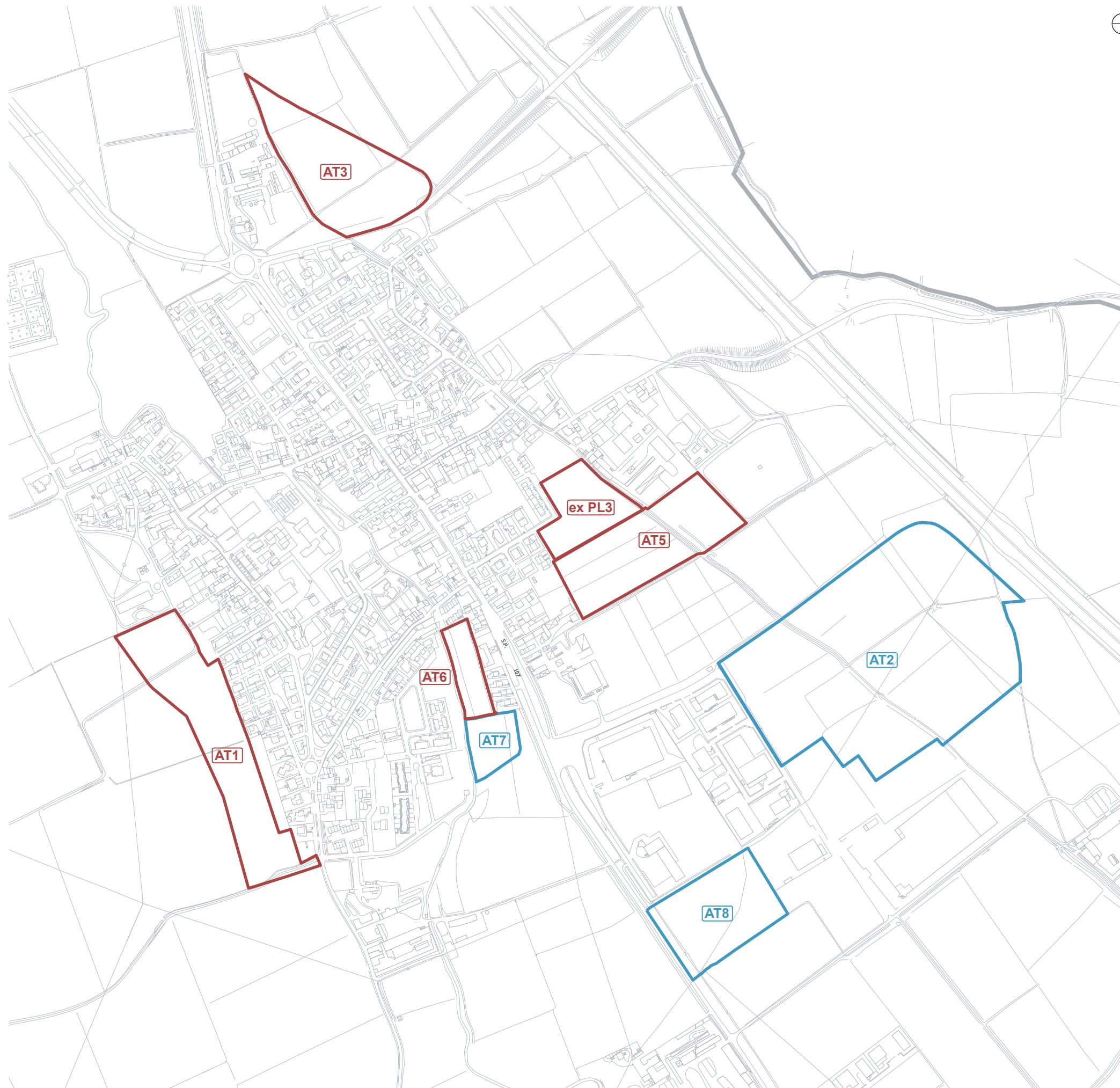




d) ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano, in coerenza con gli obiettivi e le politiche sovracomunali e con quanto definito nell'art.8 della LR12/2005, identifica gli ambiti che comprendono le aree giudicate strategiche ai fini della crescita e della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto.

