

TITOLO VI – PROGETTI NORMA

1. I Progetti Norma oggetto della presente sezione contengono indicazioni specifiche relative all'attuazione dei singoli Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) ed Ambiti di Trasformazione (AT) individuati nella cartografia del Piano delle Regole. Oltre alle indicazioni specifiche di seguito riportate, la loro attuazione è disciplinata anche dalle norme generali contenute nelle presenti NTA al capo VII.
2. Ambiti e comparti di seguito trattati, riguardano prevalentemente aree che il precedente strumento urbanistico prevedeva all'interno di zone sottoposte a piano attuativo: il PGT ha optato per una loro riconfigurazione adeguandole ad un disegno urbano unitario ed aggiornato alle nuove politiche urbane attivate dal Piano.

AT01 _ Ambito di Trasformazione “Cantorino”

Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del comparto RU2 e si articola in diverse aree urbanizzate o al margine della città dotate di caratteri sensibilmente diversi.

La prima area – indicata con UMI1 - coincide con la parte edificabile dell'ex comparto RU2–Cantorino, compresa nel perimetro del nucleo cascinale dismesso oggi inserito nel contesto della città consolidata.

Il secondo comparto -individuato con UMI2- interessa una area libera collocata tra il tracciato ferroviario e via Martin Luther King dove il piano individua una delle direttrici di crescita urbana.

Il terzo comparto – UMI3 - consiste di una area libera destinata a servizi di interesse generale prossima al Sillaro integrante il sistema delle aree pubbliche che si attestano lungo il prolungamento di via Piave

L'obiettivo generale della revisione del comparto RU2 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo le altezze e le densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.

In particolare, l'individuazione di una direttrice di sviluppo della città per il completamento del settore meridionale di Lodi Vecchio, accresce la dotazione di nuove aree di interesse generale integrando gli spazi e i percorsi verdi di cintura. Dello stesso segno è il ridisegno degli spazi aperti collegati all'attuazione dell'UMI1ed UMI3 riorganizzati in modo organico all'interno del sistema dei luoghi pubblici della città che si è consolidato negli ultimi anni.

Attuazione del Piano

La presente previsione di attuazione di AT1 può diventare efficace solo a seguito della revoca del Piano Attuativo convenzionato RU2 ed ha validità per un periodo di tempo non superiore ai due anni dalla pubblicazione del PGT. Nel caso in cui non si verifichi anche solo una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.

Qualora non sussistano le condizioni per l'attuazione dell'AT1, le aree comprese nel perimetro di UMI2 sono da assimilarsi alle aree a destinazione agricola circostanti; le aree comprese nel perimetro di UMI3 sono destinate a servizi di interesse generale e, per UMI1, vale quanto previsto nel piano di attuazione convenzionato RU2, così come per tutte le aree comprese nel suo originale perimetro.

Dati tecnici

L'ambito è articolato in tre Unità Minime di Intervento (UMI1,2,3)

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dei singoli UMI la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Le unità minime di intervento possono essere attuate in tempi e da attori diversi in conformità con le regole generali previste per gli ambiti di trasformazione. In particolare per UMI 3, l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione può avvenire anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

UMI1: St= 30300mq

Sf= 20290mq

Slp max= 10358 mq, comprensiva dei volumi esistenti insistenti sull'area

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne); ristrutturazione (ri)

UMI2: St= 19970mq

Sf= 8600mq

Slp max= 3440 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

UMI3: St= 8630 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: servizi di interesse generale

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3d

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: ricade in parte all'interno di UMI1 e UMI3

Classificazione acustica: III classe e IV classe nella fascia di rispetto ferroviaria e autostradale

Elementi di attenzione

Prossimità di UMI2 con il tracciato dell'autostrada A1 e della ferrovia.

Presenza di un corso d'acqua di competenza del consorzio muzzia bassa lodigiana che affianca UMI1 e UMI3.

Vicinanza di UMI2 a condotta fognaria in pressione.

Criteri per la progettazione

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della Slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Di seguito si precisano alcune indicazioni specifiche per le diverse unità minime d'intervento.

UMI1: Le aree minime per posteggi sono da reperirsi all'interno della superficie fondiaria e non si sommano alle superfici pubbliche in cessione.

Tra gli interventi compatibili con la trasformazione della cascina Cantorino, oltre alla nuova edificazione, vi è il recupero ed il riuso di immobili esistenti attraverso la ristrutturazione edilizia. La SIp risultante da eventuali interventi di recupero edilizio sono da sommare a quella derivante da interventi di nuova edificazione.

UMI2: Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

UMI3: per la collocazione di queste aree all'interno del tessuto urbanizzato, i servizi di interesse generale localizzabili in questo comparto comprendono anche attività private destinate alla collettività e soggette a convenzionamento con la pubblica amministrazione.

AT02 _ Ambito di Trasformazione "Balzarina"

Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte meridionale della città e nei pressi dei siti archeologici. Si tratta di un'area per la quale il Prg prevedeva un nuovo insediamento residenziale (CRU8- balzarina) e che il Piano rivisita inquadrandolo nel nuovo assetto di Corte Bassa -per la quale è prevista una vocazione pubblica - e valorizzando la prospettiva verso la Basilica apprezzabile da via Martin Luther King.

L'intervento si pone due obiettivi prioritari: il primo consiste nella integrazione degli spazi pubblici del complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano. Il secondo è la costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città.

L'area edificabile privata si colloca a ridosso della città consolidata e viene protetta esternamente da ampi spazi verdi pubblici.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dell'ambito la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il comparto è costituita da una unica Unità Minima d'Intervento

UMI1: St= 18000mq

Sf= 6840 mq

Slp max= 3000 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3b, 3d

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: all'interno del verde privato

Classificazione acustica: II classe e in parte III classe

Elementi di attenzione

L'ambito all'interno del perimetro delle cinta muraria a rischio archeologico.

Presenza di un corso d'acqua del reticolo minore che affianca il perimetro dell'ambito