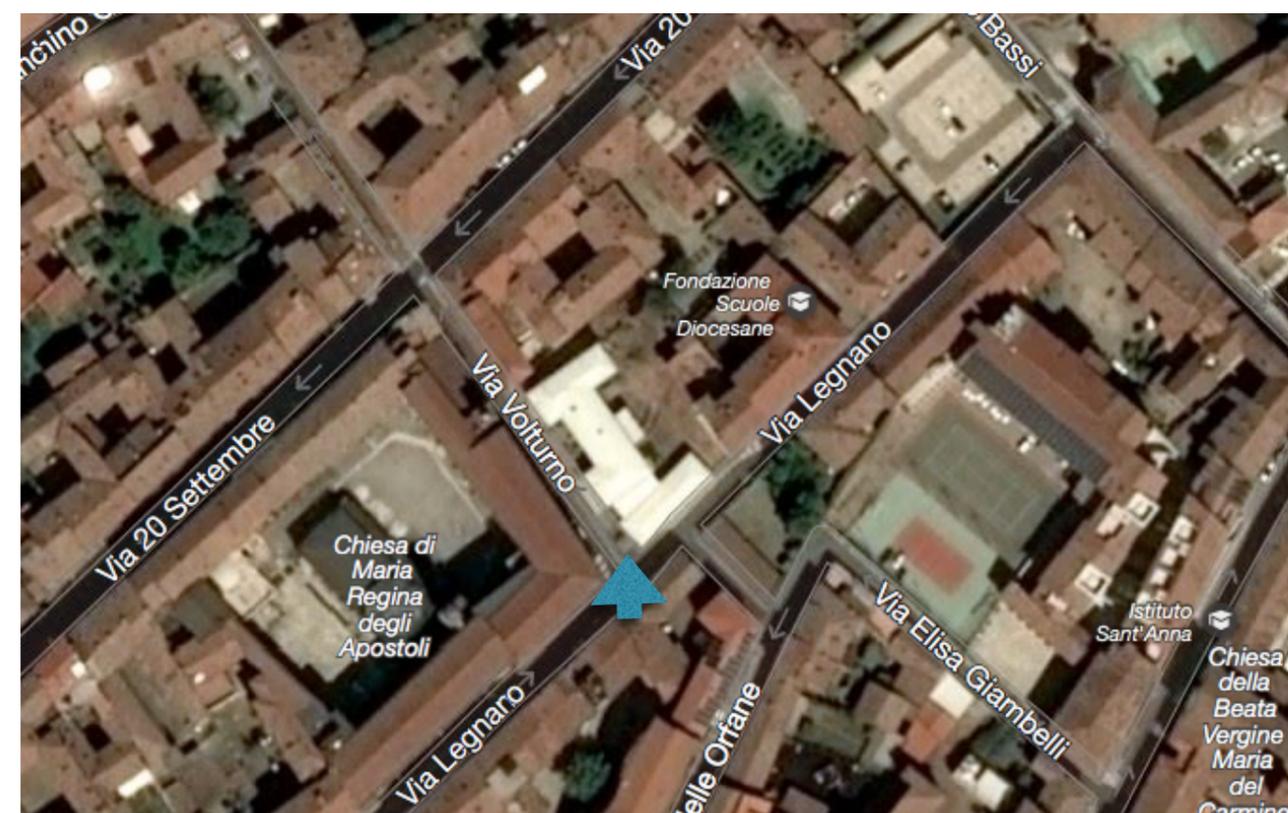
Il Comune di Lodi, con lettera datata 06/07/2018 prot 35257, rispondeva alla FA.BO. srl acconsentendo alle richieste, individuando nel Programma Integrato di Intervento P.I.I. ai sensi dell'art. 92 della LR 12/05 la procedura idonea per l'attuazione del piano in variante di PGT e definiva in € 60.000 il cosiddetto Standard qualitativo da versarsi all'Amministrazione Comunale a compensazione della variante urbanistica.

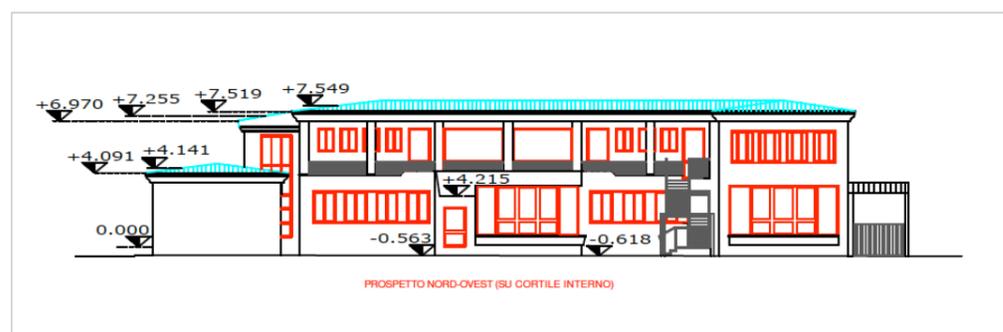
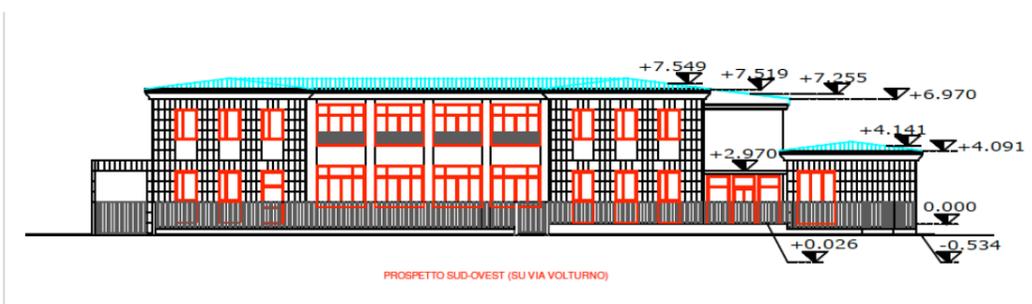
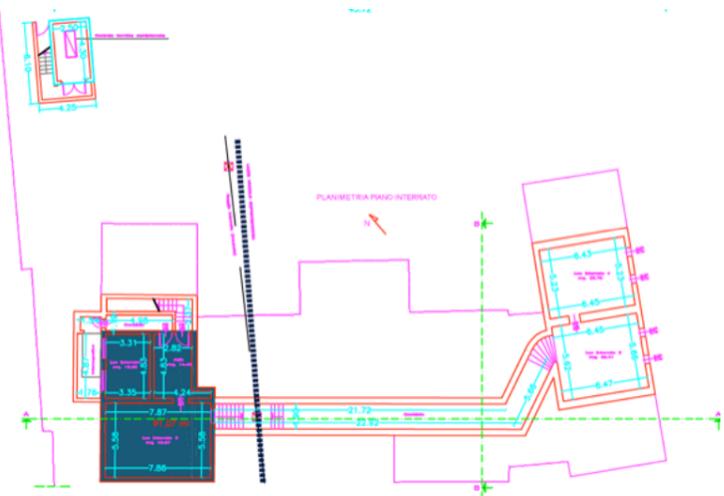
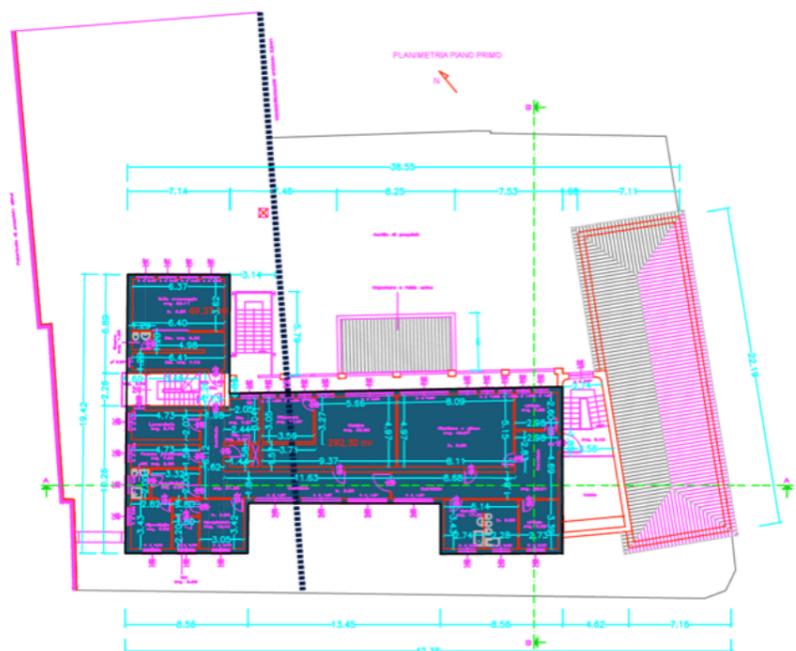
2. Stato di fatto edilizio

L'ambito oggetto di intervento è situato nel tessuto del centro storico di Lodi , nell'angolo tra via Volturmo e via Legnano. Il lotto misura 1593 mq e risulta attualmente occupato da un edificio ad uso scolastico, ora dismesso , costruito negli anni 60 e da due corpi di fabbrica minori adibiti ad uso tecnologico.

L'edificio principale si sviluppa su 3 livelli, incluso l'interrato, con una tipologia tipica dei plessi scolastici e naturalmente risulta in contrasto con il tessuto urbano circostante con cui non condivide allineamento dei fronti , materiali ed elementi architettonici.

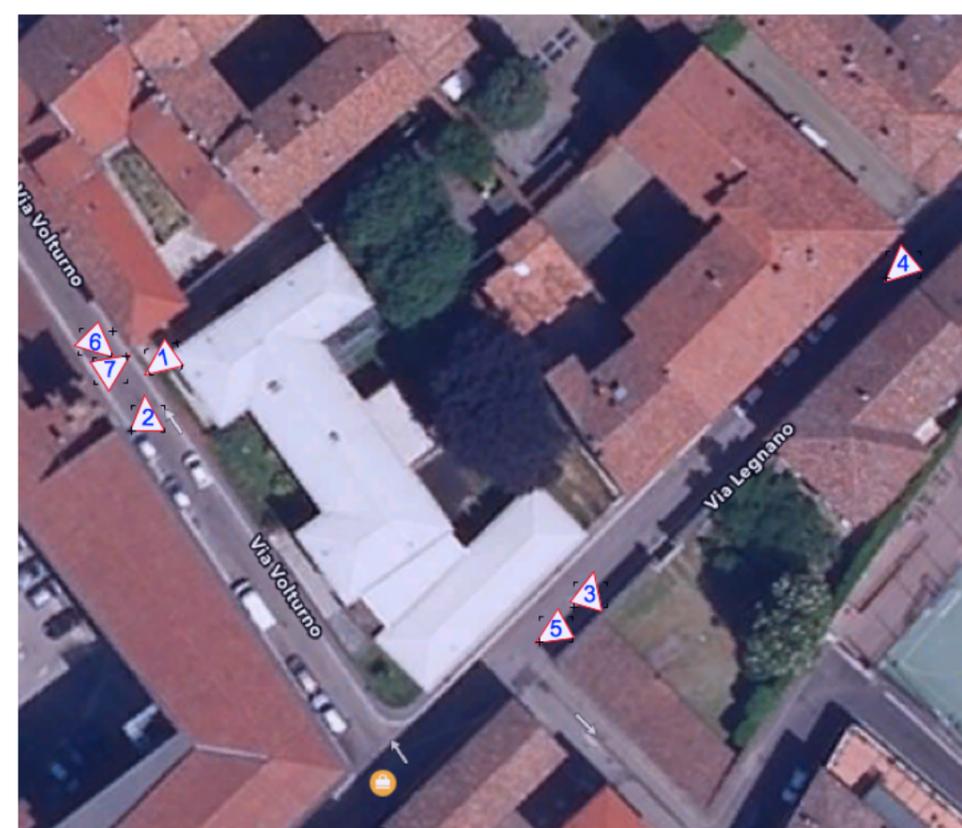
Dal rilievo dei vari corpi di fabbrica è stata calcolata una slp esistente di 1497 mq pari a 4492 mc circa con un indice fondiario di 2,82 mc/mq ed una superficie coperta di 645 mq pari al 40,49% dell'area .