Gli obiettivi generali sono legati a:

- trasformazione di parti del territorio attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi;
- alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale;
- alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio;
- alla ricerca di una maggiore integrazione tra la dimensione urbana e la dimensione agricola ambientale;
- alla minimizzazione del consumo di suolo ottimizzando le risorse territoriali, ambientali ed energetiche.

Tali obiettivi si perseguono attraverso l'introduzione degli Ambiti di Trasformazione che integrano la città consolidata individuando, prima delle vocazioni del territorio, quindi delle modalità di trasformazione.

— Ambito di trasformazione produttivo

— Ambito di trasformazione residenziale

5.4 Gli ambiti di trasformazione e i dispositivi normativi

L'articolazione degli Ambiti di Trasformazione è finalizzata ad integrare il tessuto urbanizzato esistente comprendendo dei vuoti urbani oppure consolidando il margine urbano lungo il fronte Ovest rivolto verso la valle del Lambro.

Questi Ambiti di Trasformazione hanno una **natura endogena**, ovvero rispondono ad una domanda insediativa di scala locale.

La prima variante parziale conferma l'assetto generale degli ambiti di trasformazione presenti nel PGT del 2009 ricollocandoli correttamente all'interno del Documento di Piano secondo quanto definito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. agli articoli 6, 10 e 12.

Il Piano inoltre recepisce gli effetti generati dalla sentenza del TAR n.374/2016 che prevede lo stralcio dell'ambito AT4 dalle previsioni di sviluppo, e la corretta destinazione per l'ambito AT5 attribuendogli una natura endogena.

A questo proposito - come indicato dalla Provincia di Lodi in sede di verifica di assoggettabilità a VAS - è stata rivista l'estensione della superficie fondiaria dell'ambito AT5 per rientrare nel limite complessivo definito dal PTCP per il calcolo di crescita endogena.

Gli ambiti di trasformazione che presentano natura endogena sono in seguito individuati con la sigla: AT1, AT5, AT6, AT7, e AT8 nello specifico gli ultimi tre sono stati ereditati dal vecchio PRG.

Oltre a questi, altri ambiti si collocano secondo una direttrice di crescita per la città prevalentemente orientata in direzione Nord-Est.

Questa opzione è determinata dalla convergenza di diversi fattori quali:

- La previsione del tracciato della SP 107 – in parte già realizzato - che collegherà Ossago con Ospedaletto Lodigiano delimita un settore di territorio intercluso tra la città e la viabilità tangenziale stessa.
- La necessità di costruire un filtro tra il tessuto urbano e la fascia infrastrutturale costituita da tangenziale di Livraga, Autostrada e

TAV.

- La possibilità di risolvere all'interno di un settore in parte già compromesso e frammentato una futura domanda residenziale e produttiva preservando il territorio da una espansione che, diversamente, intaccherebbe aree di maggiore valenza ambientale e paesaggistica.

Questi ambiti, per la valenza strategica che ricoprono nel quadro complessivo dell'evoluzione della città e per il rapporto con il completamento della viabilità tangenziale, costituiscono uno scenario sulla futura forma urbana di valenza sovra comunale e quindi assumono un carattere di **natura esogena**. In particolare presentano natura esogena gli ambiti di seguito individuati con la sigla: AT2 e AT3.

Per meglio gestire e guidare i complessi processi di trasformazione legati agli Ambiti, per ognuno di questi è stato redatto un **Progetto Norma** che fornisce le vocazioni funzionali, le indicazioni progettuali rilevanti, i parametri urbanistico-edilizi, i criteri di tutela ambientale e paesaggistica.

Il progetto norma assume un duplice ruolo. Da una parte favorisce la realizzazione di nuovi spazi per l'abitare, per la produzione o per il commercio, inquadrati in un disegno urbano generale. Dall'altra parte contribuisce alla costruzione di un sistema verde continuo di mediazione tra città e campagna.

Di seguito si tratta il disposto normativo che disciplina la attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

CAPO I

Piani attuativi

Art.1 (Piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata)

I piani attuativi di iniziativa pubblica comprendono:

- Piani particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150;
- Piani di recupero di cui agli artt.27 e 28 della Legge 05.08.1978 n.457;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167;
- Tali Piani dovranno sempre comprendere le previsioni planivolumetriche e tipologiche allo scopo di configurare un organico sviluppo urbano;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n.865;
- Piani di Lottizzazione d'Ufficio di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150.

I Piani attuativi di Iniziativa Privata comprendono:

- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457, secondo le modalità dell'art. 30 della stessa Legge;
- Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150.
- I Programmi di iniziativa sia pubblica sia privata comprendono:
- Programmi Integrati di Intervento disciplinati dalla L.R. 12/2005 s.m.i.;

essi hanno l'obiettivo prioritario di promuovere la riqualificazione urbana del tessuto urbano, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

L'attuazione di P.I.I. è subordinata all'esistenza di due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

I programmi integrati di intervento sono sottoposti a VAS con le modalità previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art.2 (Attuazione del Piano)

1. Nelle zone indicate dal Documento di Piano il titolo abilitativo è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Attuazione convenzionato esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di Piano.
2. I proprietari che intendano proporre un Piano Attuativo devono presentare domanda al Pubblica Amministrazione.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- Stralcio del Piano con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Attuazione, la zona entro cui esso è inserito e il Piano delle regole;
- Stralcio delle Norme di Piano che disciplinano i Piani di Attuazione

- Mappa Catastale, in scala opportuna, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di Lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- Planimetria orientata, in scala almeno 1:500, dell'area soggetta al Piano di Attuazione contenente il rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, il rilievo e la descrizione delle essenze arboree e delle presenze ambientali, l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura (o Slp) della destinazione e della rispettiva area di pertinenza;
- Progetto planivolumetrico quotato in scala 1:500, corredata da schemi planivolumetrici in scala opportuna dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- Schemi planimetrici in scala 1:500 delle aree di urbanizzazione primaria e, ove nel caso, delle aree di urbanizzazione secondaria;
- Planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune;
- Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, il volume o Slp edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, la quantificazione delle aree da cedere e delle eventuali aree da monetizzare;
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondarie se non monetizzate.
- Relazione illustrativa del progetto;
- Proposta di convenzione.

Art.3 (Dotazione minima di aree a standard urbanistico)

La seguente dotazione di standards urbanistici definisce il minimo fabbisogno di aree pubbliche di interesse generale da cedere o monetizzare secondo i disposti di legge nell'attuazione del Piano.

La dotazione è così articolata :

- Residenza: 30 mq per abitante teorico (150 mc di V residenziale)
- Attività produttive Extraagricole: 10% slp
- Attività commerciale: 100% Sv
- Attività terziarie: 100% Slp

Tutto ciò fatto salvo prescrizioni diverse riportate nelle presenti norme di Piano o nelle previsioni di trasformazione.

CAPO II

Ambiti di trasformazione

Art. 1 (disciplina per gli ambiti di trasformazione AT)

1. Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della trasformazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio. La cartografia di piano individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) regolati dal presente articolo.
2. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono prevalentemente settori non urbanizzati contermini alla città consolidata, per i quali è prevista la trasformazione attraverso interventi di nuova edificazione e/o di demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente.
3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene e dalle linee guida regionali "linee guida integrate in edilizia rurale e zootecnia" Decreto n°5368 del 29/05/2009 della Direzione generale sanità RL. In particolare gli ambiti comprendenti strutture zootecniche ancora in attività, potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti dalle aree di progetto. Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene e dalle linee guida regionali.
4. Dovranno essere inoltre rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3μT) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme.
5. Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni opera di adeguamento e integrazione della rete dei sottoservizi anche esternamente al perimetro: prioritariamente alla convenzione sarà da verificare la sostenibilità dell'intervento presso gli enti gestori dei sottoservizi stessi. In particolare riferimento agli scarichi della pubblica fognatura e alla rete del gas. In materia di scarichi la normativa di riferimento è il D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché i Regolamenti Regionali nn. 3e4/2006 e il D.G.R. n°8/2318 del 5.4.06. In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da rispettare le normative vigenti (DGR n. IX/3018 del 15.02.2012).
Ai sensi delle normative vigenti, per ogni intervento di attuazione di AT di tipo residenziale e per i recettori sensibili, dovrà essere verificata la valutazione del clima acustico. Per le attività produttive insediabili dovrà essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe o comunque interessate in qualunque forma dai nuovi insediamenti, secondo quanto disposto dalla L.R. 17/2000 e s.m.i.