	Slp (mq)	H (m)	V (mc)
A	160,52	4,733	759,70
B	4,87	3,504	17,06
C	36,49	7,755	282,98
D	387,28	8,354	3.235,34
E	32,29	4,556	147,10
F	9,33	3,637	33,93
G	14,40	1,100	15,84
Volume totale (mc)		4.491,95	

3. Documentazione fotografica del contesto e dell'ambito PII

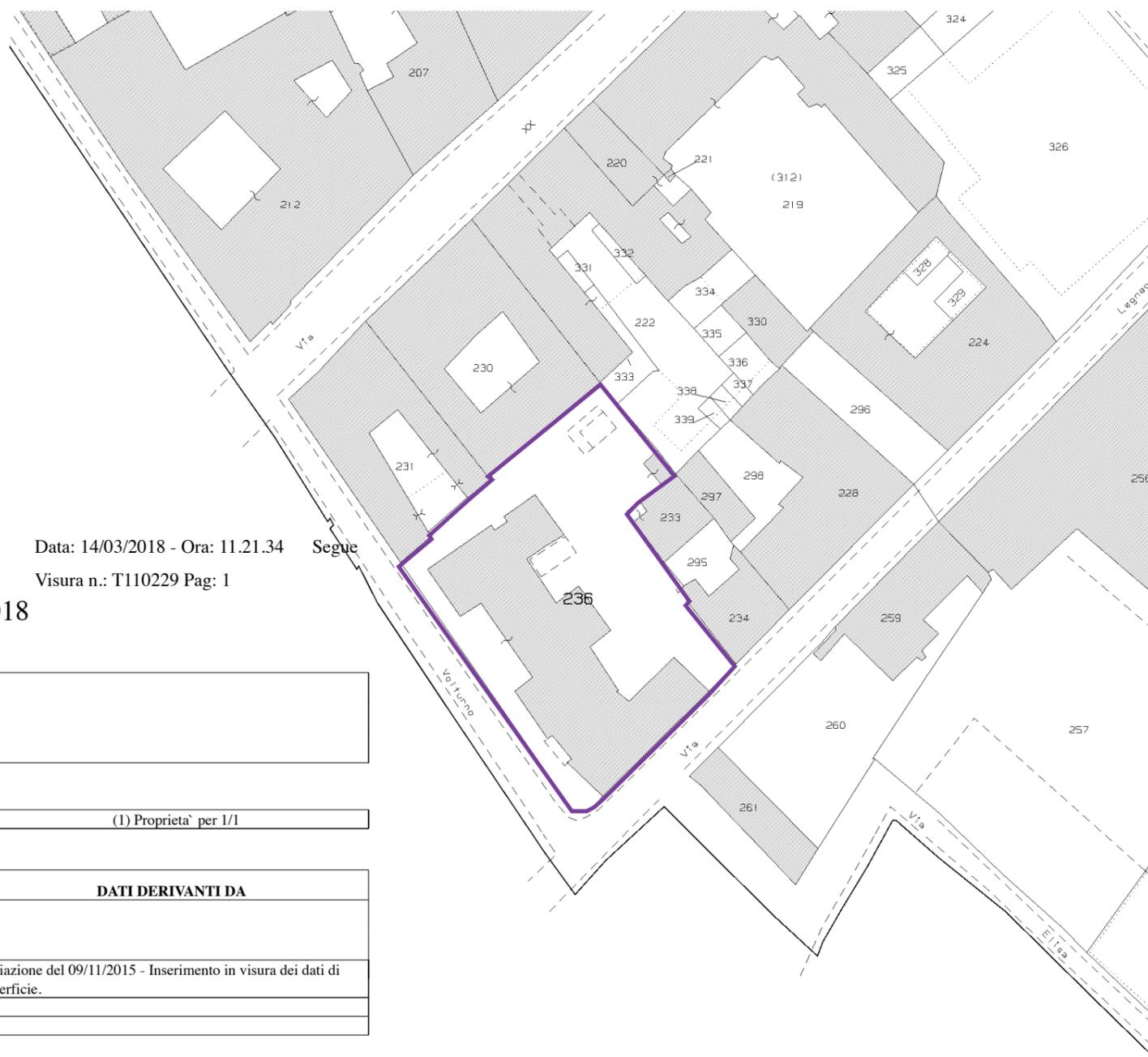






4. Verifica Catastale

Come anticipato in premessa, l'ambito risulta contraddistinto dal mappale 236 del foglio 41 del catasto terreni e fabbricati di Lodi e la proprietà del terreno risulta la società FA.BO. srl con sede in Lodi, via Incoronata 3, così come da visura allegata.



Data: 14/03/2018 - Ora: 11.21.34 Segue
Visura n.: T110229 Pag: 1



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 05/12/2011 al 14/03/2018

Dati della richiesta	Comune di LODI (Codice: E648)
Catasto Fabbricati	Provincia di LODI
	Foglio: 41 Particella: 236

INTESTATO

1	FA BO S.R.L con sede in LODI	05057950155	(1) Proprietà per 1/1
---	------------------------------	-------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	236				B/5	3	4200 m ³	Totale: 1120 m ²	Euro 2.602,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA VOLTURNO n. 55 piano: T-1-S1;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	236				B/5	3	4200 m ³		Euro 2.602,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2012 protocollo n. LO0082040 in atti dal 28/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6745.1/2012)

Indirizzo	VIA VOLTURNO n. 55 piano: T-1-S1;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	236				B/5	3	4200 m ³		Euro 2.602,95	COSTITUZIONE del 28/12/2011 protocollo n. LO0102410 in atti dal 28/12/2011 COSTITUZIONE (n. 879.1/2011)

Indirizzo	VIA VOLTURNO n. 55 piano: T-1-S1;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

5. Stato di fatto urbanistico

5.1.PGT vigente

L'ambito in oggetto è individuato dagli elaborati di PGT vigente del piano delle regole come ambito soggetto a ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ai sensi degli articoli 28.6 , 28.7 e 28.8 delle NTA del PDR del PGT vigente .

Art. 28.6 – Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 27 lettera d, LR n. 12U/2005 e smi)

1. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale e o totale nel rispetto della volumetria e delle cortine edilizie preesistenti, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

E' ammesso l'innalzamento della linea di gronda e di conseguenza della linea di colmo del tetto e pertanto l'aumento di volumi, nei casi in cui si intende recuperare degli spazi ai fini abitativi modificando le altezze interne sino al limite di rispetto dei requisiti igienico sanitari, purchè sia rispettata l'altezza massima degli edifici adiacenti e sia mantenuto l'andamento armonico della cortina edilizia, tale norma non è applicabile nelle vie oggetto di tutela.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono assicurare un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi, delle altezze e delle sagome proposti; unitamente alla salvaguardia e alla valorizzazione delle presenze storico – architettoniche e ambientali eventualmente presenti.

3. Gli interventi di ristrutturazione non potranno comportare incrementi al di fuori delle fattispecie di cui al comma 1.

Materiali

In ogni caso, gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno utilizzare:

- materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio;
- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile o preconfezionato, con eventuale zoccolatura o altra pietra naturale non lucida. È vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo. Il colore dell'intonaco civile dovrà essere scelto tra le tinte previste dal Piano del colore.
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno e del tipo persiana;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per le vetrine dei negozi, l'uso di telai in legno o in metallo verniciato o da verniciare nella gamma dei colori scuri;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità come gli intonaci;
- per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra lucidata, o qualsiasi altro materiale riflettente;

4. I lavori di ristrutturazione edilizia sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione prevista per questa tipologia di interventi dal Regolamento Edilizio Comunale e comunque nel rispetto dei contenuti dell'Appendice al Regolamento Edilizio Comunale per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

5. Per quanto riguarda la disciplina del verde compreso nel lotto di pertinenza della costruzione, si rimanda alle prescrizioni del vigente Regolamento del verde.

Art. 28.7 Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 27, lettera f, LR n. 12/05)

1. Sono da considerare interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Sono compresi all'interno della ristrutturazione urbanistica gli interventi finalizzati al completamento di organismi edilizi esistenti e/o la cui esistenza sia documentata nel NCEU 1956 – 1958, purchè tali completamenti non costituiscono incremento del volume o della superficie lorda superiore al 10%

del volume o della superficie lorda esistente e non superino comunque la densità fondiaria di 5 mc/mq, ovvero di 1,6 mq/mq. Nel caso in cui non sia ricostruibile la consistenza edilizia quantitativa dei manufatti, si applica un indice di densità pari a 0,7 mq/mq.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare un rapporto corretto con il tessuto storico

attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi e delle altezze proposti; unitamente alla salvaguardia e alla valorizzazione delle preesistenze storico – architettoniche e ambientali eventualmente presenti.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili mediante titolo abilitativo, semplice o convenzionato, previa in ogni caso approvazione di piano attuativo.

Estratto di PGT vigente



Modalità di intervento



Modalità manutentive-riabilitative

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo



Modalità ristrutturative

- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Art. 28.8 – Destinazione d'uso degli immobili e gruppi funzionali

1. Le destinazioni d'uso degli immobili del centro storico sono definite attraverso Gruppi funzionali (Gf), come definiti dal precedente art. 11.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b,c) (se di nuova realizzazione)

GF III e (se di nuova realizzazione)

GF IV

GF VI

GF regolati

GF Ia, GF III, massimo 50% della SIp (al primo e al secondo piano fuori terra degli edifici), da verificare per ciascun edificio o edifici interessato/i dalla richiesta di titolo abilitativo. Tale limitazione può non applicarsi agli edifici vincolati dalla Sovrintendenza, sulla base dello specifico parere di competenza (ai sensi del D. Lgs 42/2004).

Art. 11 Classificazione degli usi

1. Le famiglie degli usi sono raggruppate e articolate nei seguenti Gruppi Funzionali (GF)

GF I Commercio

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

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

c – grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita. Per la specifica disciplina del commercio, si veda il successivo articolo 45.

GF II Residenza

a – residenza;

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 o 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 esclusioni dei locali per il tempo libero come teatri, cinematografici, 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 SIp 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.



- | | | | |
|--|--|--|-----------------------|
| | Cabine di riduzione AP/MP (primo salto)
RETE GAS punti di consegna SNAM | | Colonna Montante |
| | Cabine di riduzione MP/BP (secondo salto) | | Contatore |
| | Cabine di riduzione MP/BP (per utenza) | | Giunto di transizione |
| | Valvola di intercettazione gas BP | | Riduzione |
| | Valvola di intercettazione gas MP | | Scarico rapido |
| | Presa gas BP | | Tappo |
| | Presa gas MP | | Flangia |
| | | | Flangia Cieca |

- | | | | | | |
|--|------------------|--|-----------------------|--|----------------------------|
| | POZZO | | Contatore | | ACQUEDOTTO IN ACCIAIO |
| | SERBATOIO | | Giunto di transizione | | ACQUEDOTTO IN POLIETILENE |
| | SARACINESCA | | Riduzione | | ACQUEDOTTO IN PVC |
| | IDRANTE | | Tappo | | ACQUEDOTTO IN GHISA |
| | PRESA ACQUEDOTTO | | Flangia | | ACQUEDOTTO IN FIBROCEMENTO |
| | | | Flangia Cieca | | ACQUEDOTTO N.D. |

- | | | | |
|--|--------------------------|--|---|
| | GASDOTTO IN ACCIAIO | | GASDOTTO IN PIOMBO |
| | GASDOTTO IN POLIETILENE | | GASDOTTO N.D. |
| | GASDOTTO IN PVC | | METANODOTTI SNAM RETE GAS |
| | GASDOTTO IN GHISA | | CONDOTTA DI TRASPORTO MEDIA PRESSIONE |
| | GASDOTTO IN FIBROCEMENTO | | CONDOTTA DI DISTRIBUZIONE BASSA PRESSIONE |



- | | | | |
|---|------------------------------------|--|-------------------------|
|  | POZZETTO MODULARE TELECOM (70x90) |  | TELECOM INFRASTRUTTURE |
|  | POZZETTO MODULARE TELECOM (125x80) |  | TELECOM CANALIZZAZIONI |
| | |  | TELECOM CAVI IN TRINCEA |

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | CAVI INTERRATI MT 15 KV |
|  | CAVI INTERRATI BT 380/220 V |
|  | LINEE AEREE AT 132/220/380 KV |
|  | LINEE AEREE MT 15 KV |
|  | LINEE AEREE BT 380/220 V |
|  | CABINE ENEL |

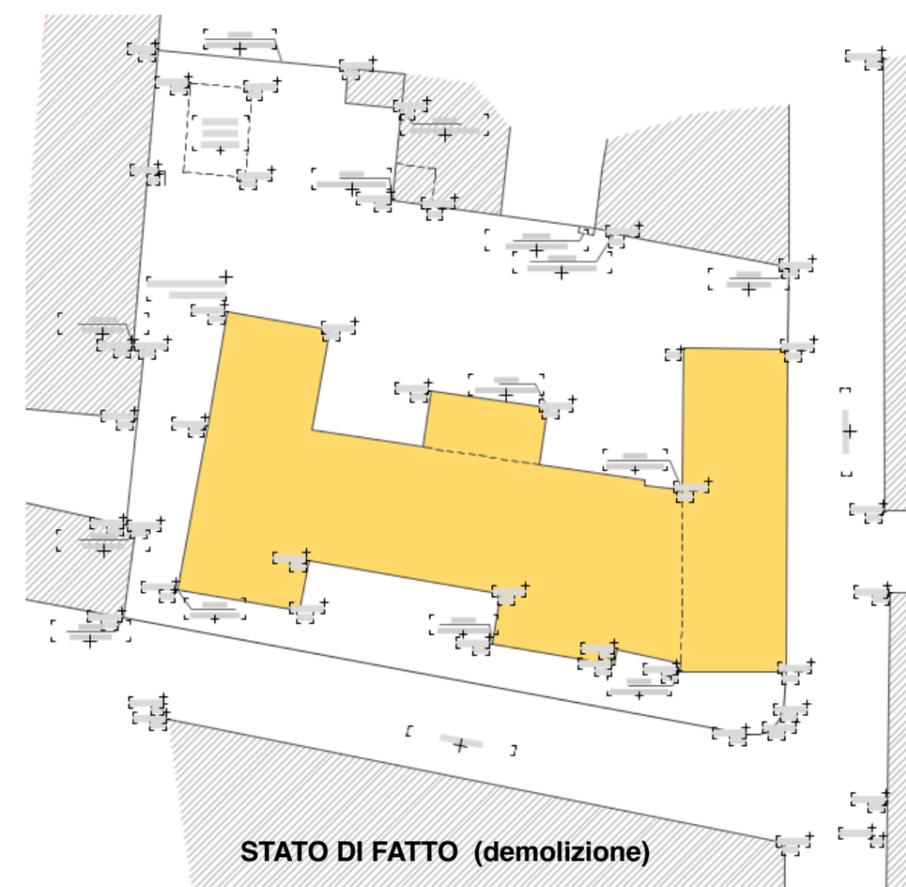
6. Aspetti progettuali del Programma Integrato di Intervento

6.1. Progetto planivolumetrico

La progettazione, per le motivazioni indicate in premessa, parte dal presupposto dell'impossibilità del recupero dell'immobile esistente e ne prevede la demolizione con l'obiettivo importante di ripristinare la continuità della cortina edilizia, così come si presentava prima della demolizione del fabbricato storico effettuata al fine di erigere l'edificio scolastico esistente.

Il progetto prevede quindi l'edificazione a confine del marciapiede pubblico così come avviene per la maggior parte degli edifici del centro storico di Lodi.

La nuova edificazione, che si sviluppa sul perimetro del confine pubblico, si collega al tessuto edilizio esistente e con questo definisce distinte modalità di connessione, legate alle particolarità diverse degli edifici confinanti.



L'analisi del contesto urbano e dei suoi elementi tipologici ha fornito le indicazioni necessarie alle scelte architettoniche ed allo sviluppo di alcuni aspetti architettonici del progetto planivolumetrico, indicazioni che dovranno avere continuità nelle scelte definitive del progetto architettonico finale.

Mentre la conformazione dell'edificio confinante in via Legnano consente una edificazione a confine in aderenza con la sagoma, la particolare gronda dell'edificio su via Volturmo e la sua diversa profondità del corpo di fabbrica principale, hanno portato a scelte planivolumetriche diversificate, stimolate anche dalla presenza di una campanile in mattone faccia a vista prospiciente l'area di congiunzione con il corpo di fabbrica del nuovo edificio.