6. Dovranno essere allegati al progetto esecutivo degli AT i documenti certificanti l'adeguatezza dei corpi illuminanti utilizzati, considerando i calcoli per l'adeguamento dell'illuminazione esistente. Al termine dei lavori dovranno essere prodotti i certificati di collaudo e la dichiarazione di conformità ai requisiti previsti dalla L.R. 17/2000 e s.m.i.
7. L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione è subordinata al rispetto delle disposizioni normative e alle relative classi di fattibilità contenute nello Studio geologico - allegato al PGT - oltre alle disposizioni del Regolamento Regionale per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica, in cui ricade l'area oggetto di intervento.

8. Unità minime di intervento (UMI)

L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento, indicate negli elaborati grafici del PGT o indicate dal soggetto attuatore e comunque sottoposte ad accettazione da parte della Amministrazione comunale.

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

Un AT il cui convenzionamento preveda una attuazione unitaria che interessa tutte le Unità Minime d'Intervento che articolano l'ambito stesso, si configura come un unico Piano Attuativo.

Per quest'ultimo varranno tutte le prescrizioni ed indicazioni previste per ogni singola unità minima d'intervento. I dati quantitativi, quali, ad esempio, Aree in cessione, SIp, Sc, Sp, saranno da computarsi come la sommatoria dei valori indicati per ogni singolo UMI che compone l'AT.

8. Modalità di intervento: il Progetto Norma

Gli Ambiti di Trasformazione costituiscono specifiche aree urbane e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Per ogni AT è redatto un "Progetto-Norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale e/o grafica.

Le tavole di Piano e le schede relative ai Progetti Norma possono individuare:

- le aree pubbliche strutturanti da cedere;
- le aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e i recapiti della nuova viabilità su quella esistente
- i tracciati delle piste ciclabili;
- le aree a verde strutturante con funzione di filtro o di margine urbano;
- gli elementi verdi lineari.

La quantificazione di queste superfici pubbliche e l'andamento degli elementi strutturanti il paesaggio urbano sono rilevabili dalla cartografia di Piano e/o dalle relative schede.

Tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni per rettifiche di piccola entità derivanti dal rilievo dell'area o all'assetto proprietario e che non impattino sull'assetto generale dell'ambito o comparto. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo

se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Ogni modifica comunque è da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Fatte salve eventuali indicazioni contemplate dalle schede dei progetti norma, ogni Ambito di trasformazione prevede un rapporto tra Superficie Fondiaria e Superficie Pubblica in cessione minima pari a:
 $[S_f]:[S_{pubblica}] = [1,5]:[1]$.

Nel caso in cui le schede individuino una superficie in cessione minore, la differenza con quella risultante dall'applicazione di questo rapporto, potrà essere monetizzata.

In questo rapporto non sono da conteggiare nel novero di "S pubblica":

- aree per la viabilità di distribuzione non strutturanti l'ambito e non rappresentate nelle tavole di piano;
- aree per strade di valenza sovracomunale e/o relative fasce di rispetto individuate negli elaborati;

E' facoltà della Pubblica Amministrazione modificare la destinazione delle aree pubbliche in rapporto ad eventuali nuove priorità e/o per la dotazione di servizi di interesse generale. Ciò può comportare le monetizzazioni di parte o delle intere aree stesse e/o compensazioni con opere di interesse pubblico nei modi previsti dalle normative vigenti in materia.

Nelle schede relative ai Progetti Norma di ogni AT, sono riportate le indicazioni per la loro attuazione. Ogni intervento potrà essere attuato esclusivamente previa approvazione di Piano di Attuazione, nel rispetto delle modalità di cui alle presenti Norme.

9. Viabilità esistente e di progetto

Ogni intervento di innesto della viabilità di progetto alla rete stradale esistente dovrà essere a totale carico del soggetto attuatore. Tutte le scelte di carattere tecnico dovranno essere concordate preventivamente con gli uffici comunali in sede di convenzionamento.

E' consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazioni anche in fasi successive, di comune accordo con la pubblica amministrazione, e comunque in modo tale da formare dei comparti funzionali dal punto di vista distributivo e degli allacciamenti alla rete dei sottoservizi.

Ove indicata, viabilità prevista nei Progetti Norma è modificabile in accordo con la amministrazione pubblica garantendo la distribuzione ed il funzionamento dell'ambito stesso e di quelli eventualmente contigui.

10. Criteri di determinazione dei dati quantitativi, delle distanze e ristrutturazione

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione fornite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare:

- per i parametri Dc, Ds, salvo la tutela dei diritti di terzi, sono ammesse distanze inferiori da definirsi in sede di Piano Attuativo o

convenzionamento di permesso di costruire;

- Interventi di ristrutturazione (ri) sostituzione edilizia (dr) - se previsti all'interno degli AT - non potranno prevedere alterazioni della tipologia, del sedime e, in generale, del rapporto esistente tra l'edificio su cui si interviene e lo spazio aperto prospiciente.
- Tutto ciò fatto salvo quanto precisato all'interno delle schede degli AT stessi in particolare relativamente all'abbinamento di interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

11. Opere di piantumazione

All'interno degli Ambiti di Trasformazione possono essere individuate aree per opere di piantumazione: tali realizzazioni sono strutturanti l'intervento e pertanto necessarie per la attuazione del relativo ambito.

Le compensazioni ambientali previste dalla attuazione del singolo AT possono concorrere alla piantumazione delle aree verdi strutturanti.

Per le aree occupate dalle opere di piantumazione potrà essere richiesta la totale cessione a titolo gratuito, o in alternativa, il mantenimento del titolo di proprietà originario.

Oltre alle indicazioni contenute in ogni progetto norma, per le specifiche tecniche relative alle opere di piantumazione si rimanda alle NTA e all'allegata Guida alle compensazioni Ambientali.