L'indicazione planivolumetrica è quindi di un corpo di fabbrica di congiunzione, che rispetti la gronda esistente e quindi con altezza inferiore alla stessa con copertura a terrazzo, che in contrapposizione con il campanile frontale trovi un dialogo nei materiali e un equilibrio nelle distinte altezze.

Questo elemento di congiunzione tra i due corpi di fabbrica principali trova un ulteriore senso nell'assenza del piano terra in quanto incorpora uno dei due ingressi al cortile interno, creando altresì una corretta distanza tra il corpo principale (più profondo) e il confine di proprietà.

Diversamente, la congiunzione con l'edificio su via Legnano pur incorporando il secondo ingresso al cortile interno, permette una aderenza del nuovo corpo di fabbrica in tutta la sua profondità ed in continuità della copertura.

edificio confinante in via Volturmo



campanile prospiciente in via Volturmo



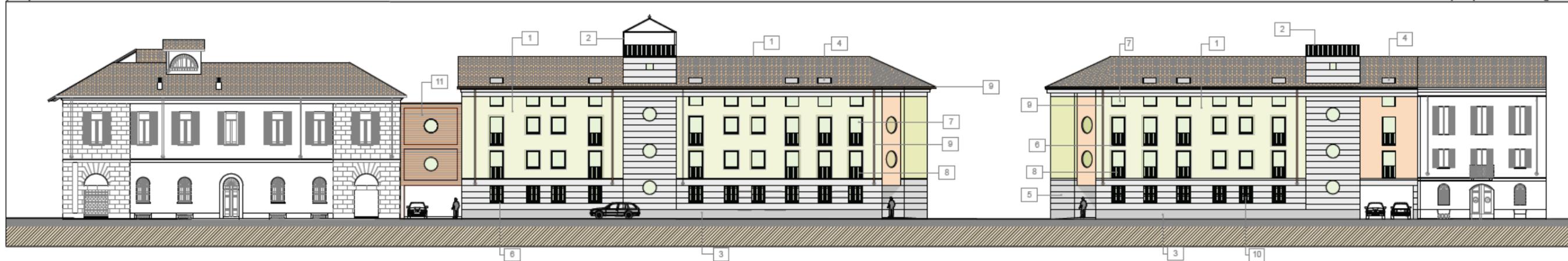
edificio confinante in via Legnano



elementi paesaggistici del planivolumetrico

prospetto su via Volturno

prospetto su via Legnano



sezione interna



MATERIALI

- 1 - intonaco tinteggiato colore terre
- 2 - struttura in ferro verniciato colore ferro
- 3 - zoccolatura in lastre di pietra
- 4 - finestre in falda tipo velux
- 5 - intonaco a fasce orizzontali
- 6 - davanzali e soglie in pietra
- 7 - serramenti in legno tinteggiato
- 8 - parapetti in ferro tinteggiati color ferro
- 9 - canali e pluviali in rame
- 10 - inferriate in ferro verniciate coloro ferro
- 11 - mattone faccia a vista



lastre in pietra scalpellata



lastre in pietra granigliata



ciotoli di fiume e pietra



ciotoli di fiume e pietra



rendering assometria e prospettico





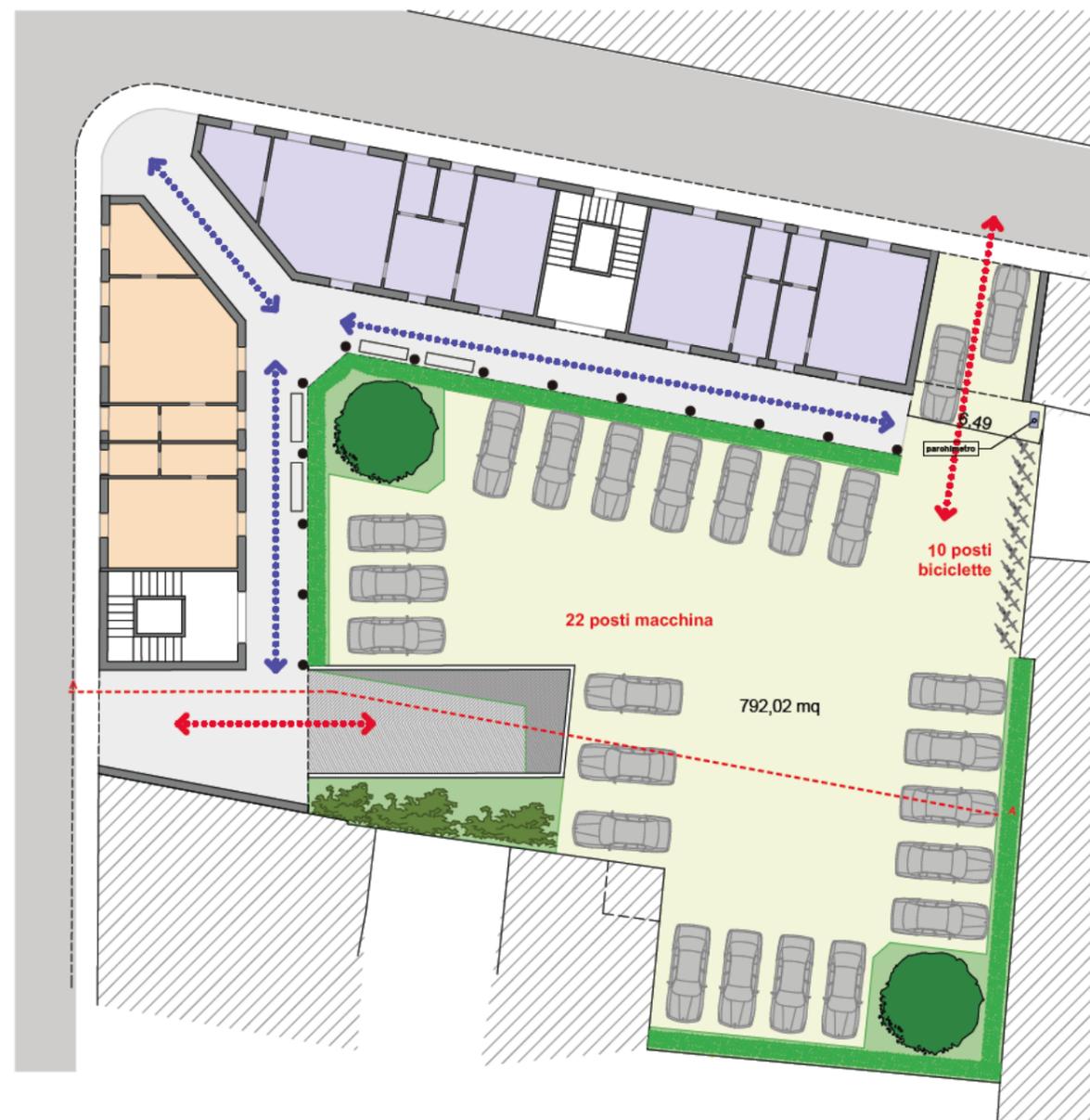
L'edificio si sviluppa ad "elle" lungo il perimetro del lotto (in variante di PGT) , con 4 piani fuori terra (incluso il sottotetto) ed un piano interrato, sviluppando una slp pari a mq 1859,80 corrispondenti ad una volumetria di 5.579,39 mc , grazie all'incremento di 362,48 mq (1087,44 mc) definito dalla variante di PGT. I due corpi di fabbrica che creano la configurazione ad elle sono serviti da due corpi scale distinti con vano ascensore incorporato con una tipologia a pozzo caratteristica di alcuni edifici storici e che si manifesta in copertura con due distinti terrazzi con parapetti in ferro che richiamano molti esempi presenti in centro storico.

Il piano terra incorpora gli elementi principali del PII , vale a dire gli spazi di valenza pubblica , che trovano l'elemento di forza nel grande parcheggio pubblico di circa 792 mq, con 22 posti macchina e 10 posti biciclette, accessibile dall'ingresso carraio posizionato in via Volturmo.

A complemento del parcheggio troviamo alcune aree a verde con piantumazioni e spazi di collegamento pedonale che si sviluppano lungo l'intero edificio in un porticato accessibile da entrambe le vie e dall'ingresso principale sull'angolo tra via Legnano e via Volturmo. Tranne il parcheggio che verrà ceduto al Comune di Lodi , questi spazi di uso pubblico, per volontà del Comune di Lodi rimarranno in proprietà e manutenzione dei privati con uso pubblico disciplinato da orari di chiusura da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

Sempre al piano terra è situato l'ingresso carraio per le autorimesse private situate al piano interrato e due distinti corpi di fabbrica in cui verranno sviluppate le destinazioni diverse così come previsto dalla normativa dei PII.

A questo proposito va sottolineato che l'ambito consente le destinazioni previste dal PGT vigente , così come indicate dall'art. 28.8 delle NTA e dal punto 5 della presente relazione, ma la proprietà intende sviluppare soprattutto la destinazione residenziale , che tranne al piano terra , dove viene indicata una zona per terziario/commerciale , diventerà la destinazione prevalente dell'intervento nei piani superiori.



PIANO TERRA

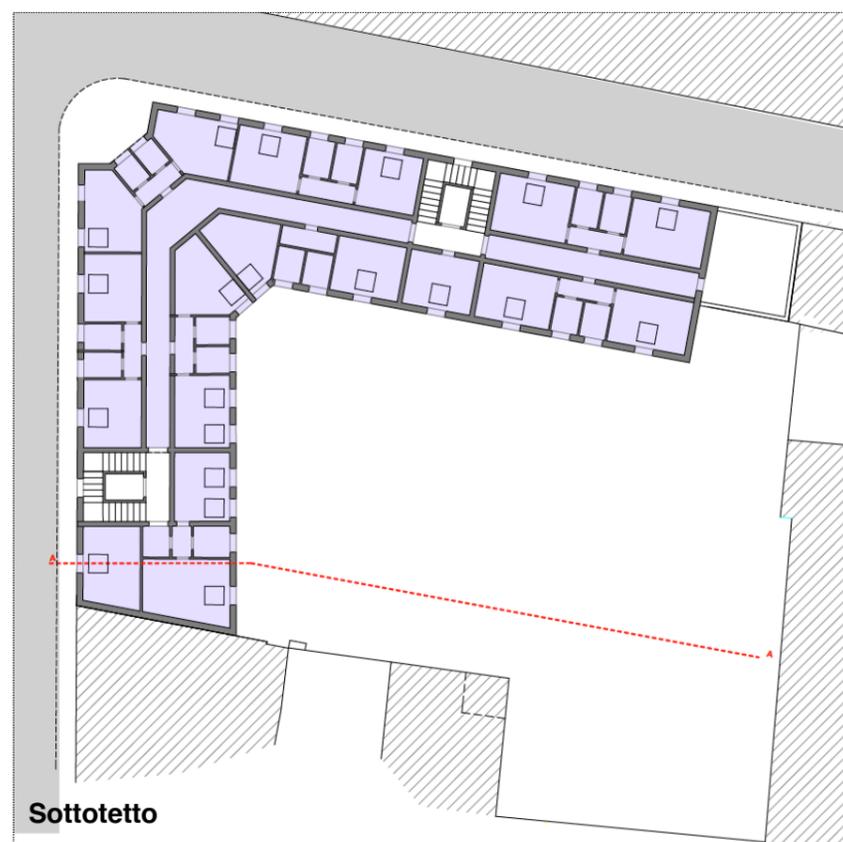
I 3 piani superiori , come anticipato verranno destinati ad uso residenziale con tipologie prevalentemente a mono e/o bilocale servite da un corridoio comune .

La progettazione architettonica definirà maggiormente gli aspetti definitivi che il progetto planivolumetrico indica sommariamente , soprattutto per quanto riguarda la configurazione di finestre e porte finestre indicate nei prospetti del progetto del PII.

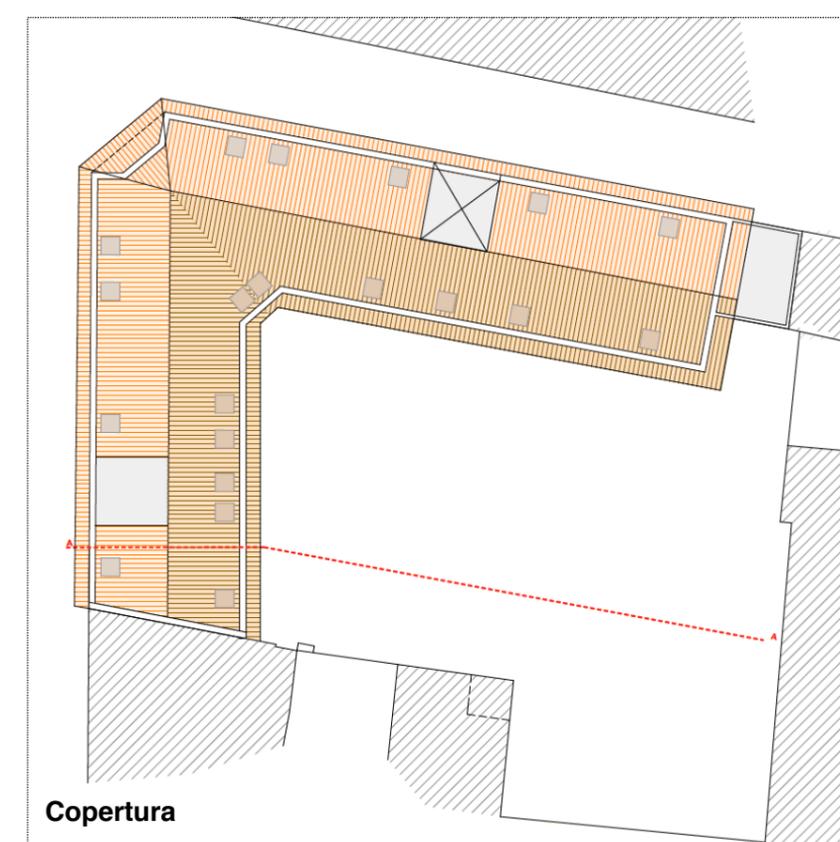
Al fine di non sviluppare ulteriormente l'altezza dell'edificio, l'incremento di volumetria viene sviluppato nel sottotetto in falda , con aperture di illuminazione in parte nell'area sottogronda ed in parte con finestrate tipo "velux" sulla falda di copertura, elemento che dovrà essere salvaguardato anche in fase di progetto architettonico al fine di sviluppare l'incremento di volumetria concesso dal PII in armonia con le altezze degli edifici confinanti.



Piano 1° e 2°



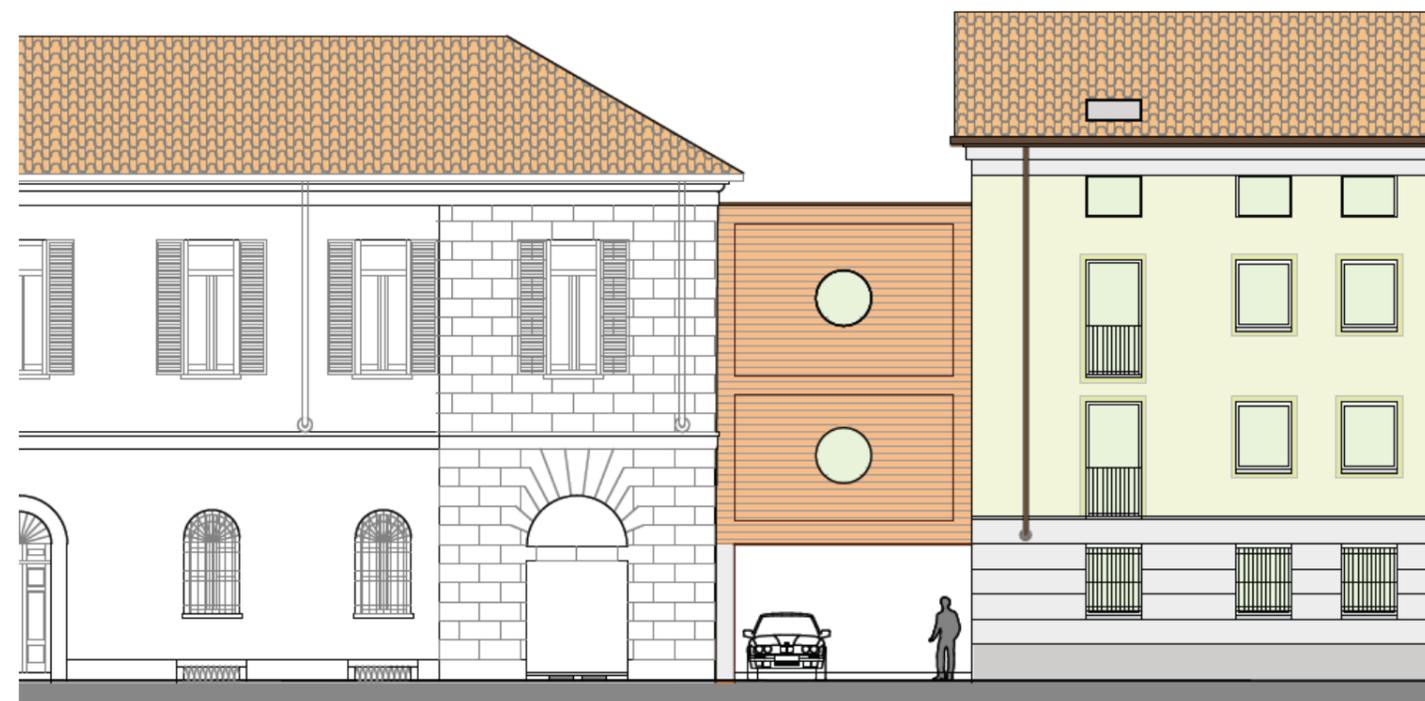
Sottotetto



Copertura

A questo proposito, va evidenziato che l'edificio, come già indicato in precedenza, che la quota di gronda della proposta planivolumetrica, pur leggermente superiore (di poche decine di centimetri) sia in coerenza con le altezze circostanti, soprattutto data l'entità della sagoma e risulta decisamente inferiore a quella dell'edificio prospettante in via Volturno, come è chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata.

Naturalmente le indicazioni prospettiche andranno perfezionate in serie di stesura del progetto definitivo che dovrà ottenere il benestare della soprintendenza ai beni architettonici per quanto riguarda il vincolo indiretto presente su parte dell'ambito in oggetto.



Via Volturno

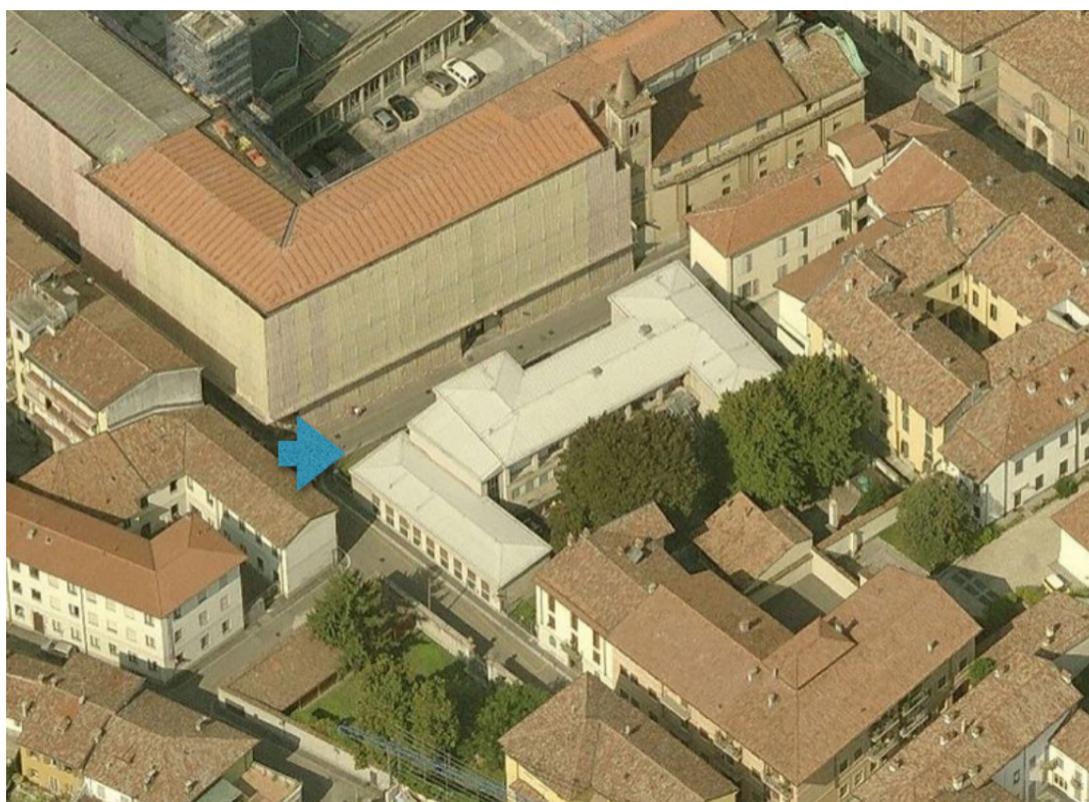
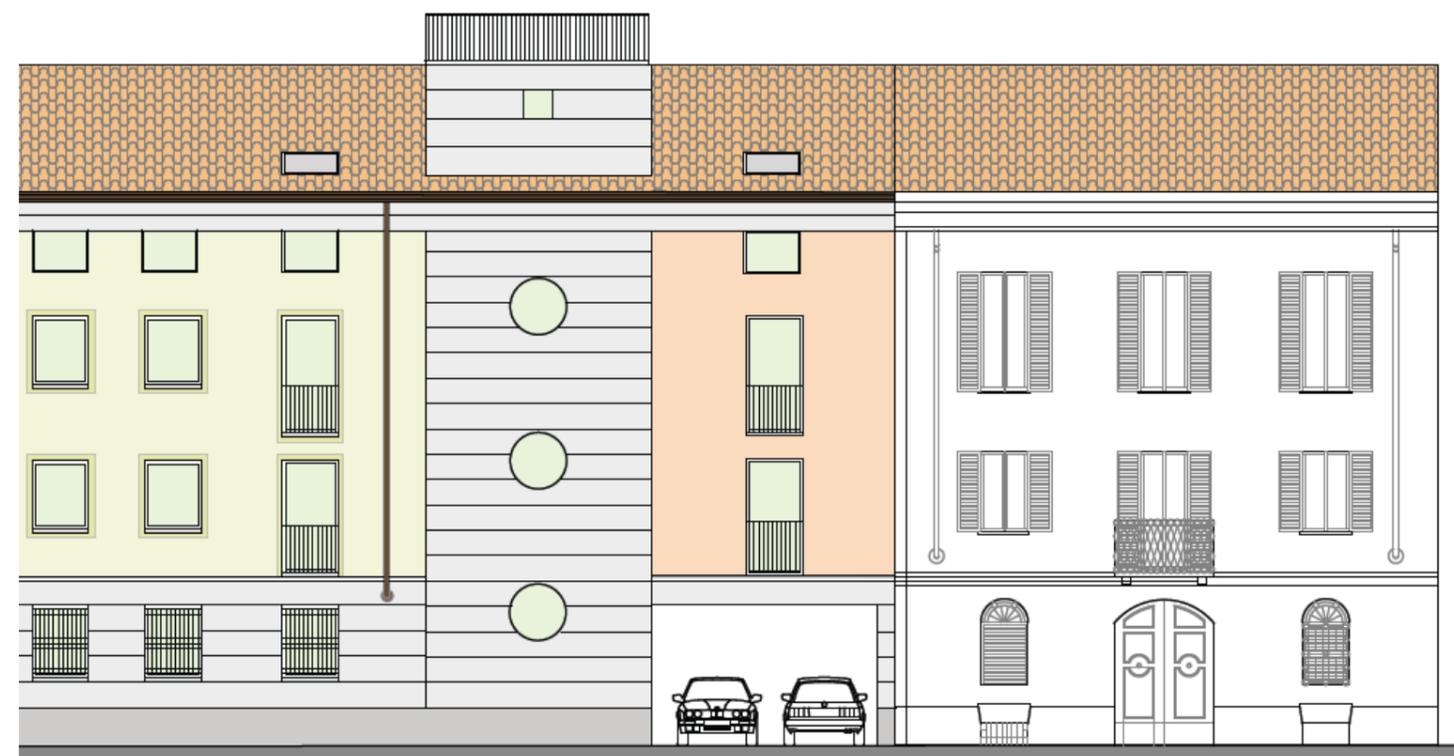


Foto aerea di via Volturno e via Legnano



Via Legnano

6.2. Dati planivolumetrici

Come è stato anticipato in premessa, il piano intende sviluppare una slp di circa 2078 mq usufruendo dall'incremento derivante dalla variante di PGT pari a 362,48 mq e dei bonus energetici (già consentiti in normativa) che, con il raggiungimento dei requisiti richiesti, porterebbero alla detrazione dei muri perimetrali .

La volumetria totale ci fornisce un indice fondiario di progetto pari a 5.579,39 mc /1593 mq = **3,50 mc/mq** inferiori al limite di **5 mc/mq** definito dall Art. 28.7 delle NTA del PGT e dall'art 7 del DM 1444/68.

Naturalmente sono comunque consentiti i bonus energetici , che sono stati calcolati intorno all'11,77 % per un incremento ulteriore di mq 218,84 di slp pari a mc 656,53 che porterebbero il totale edificabile a 2.078,64 mq di slp e mc 6.235,92 con un indice fondiario di 3,91 mc/mq , comunque inferiore a 5 mc/mq.

Slp e Volume comprensivo del bonus energetico (come da tavola allegata)			
Piano	Slp (mq.)	H virtuale (mt.)	Volume (mc.)
Piano terra	320,54	3,00	961,62
Primo piano	597,71		1.793,13
Secondo piano	597,71		1.793,13
sottotetto	562,68		1.688,04
Totale Slp e Volume (compreso il bonus energetico)	2.078,64	3,00	6.235,92
Composizione della Slp e del Volume in progetto			
Slp e volume geometrico esistente	1.497,32	3,00	4.491,95
Incremento Slp e Volume	362,48		1.087,44
Slp e Volume in progetto	1.859,80		5.579,39
Bonus energetico (soluzione come da tavola allegata 11,77%)	218,84		656,53
Totale Slp e Volume (C+D)	2.078,64		6.235,92
Superficie area mq.			1.593,06
Indice volumetrico = Volume/area lotto = (C/E) =			3,50



PIANO TERRA

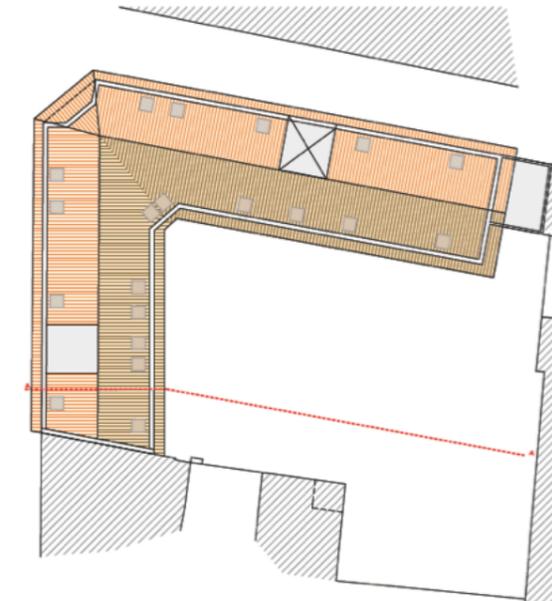


PIANI 1 E 2

SOTTOTETTO



COPERTURA



6.3. Parcheggi privati

Per quanto riguarda il piano interrato, qui sono stati localizzati i parcheggi privati, le cantine e depositi delle destinazioni dei piani superiori e come è stato illustrato, risulta accessibile da una rampa situata in prossimità dell'ingresso su via Legnano,

La quantità di aree per parcheggi privati è legata alle destinazioni sviluppate nei piani superiori e al fine di garantire la massima disponibilità del parcheggio pubblico e di evitare un uso intensivo da parte dei residenti, è stata individuata come maggiormente critica la destinazione residenziale, per la quale viene previsto un incremento della superficie per parcheggi privati pari al 20%.

In funzione del volume totale di 5.579,3 mc previsto dal planivolumetrico di progetto, vengono richiesti 557,9 mq di parcheggi che incrementati del 20% applicato al volume residenziale raggiungono la cifra di 669,51 mq, inferiori a mq **674,71** previsti da progetto.