12. Attivazione di ambiti con carattere esogeno

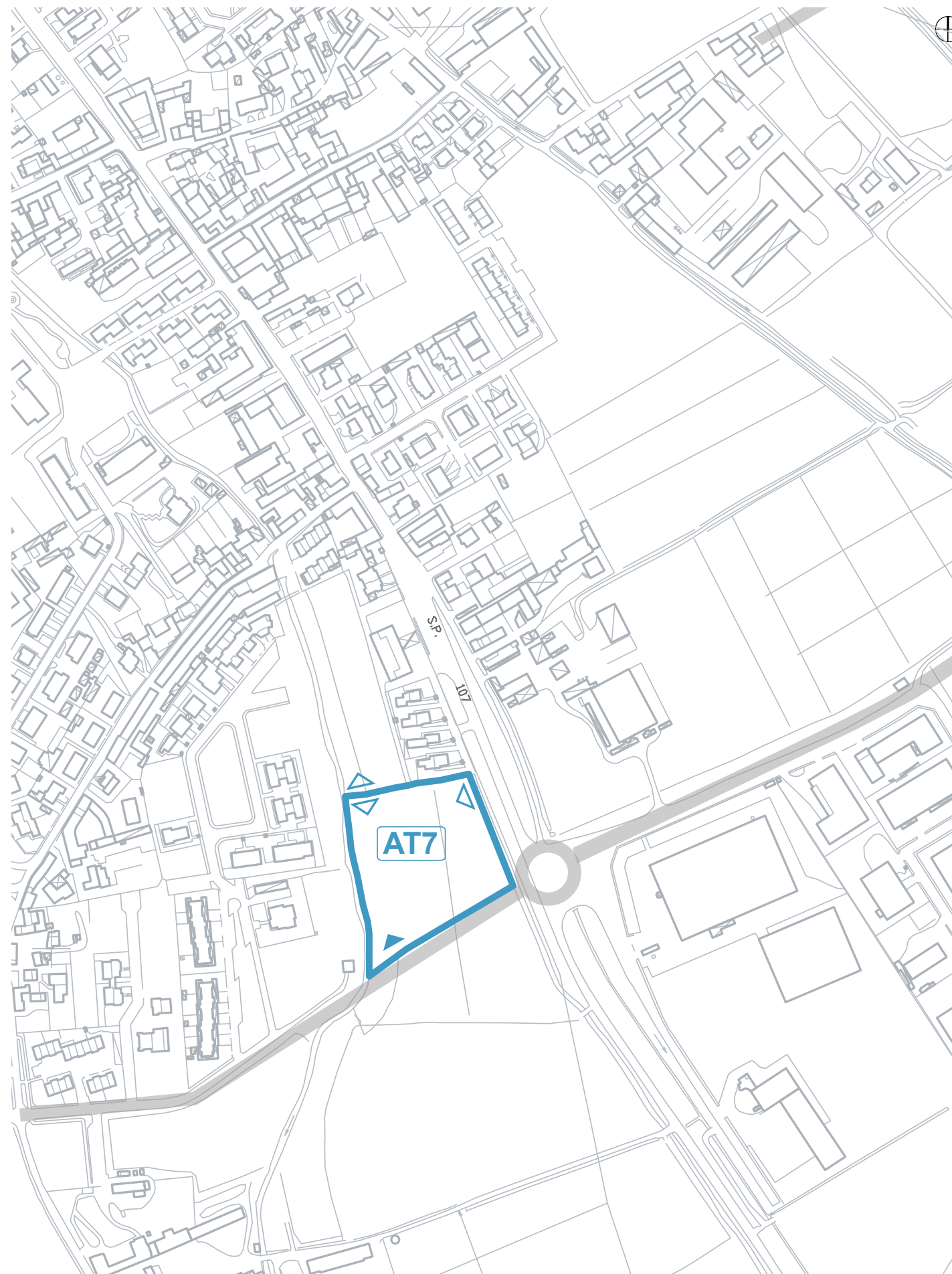
Per l'attivazione di Ambiti di Trasformazione che presentano carattere esogeno, l'Amministrazione comunale deve comunicare alla Provincia di Lodi l'attivazione delle procedure per l'individuazione di ambiti per nuove aree di espansione residenziale, produttiva, artigianale e commerciale di natura esogena. La Provincia di Lodi acquisita dalla Amministrazione Comunale la proposta di Piano di interesse sovralocale, predispone un Documento di Programmazione Insediativa d'Ambito, che verifica la compatibilità dell'intervento in modo contestuale con i comuni dell'ambito di pianificazione concertata e con gli altri Enti coinvolti. In sede di definizione del Documento di programmazione insediativa d'ambito verranno acquisiti i pareri dei differenti soggetti, definite le eventuali compensazioni, specificati gli impegni derivanti e le eventuali azioni perequative attivabili.

Il Documento di Programmazione insediativa d'ambito dovrà essere approvato dalla Provincia e da tutte le Giunte Comunali interessate.

Alla approvazione definitiva del Documento di Programmazione Insediativa, la procedura per questi ambiti segue le procedure dei Piani attuativi di carattere endogeno.

13. Norma transitoria

Fino all'attuazione dell'ambito di trasformazione, sono consentiti gli interventi compatibili con la destinazione agricola individuata nelle tavole del Piano delle Regole, con l'esclusione di interventi edificatori che possano compromettere la vocazione alla trasformazione dell'ambito stesso.