Piano interrato

Verifica parcheggio privato	
Volume commerciale (95,28*3,00)	285,85
volume residenziale (1764,47*3,00)	5.293,40
Volume totale (mc)	5.579,25
S. park (mq) = 1mq/10mc	557,93
incremento 20% per residenza	111,59
totale richiesto	669,51
In progetto (mq)	674,71

6.4. Reti tecnologiche

Rete acque bianche e nere

Per quanto riguarda l'allacciamento delle acque piovane, va sottolineato che l'intervento viene classificato come ristrutturazione urbanistica e come tale soggetto alla disapplicazione del RR invarianza idraulica per Ristrutturazione urbanistica [così come definita dall'art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001].

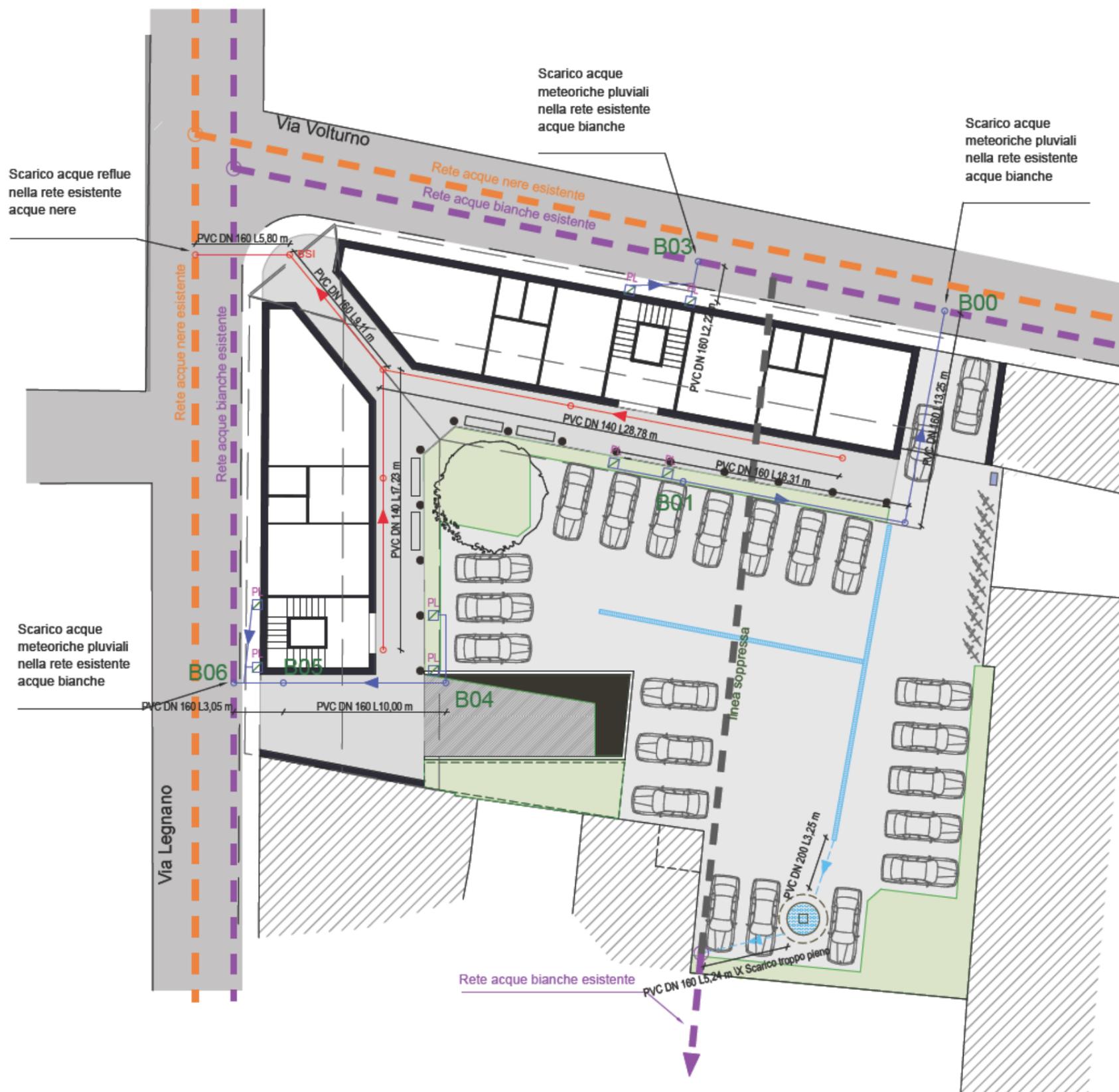
Gli scarichi delle acque piovane vengono suddivisi in due reti principali. La rete di pluviali dell'edificio che confluisce nella rete comunale di via Legnano e via Volturmo in tre distinti punti e la rete di raccolta delle acque meteoriche del parcheggio che confluisce in un pozzo di infiltrazione con troppo pieno collegato al segmento di rete interna al lotto nel punto di collegamento perimetrale.

Naturalmente la rimanente parte della rete interna verrà smantellata, mantenendo i due collegamenti per gli allacciamenti interni dell'ambito.

Le acque nere verranno collegate alla rete comunale presente su via Legnano in corrispondenza con l'angolo di via Volturmo.

LEGENDA RETI FOGNARIE IN PROGETTO

	Rete acque nere		Pluviale
	Rete acque meteoriche coperture		Canaletta acque mete
	Rete acque meteoriche piazzali		Camerette di ispezione
	Pozzo infiltrazione acque meteoriche (h.utile = 3.00 m Di = 2.00 m)		Pozzetto braga-sifone



Rete acqua potabile

La rete di acqua potabile è disponibile sia su via Legnano che su via Volturmo , se ne prevede l'allacciamento in prossimità del passo carraio di via Volturmo.

Rete metano

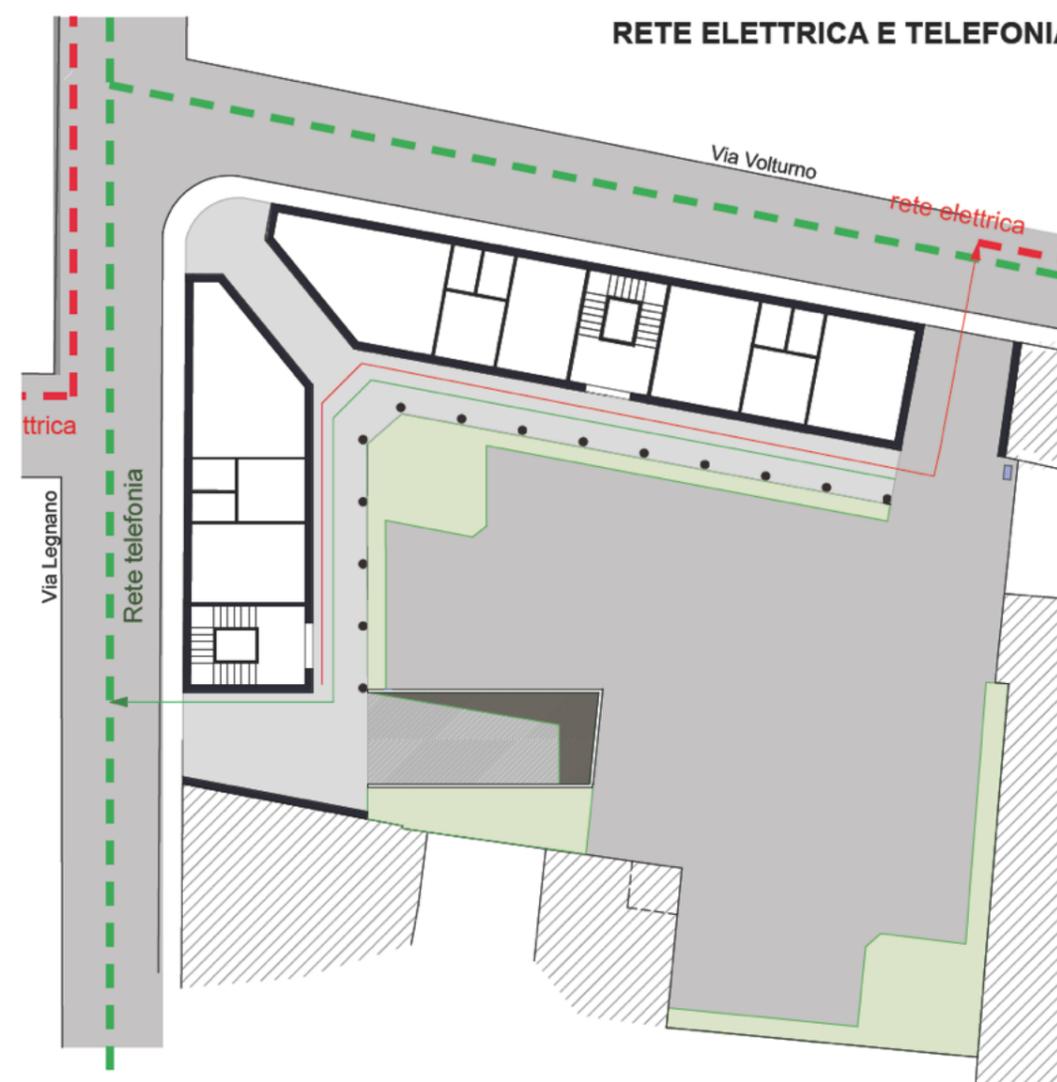
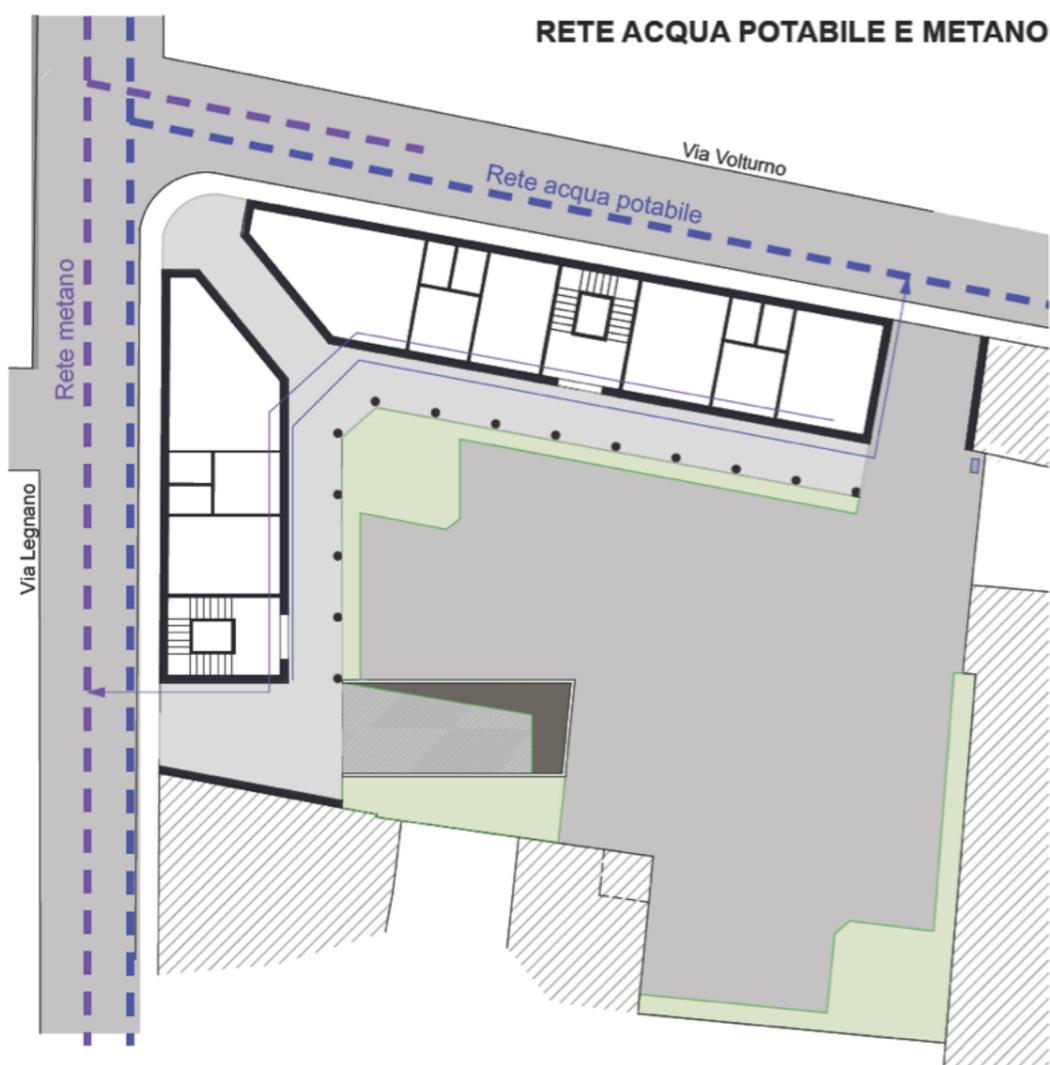
La rete di metano è disponibile su tutto il tratto di via Legnano e solo parzialmente su via Volturmo in prossimità dell'incrocio, si prevede l'allacciamento sull'accesso carraio di via Legnano.

Rete elettrica

La rete elettrica è parzialmente presente sia su via Volturmo che su via Legnano, si intende prevedere il collegamento su via Volturmo in prossimità dell'accesso carraio al parcheggio pubblico

Rete telefonia

la rete di telefonia è disponibile su entrambi i tratti stradali e si prevede l'allacciamento sull'ingresso carraio di via Legnano.

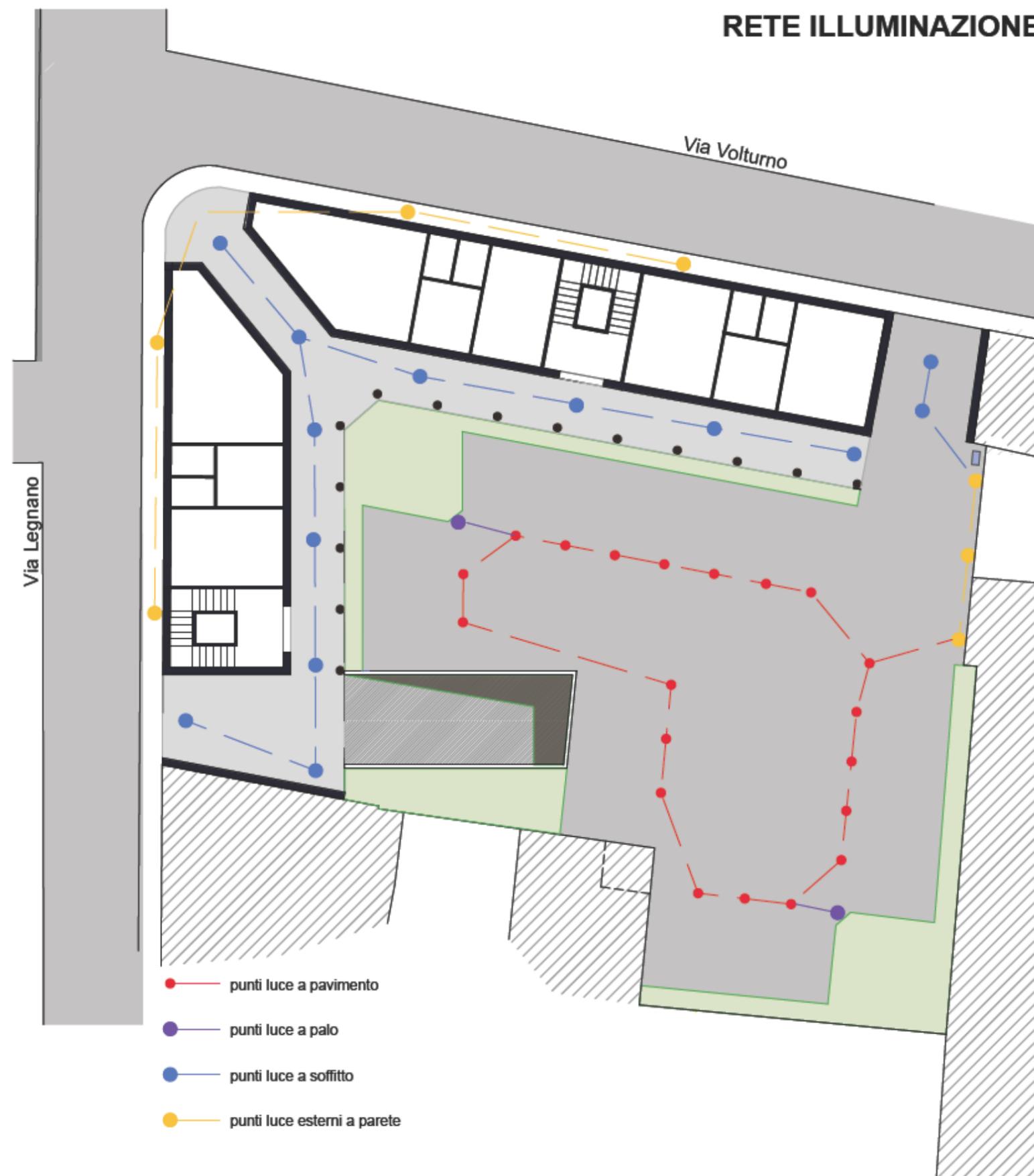


Rete illuminazione

La rete di illuminazione di progetto, prevede distinte tipologie di corpi illuminanti anche se la tecnologia prevista è sempre quella a led.

Per la zona a parcheggio pubblico sono previsti punti luce a soffitto all'ingresso, a pavimento come segna posto distribuiti sull'area, due punti luce a palo posizionati sull'area a verde e tre punti luce a parete in corrispondenza della rastrelliera delle biciclette.

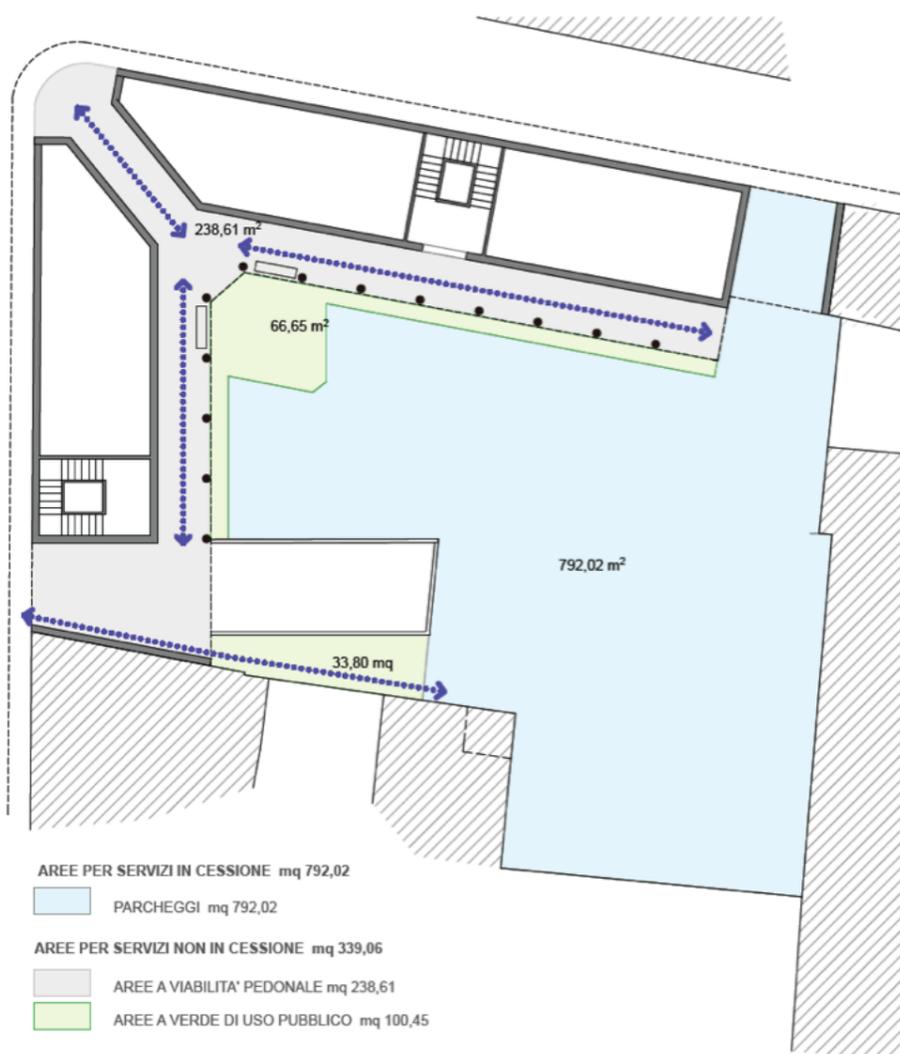
Diversamente, per le zone a porticato, l'illuminazione viene prevista a soffitto, mentre per le parti esterne sulla viabilità pubblica sono previsti punti luce a parete da posizionarsi in accordo con l'Amministrazione comunale.



7. Aree per servizi , monetizzazioni e oneri

Dal calcolo effettuato sulle distinte destinazioni d'uso , consistenti in mq 95,28 commerciali e 178,08 residenziali al piano terra ed i rimanenti 1586,40 mq residenziali ai piani superiori si evince una richiesta di superficie per parcheggi pari a **mq 476,46** . Il progetto di PII prevede un'area di parcheggio pubblico pari a **mq 792** , largamente superiore a quanto previsto ed in accoglimento a quanto richiesto dall'Amministrazione verrà completamente ceduto ad uso pubblico continuativo.

Diversamente , le aree per viabilità pedonale e verde ad uso pubblico, pur essendo valutate come aree per servizi non verranno cedute al Comune di Lodi ma rimarranno private di uso pubblico con manutenzione a carico del privato.



Per quanto riguarda il quadro generale , vengono cedute quindi aree per parcheggi pari a 792 mq che comportano una differenza di **4,51 mq** per il raggiungimento della quota del 50% dell'area pari a 796,53 mq , che verranno monetizzate.

Inoltre per il raggiungimento del 100% della slp da monetizzare pari a 1859,80 mq vengono valutati il totale di aree per servizi pari a 1131,08 mq di parcheggi, verde e porticati che comportano una monetizzazione di **728,72 mq**.

Il tutto per un totale di aree da monetizzare pari a **mq 733,23** che al costo di monetizzazione definito dal Comune di Lodi , pari a **€ 284** , portano ad un totale di monetizzazioni per aree per servizi pari a **€ 208.236,64**.

Nella verifica globale degli oneri e del costo di costruzione applicato ai valori di progetto planivolumetrico verranno dedotti i costi per la realizzazione delle aree per servizi che troveranno una definizione nei progetti esecutivi delle suddette opere allegati al PII e che in questa fase vengono sommariamente quantificati per un totale di **€ 54.714** .

Dal quadro generale si desume che le monetizzazioni, comprensive del costo di costruzione, saranno di **€ 433.520** circa da verificarsi a conguaglio con i progetti esecutivi delle opere da eseguirsi e da versarsi nelle modalità definite dalla convenzione .

Parcheggi: ipotesi con SLP commerciale e residenziale			
Destinazione commerciale al piano terra			
Slp reale (ridotta del bonus (mq))	Park (mq) = Slp x 0,75		
95,28	0,75	71,46	
Destinazione residenziale al piano terra - 1° - 2° - sottotetto			
Slp reale (ridotta del bonus (mq))	Park (mq) = Slp/60 x 13,5		
	Slp/60	Arrotondato	X 13,5 =mq.
178,08	2,97		
537,90	8,96		
537,90	8,96		
510,60	8,51		
1.764,47	29,41	30,00	405,00
Totale superficie a parcheggio richiesto (mq)			476,46
Parcheggio in progetto (mq)			792,02

Monetizzazione		
	mq	€
Superficie area da rilievo	1.593,06	-
Cessione standard in loco = 50% del lotto	796,53	-
In progetto: parcheggio in cessione mq.	792,02	-
In progetto: verde mq.	100,45	-
In progetto: porticato mq.	238,61	-
In progetto: Aree per servizi totale mq.	1.131,08	-
Differenza sul 50% del lotto da monetizzare	4,51	1.280,84
Differenza sul 100% slp da monetizzare	728,72	206.955,80
Totale da monetizzare €.	733,23	208.236,64

oneri			
	mc o mq	€/mq.	
Residenza	5.293,40	8,56	45.311,51
	5.293,40	27,76	146.944,79
	c/c		56.783,36
			249.039,66

Commerciale	95,28	127,95	12.191,69
	95,28	56,96	5.427,42
	95,28	1400,00 x 10%	13.339,87
			30.958,98

totale oneri 279.998,64

monetizzazione			
	733,23	284,00	208.236,64
			208.236,64

a dedurre oneri per la realizzazione degli standard

parcheggio	792,02	41,43	32.813,39
verde	100,45	28,00	2.812,60
porticato	238,61	80,00	19.088,80
			54.714,79

TOTALE €.		433.520,49
SUDDIVISI		
PRIMARIE €.	45.311,51	
	12.191,69	
REALIZZAZIONE PARCHEGGIO €.	-32.813,39	24.689,81
SECONDARIE €.	146.944,79	
	5.427,42	
REALIZZAZIONE PORTICATO E VERDE €.	-21.901,40	130.470,81
COSTO DI COSTRUZIONE €.	56.783,36	
	13.339,87	70.123,23
MONETIZZAZIONE €.		208.236,64
TOTALE €.		433.520,49

8. Verifica requisiti PII e standard qualitativo

Il secondo comma dell'art. 87 della LR 12/05 e smi individua i requisiti necessari all'avvio di un programma integrato di intervento :

2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di **almeno due** dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale

naturalistica e paesaggistica;

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il progetto presentato prevede una pluralità di funzioni in quanto oltre alla residenza sono individuate funzioni commerciali o terziario e sono presenti infrastrutture pubbliche quali il parcheggio pubblico di rilevante interesse , questo all'interno di una tipologia che integra anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento.

Inoltre risulta innegabile l'incidenza territoriale dell'ambito sul tessuto urbano circostante nel quale trova inserimento sia come dotazione di servizi pubblici sia come riorganizzazione di un'area che attualmente risulta dismessa e poco integrata anche dal punto di vista architettonico.

Lo **standard qualitativo** viene determinato in base ai quadri economici condivisi , in funzione del plusvalore generato dalla variante rispetto allo stato attuale; il suddetto plusvalore suddiviso per il volume da variante pari a 5.579,39 mc.(escluso il volume da bonus energetico) definisce

un valore a €/mc di cui il 50% verrà adottato come valore a mc di S.Q. che applicato all'incremento volumetrico concesso in variante pari a 1087,44 mc definisce la cifra in euro a standard qualitativo da versarsi all'Amministrazione Comunale.

	COSTI	RICAVI	Differenza	%
PGT vigente				
acquisto immobile	1.540.000			
demolizione	80.000			
PT-1-2-sottotetto	2.305.868	5.105.850		
interrato	677.460	754.000		
aree esterne	58.191			
oneri e monetizzazioni	293.762			
spese tecniche	200.000			
interessi passivi	360.870			
imprevisti	93.646			
Totale	5.609.796	5.859.850	250.054	4,46%
PGT variante				
acquisto immobile	1.540.000			
demolizione	80.000			
PT-1-2-sottotetto	2.910.096	6.443.784		
interrato	754.600	890.000		
aree esterne	54.715			
standard qualitativo	60.000			
oneri e monetizzazioni	433.520			
spese tecniche	250.000			
interessi passivi	421.605			
imprevisti	113.982			
Totale	6.618.519	7.333.784	715.265	10,81%

Nelle proiezioni è stato adottato il valore di € 60.000

Dal quadro economico condiviso, viene evidenziato un plusvalore pari a € 715.265 - 250.054 = 465.211 € che diviso per la cubatura 5579,39 mc porta ad un valore di 83,38 €/mc.

Adottando il valore del 50% come valore di SQ per metro cubo , pari a 41,69 €/mc ed

applicandolo alla volumetria concessa in variante (1087,44 mc) , si ottiene un valore di

€ 45.335,52 inferiore a quanto richiesto dal Comune di Lodi , che ha definito in **€ 60.000** il

minimo valore di SQ da versare .