AT7 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE ENDOGENA

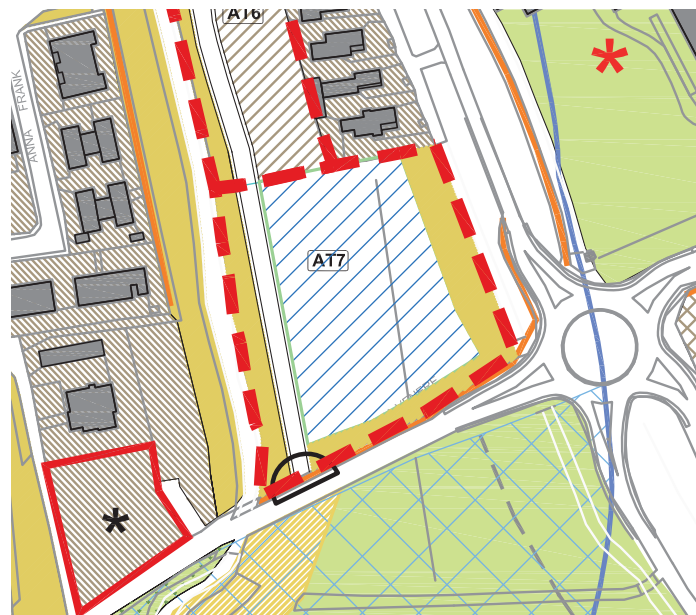
a. Obiettivi generali

- offerta di nuovi spazi per la produzione e il commercio;
- adeguamento e miglioramento della rete stradale;
- formazione di una fascia filtro verde lungo il colatore Venere;
- integrazione delle dotazione di aree pubbliche.

b. Contenuti del progetto

L'intervento prevede l'ampliamento della dotazione esistente di spazi per la produzione e per le attività commerciali attraverso la realizzazione di un nuovo comparto commerciale localizzato nella città consolidata.

L'essere esterna al centro abitato e prossima alla nuova Sp107, rende l'area in progetto potenzialmente accessibile per il transito intercomunale dei veicoli e dei mezzi legati alle attività economiche. La dimensione e la geometria dell'area di progetto può favorire l'insediamento di attività commerciale unitarie, in termini edilizi e funzionali.



c. Dati tecnici generali

St: 10.700 mq
 Ut: 0,6 mq/mq
 Rc max 60% di Sf
 Sp min 10% di St
 Aree pubbliche minime in cessione gratuita:
 minimo 25% di St

Destinazione d'uso: come ambiti produttivi,
 commerciali, artigianali
 H max: 10,50 ml
 Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)

d. Criteri per la progettazione

1. La attuazione dell'intervento dovrà sempre garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture e la viabilità necessaria al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti previsti. In particolare, dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dalle attività da insediare, senza aggravio delle condizioni al contorno. Per quanto riguarda la dotazione di spazi a parcheggio e di manovra pubbliche, dovrà essere dimostrata la capacità della proposta progettuale da convenzionare di soddisfare le esigenze di sosta indotte dai nuovi insediamenti e comunque secondo quanto previsto dalle normative e strumenti vigenti in materia.
2. L'accesso all'area potrà avvenire come indicato nelle schede o secondo altra modalità da concordarsi con l'amministrazione comunque per un razionale utilizzo dell'ambito e con minime ricadute sulla viabilità esistente. Ogni opera di innesto alla rete viabilistica anche collocata all'esterno dell'ambito, dovrà essere a totale carico del soggetto attuatore del comparto.
3. Dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Pubblica, negli spazi pubblici lungo il colatore Venere, elementi verdi lineari contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. In particolare la piantumazione lineare dovrà essere realizzata all'interno dell'area indicata nella cartografia di piano come Area per atterrazzature pubbliche e di interesse generale, la sezione minima per la piantumazione dovrà essere di almeno 5,00 metri. All'atto di convenzione dovrà essere presentato il progetto riguardante l'elemento verde lineare con indicazioni delle specie arboree utilizzate e della disposizione di impianto.
4. Per ogni altra indicazione tecnica o normativa non menzionata nella presente Scheda norma, si rinvia agli articoli presenti nelle Norme di attuazione del Piano delle regole. In particolare si rimanda all'articolo relativo alle Norme generali per le aree produttive, artigianali e commerciali.

5. All'interno del comparto potrà essere insediata una media struttura di vendita a destinazione mista con superficie unitaria inferiore o uguale a 1200mq. Il tutto comunque in conformità con gli strumenti di regolamentazione delle attività commerciali.

e. vincoli urbanistici ed ambientali ed elementi di attenzione

- classe di fattibilità geologica: classe 2
- presenza della roggia Venere che evidenzia una classe di fattibilità 4c e una fascia di rispetto di 10 metri
- classificazione acustica: classe 3;
- fascia di rispetto stradale a sud est del comparto