9. Variante di PGT

Il programma Integrato di intervento, come è stato anticipato, introduce alcuni elementi che determinano la variante di PGT e che hanno portato l'Amministrazione Comunale a scegliere il PII come strumento idoneo alla risoluzione delle problematiche presenti sull'ambito in oggetto:

1. **la possibilità di edificare a confine con il marciapiede pubblico;**
2. **un incremento di slp pari a mq 362,48 sulla slp di stato di fatto pari a mq 1.497,32 fino al raggiungimento di una slp massima di mq 1.859,80 al netto di incrementi derivanti da bonus energetici che dovranno trovare riscontro nei criteri definiti dalle normative vigenti in materia.**

La procedura di approvazione del piano in variante è definita dall'art. 92 della LR 12/05 e sim:

I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 5, sono adottati e approvati dal consiglio comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, intendendosi i termini ivi previsti ridotti a quarantacinque giorni.

Naturalmente la procedura di variante prevede la verifica di assoggettabilità a VAS della variante così come previsto dal comma 2 dell'art.4 della LR 12/05 e smi. per la quale viene allegato apposito

Rapporto ambientale preliminare (ai sensi dell'ART. 12 TITOLO II PARTE II DEL D.LGS 152/2006 E S.M.I.; DCR N. VIII/351 DEL 13 MARZO 2007) e lo **Studio ai fini della Valutazione di incidenza ecologica** (ai sensi del D.P.R. 357/97 s.m.i. dal D.P.R. 120/2003) sui siti di Natura 2000:

- SIC IT 2090006 Spiagge fluviali di Boffalora
- SIC IT 2090007 Lanca di Soltarico

Come evidenziato al punto 7, le aree per servizi risultano assolute e monetizzate in funzione della slp concessa dalla variante introdotta dal PII, così come da tabella allegata.

Composizione della Slp e del Volume in progetto			
Slp e volume geometrico esistente	1.497,32		4.491,95
Incremento Slp e Volume	362,48		1.087,44
Slp e Volume in progetto	1.859,80	3,00	5.579,39
Bonus energetico (soluzione come da tavola allegata 11,77%)	218,84		656,53
Totale Slp e Volume (C+D)	2.078,64		6.235,92
Superficie area mq.			1.593,06
Indice volumetrico = Volume/area lotto = (C/E) =			3,50

Parcheggi: Ipotesi con SLP commerciale e residenziale			
Destinazione commerciale al piano terra			
Slp reale (ridotta del bonus (mq))		Park (mq) = Slp x 0,75	
95,28		0,75	71,46
Destinazione residenziale al piano terra - 1° - 2° - sottotetto			
Slp reale (ridotta del bonus (mq))		Park (mq) = Slp/60 x 13,5	
	Slp/60	Arrotondato	X 13,5 =mq.
178,08	2,97		
537,90	8,96		
537,90	8,96		
510,60	8,51		
1.764,47	29,41	30,00	405,00
Totale superficie a parcheggio richiesto (mq)			476,46
Parcheggio in progetto (mq)			792,02

Monetizzazione		
	mq	€
Superficie area da rilievo	1.593,06	-
Cessione standard in loco = 50% del lotto	796,53	-
In progetto: parcheggio in cessione mq.	792,02	-
In progetto: verde mq.	100,45	-
In progetto: porticato mq.	238,61	-
In progetto: Aree per servizi totale mq.	1.131,08	-
Differenza sul 50% del lotto da monetizzare	4,51	1.280,84
Differenza sul 100% slp da monetizzare	728,72	206.955,80
Totale da monetizzare €.	733,23	208.236,64

10. Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lodi

Dalla verifica degli elaborati del PTCP della provincia di Lodi, non sono emersi elementi di incompatibilità tra le scelte del programma integrato di Intervento e la normativa di riferimento.

In particolare non sono presenti criticità di alcun tipo nei confronti degli indirizzi del **sistema fisico-naturale e paesistico**, né del **sistema insediativo ed infrastrutturale** ed in particolare con il sistema **AIR A2**.

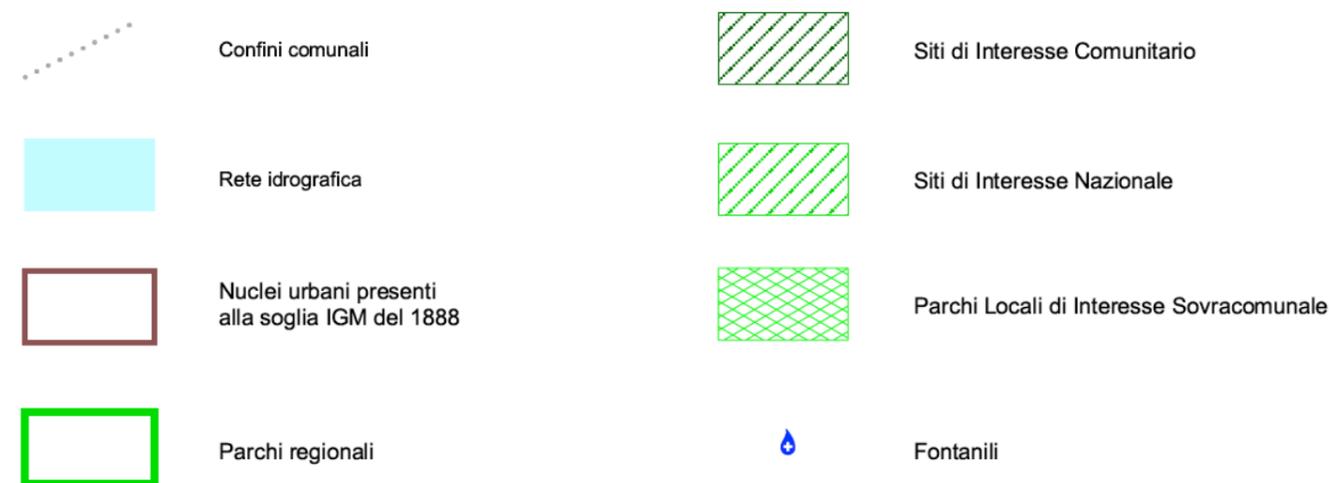
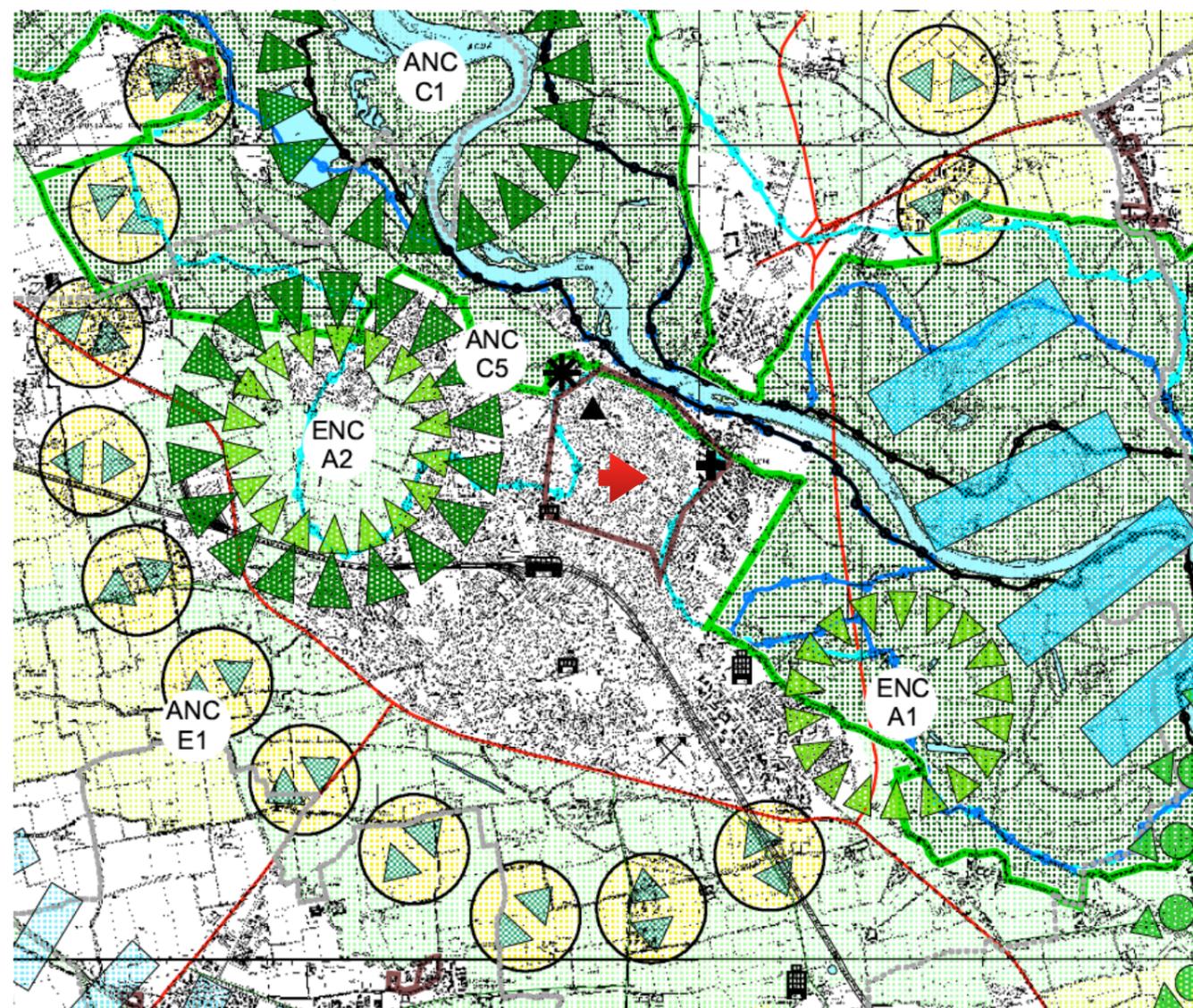
Per quanto riguarda il **sistema fisico-naturale**, il PII si pone in coerenza con l'art. 19.8 delle NTA del PTC che risultano comunque recepite dal PGT vigente.

Anche in merito alle indicazioni del **sistema rurale**, il piano non trova elementi di incompatibilità con le indicazioni del PTCP in quanto non interessato da prescrizioni particolari.

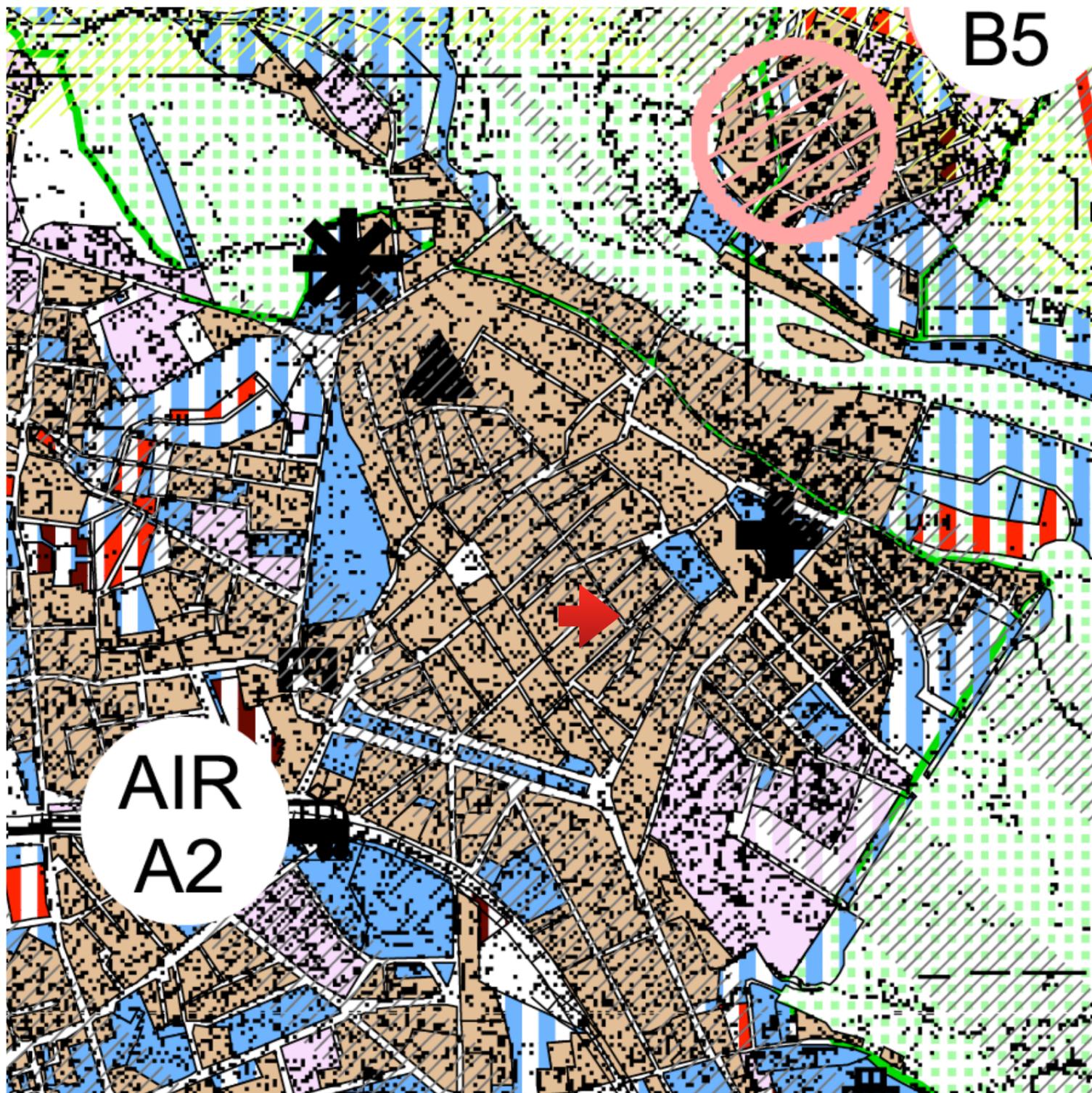
Non vi sono elementi di incompatibilità del PII con le indicazioni degli elaborati del **sistema paesistico e storico-naturale** così come sviluppato nella tav 2.3b delle indicazioni di piano ed in particolare con la normativa degli art. 28.1 e 29.1 delle sta del PTCP, così come per il **sistema insediativo ed infrastrutturale** della tav 2.4b.

Non si rilevano quindi elementi di incompatibilità del PII e della variante di PGT nei confronti degli elaborati e della normativa di PTCP della Provincia di Lodi.

estratto di tav 1.1a -Progetti di rilevanza sovralocale
- Sistema fisico-naturale e paesistico



estratto di tav 1.2a - Progetti di rilevanza sovralocale
- Sistema insediativo ed infrastrutturale



AIR

Progetti relativi ad ambiti insediativi rilevanti

AIR.A

Ambiti insediativi dei centri ordinatori

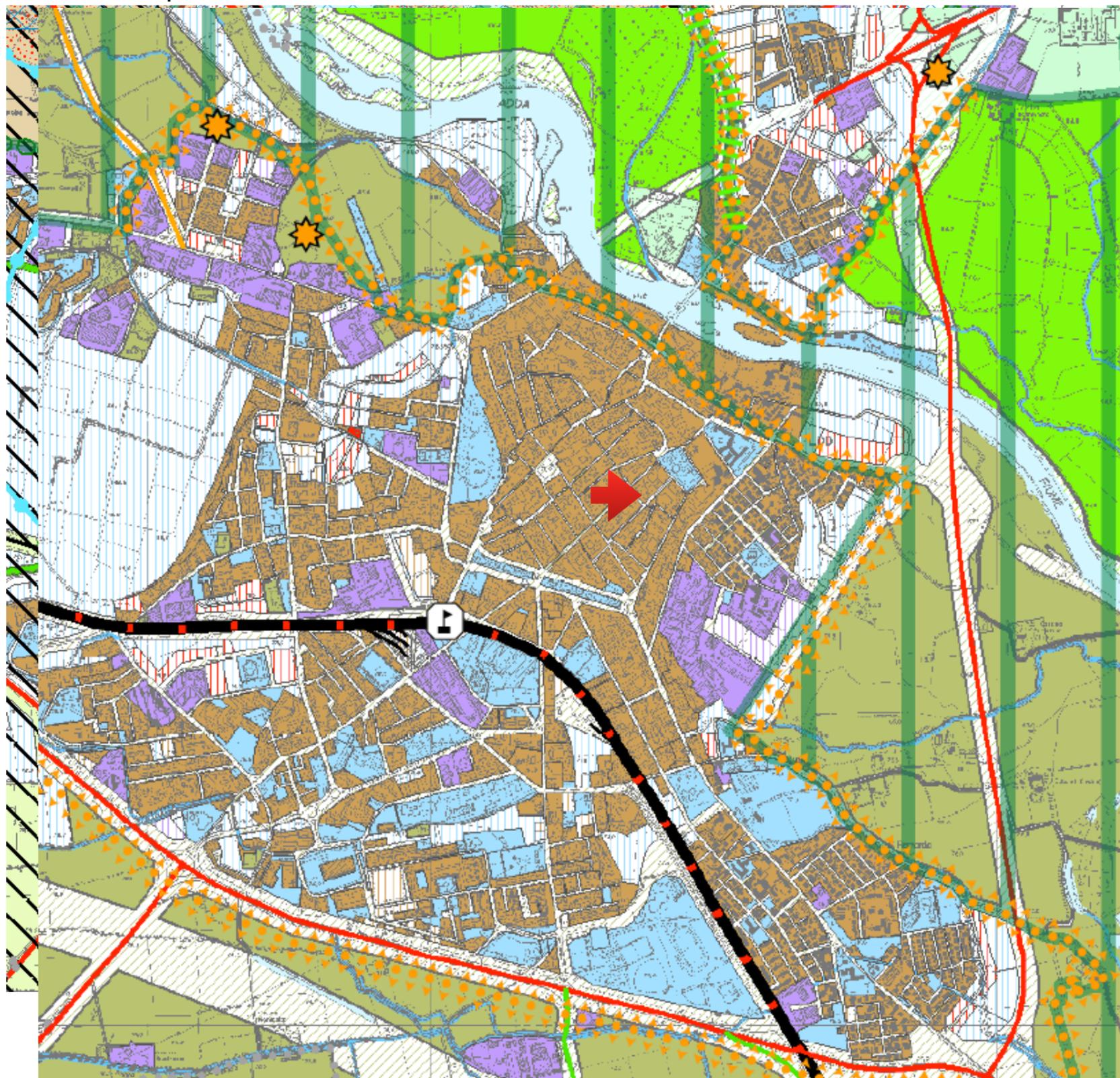


- A1 - Ambito di Codogno-Casalpusterlengo
- A2 - Ambito di Lodi
- A2.1 - Ambito di Lodi-Tavazzano-Sordio
- A2.2 - Ambito di Lodi-Lodi Vecchio
- A2.3 - Ambito di Lodi-Pieve Fissiraga
- A2.4 - Ambito di Lodi-San Martino in Strada
- A3 - Ambito di Sant'Angelo Lodigiano

Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG
(aggiornamento al 31 dicembre 2002)

-  Zone residenziali esistenti
-  Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone produttive esistenti
-  Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone destinate a terziario esistenti
-  Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone destinate a standard e servizi esistenti
-  Zone destinate a standard e servizi previsti

estratto di tav 2.2b - tavola delle indicazioni di piano - sistema rurale



Ambiti di interazione

A Ambito rurale in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate - LIV. PRESC. 3 - ART. 27.10

Sistemi

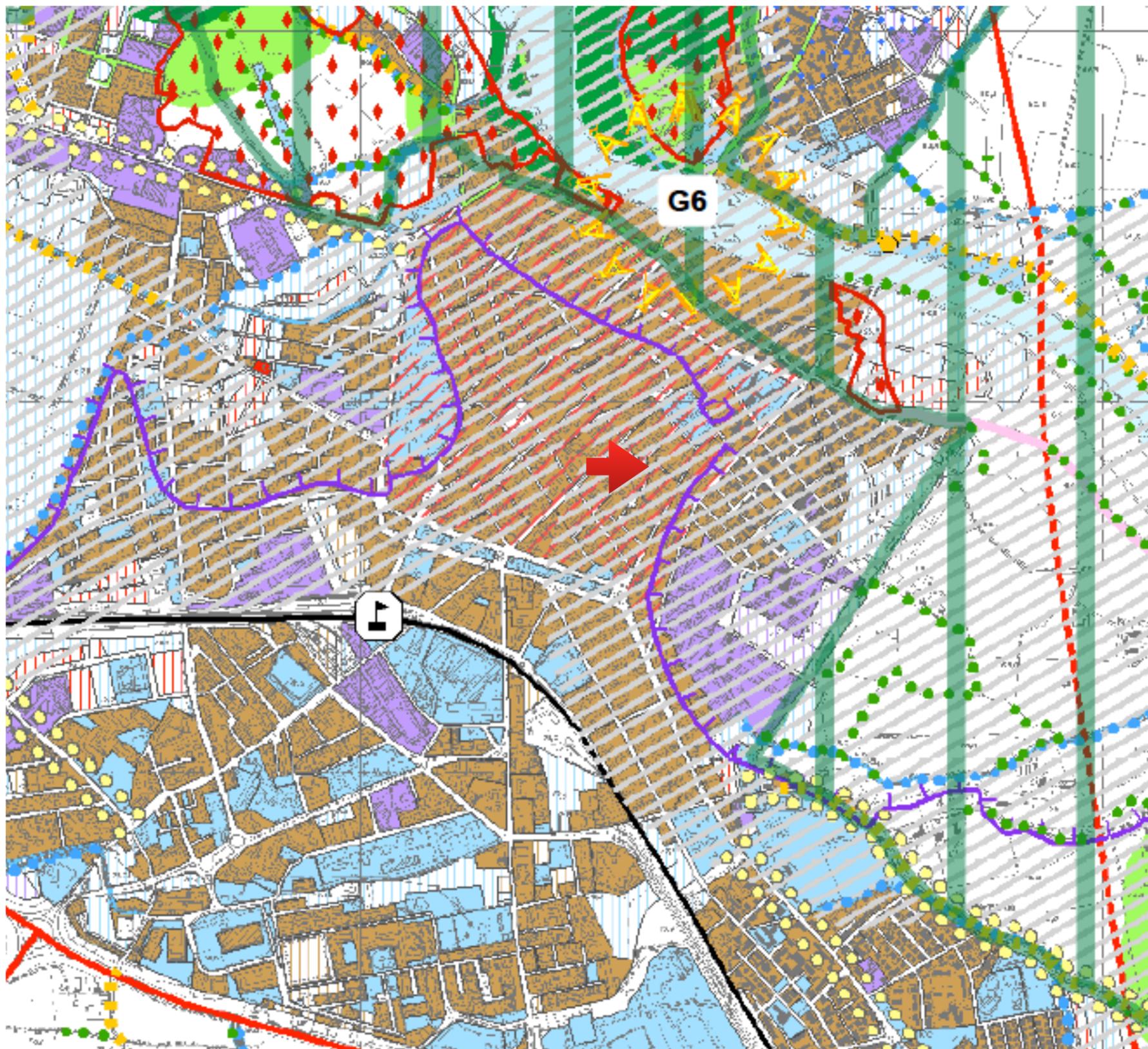
Margini di interazione con i valori del territorio rurale - LIV. PRESC. 3 - ART. 27.11

Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG

	Zone residenziali esistenti
	Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
	Zone produttive esistenti
	Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
	Zone destinate a terziario esistenti
	Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
	Zone destinate a standard esistenti
	Zone destinate a standard previsti

	Zone residenziali esistenti
	Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
	Zone produttive esistenti
	Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
	Zone destinate a terziario esistenti
	Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
	Zone destinate a standard esistenti
	Zone destinate a standard previsti

estratto di tav 2.3b -tavola delle indicazioni di piano - sistema paesistico e storico-culturale



Domini di rilevante valenza paesistica

- Ambiti**
-  Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.1
 -  Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.2
 -  Ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di fontanili - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.3

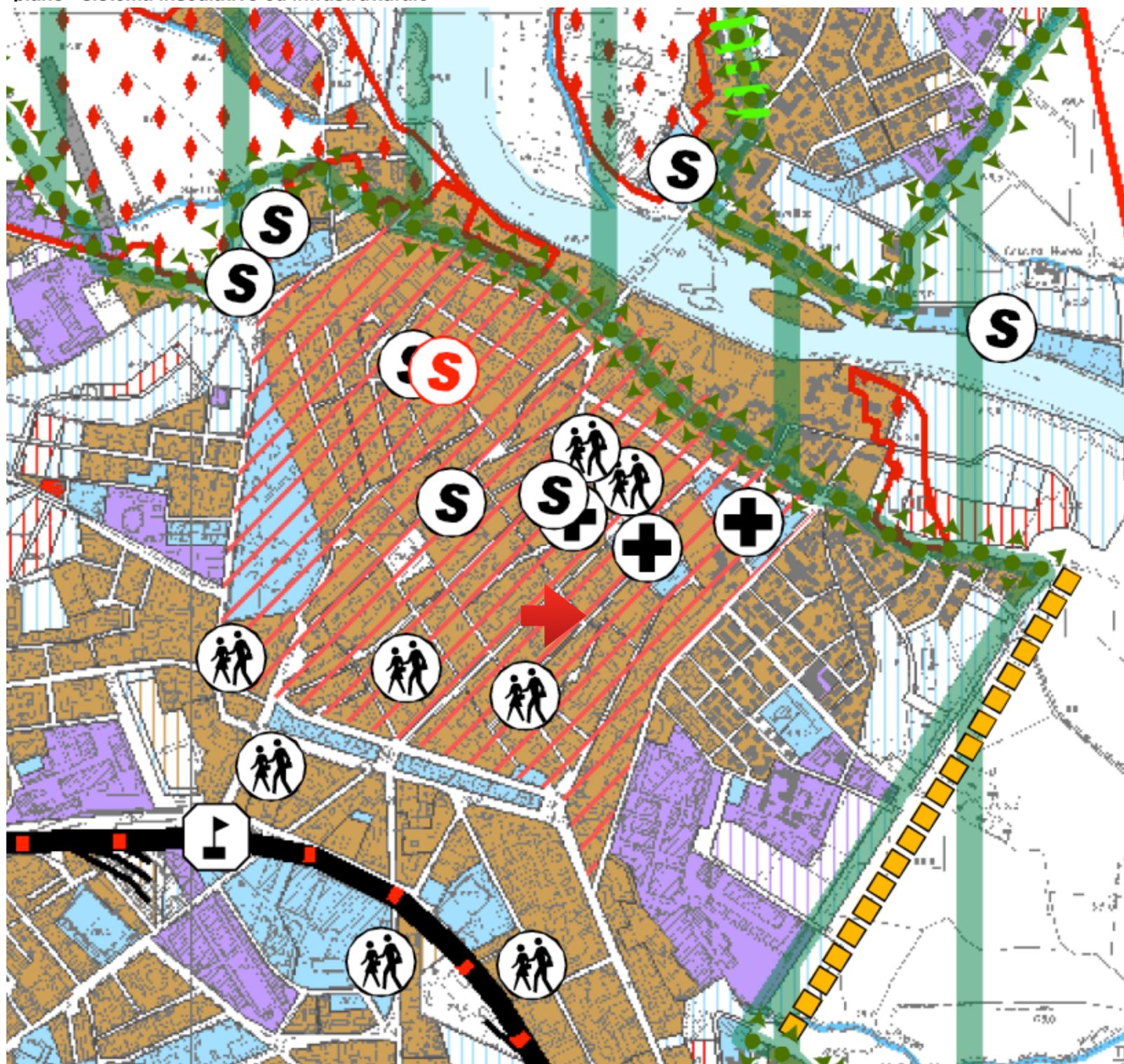
Domini urbani

- Ambiti**
-  Nuclei urbani di antica formazione - LIV. PRESC. 2 - ART. 29.1

Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG

-  Zone residenziali esistenti
-  Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone produttive esistenti
-  Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone destinate a terziario esistenti
-  Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone destinate a standard esistenti
-  Zone destinate a standard previsti

estratto di tav 2.4b - tavola delle indicazioni di piano - sistema insediativo ed infrastrutturale



Domini urbani

Ambiti

 Nuclei urbani di antica formazione - LIV. PRESC. 2 - ART. 29.1

Ambiti urbani da assumere per l'attuazione delle indicazioni di cui all' art. 28 degli indirizzi normativi

Ambiti suscettibili di eventuali opportunità di crescita insediativa

-  Zone residenziali esistenti
-  Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone produttive esistenti
-  Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone destinate a terziario esistenti
-  Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
-  Zone destinate a standard esistenti
-  Zone destinate a standard previsti

