

Scheda N°4

Ambito di Trasformazione Residenziale Qualificata -TRQ4

Ubicazione- destinazione attuale- vocazione

L'ambito contraddistinto dalla sigla TRQ4 nella Tavola PR1-b Quadrante Centro del Piano delle Regole, è ubicato a Sud-Est rispetto al centro abitato, interno alla delimitazione del tessuto urbano consolidato a confine con il comune di Sant'Angelo Lodigiano.

Si tratta di un ambito edificato attualmente occupato da un allevamento di suini particolarmente vetusto. Si caratterizza per la presenza di un edificio privo valore architettonico e di bassa qualità costruttiva, carente di quella connotazione tipica del paesaggio agrario lodigiano. D'altro canto, rilevante dal punto di vista ambientale è l'ubicazione del comparto lambito a sud da un corso d'acqua (roggia Marudina) con relativa fascia riccamente piantumata e dotata di una folta vegetazione. Lungo questo canale, si snoda inoltre il "percorso naturalistico di fruizione paesistica ed ambientale" come individuato nella Tav. DP3 del Documento di Piano.

L'obiettivo della pianificazione per quest'ambito è quello di trasformare le volumetrie esistenti ad un uso residenziale, per la creazione di un quartiere "giardino" in relazione con il paesaggio agricolo ed a bassa densità edilizia (0.60 mc./mq. di rapporto volumetrico, 0,10 mq./mq. di rapporto di copertura)

Ambizioni – obiettivi

La trasformazione della consistenza esistente rappresentata da volumi di porcilaie ed edifici complementari l'allevamento, in unità residenziali di qualità. Un "quartiere giardino" a bassa densità edilizia ottimamente ubicato tra gli ambiti di valorizzazione della vocazione ambientale. Nell'ambito è inserita una fascia prospettante la via per S. Angelo L., a verde pubblico, avente funzione di arretrare la linea di edificazione rispetto alla sede stradale e di creare uno spazio aperto fruibile in fregio alla direttrice prospettante il polmone verde centrale.

La progettazione delle abitazioni dovrà avanzare proposte e soluzioni che comprovino:

- un corretto orientamento del volume generale alle destinazioni dei locali, ubicando indicativamente:

- a nord ripostigli, garage, bagni, disimpegni, locali tecnologici;
- ad est cucine, camere da letto, sale da pranzo;
- ad ovest studi, biblioteche, sale da pranzo;
- a sud soggiorni, serre, solario, giardino d'inverno.

- un arredo a verde esterno che compartecipi a contrastare le sollecitazioni termiche, costituito da una protezione vegetale a nord ed una a sud per l'ombreggiatura;

Dal punto di vista architettonico le abitazioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- coperture a falde inclinate con pendenza minima del 35%;
- gronde sporgenti in legno
- uso di materiali tipici
- colori adeguati al contesto

L'obiettivo è produrre architetture ricche di contenuto, vincolate esclusivamente per alcuni aspetti di compatibilità ambientale, ma libere nell'espressività specifica. Le progettazioni saranno attuate puntualmente in fase di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato. La destinazione ammessa è residenziale e compatibili.

Consistenze di piano

St Superficie territoriale = mq. 28.327,20

Sce Superficie in cessione = mq. 4.934,15

Sf Superficie Fondiaria = mq. 23.393,05

Sc Superficie coperta esistente = mq. 2.875,54

V Volume esistente = mc. 17.253,24

Parametri di dimensionamento

Sf Superficie Fondiaria = mq. 23.393,05

If ≤ al volume dell'edificio esistente mc. 17.253,24

Rc ≤ alla superficie esistente mq 2.875,54

Dc ≥ 5,00 m.

Df ≥ 10,00 m.

Ds ≥ 5,00 m.

H ≤ 10,00 m.

Rv ≥ 40 %

Pr ≥ 1 mq/10 mc .(parcheggi per destinazioni residenziali)

Pc ≥ 1 posto auto ogni 50 mq (parcheggi per destinazioni commerciali o terziarie)

Np = 1 albero ogni 50 mq (indice di piantumazione delle aree scoperte)

Modalità attuative, destinazioni d'uso, particolarità

Autorizzazione attraverso richiesta di Permesso di Costruire convenzionato.

La destinazione ammessa è esclusivamente quella residenziale e studi privati professionali fino ad un massimo di 150 mq di SLP per unità. Non si prevedono attività commerciali o altre destinazioni.

Per tale ambito l'amministrazione comunale prevede degli incentivi urbanistico/volumetrici fino ad un massimo del 10% del volume, per quei progetti che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e che dimostrino di ottenere un sensibile risparmio energetico.

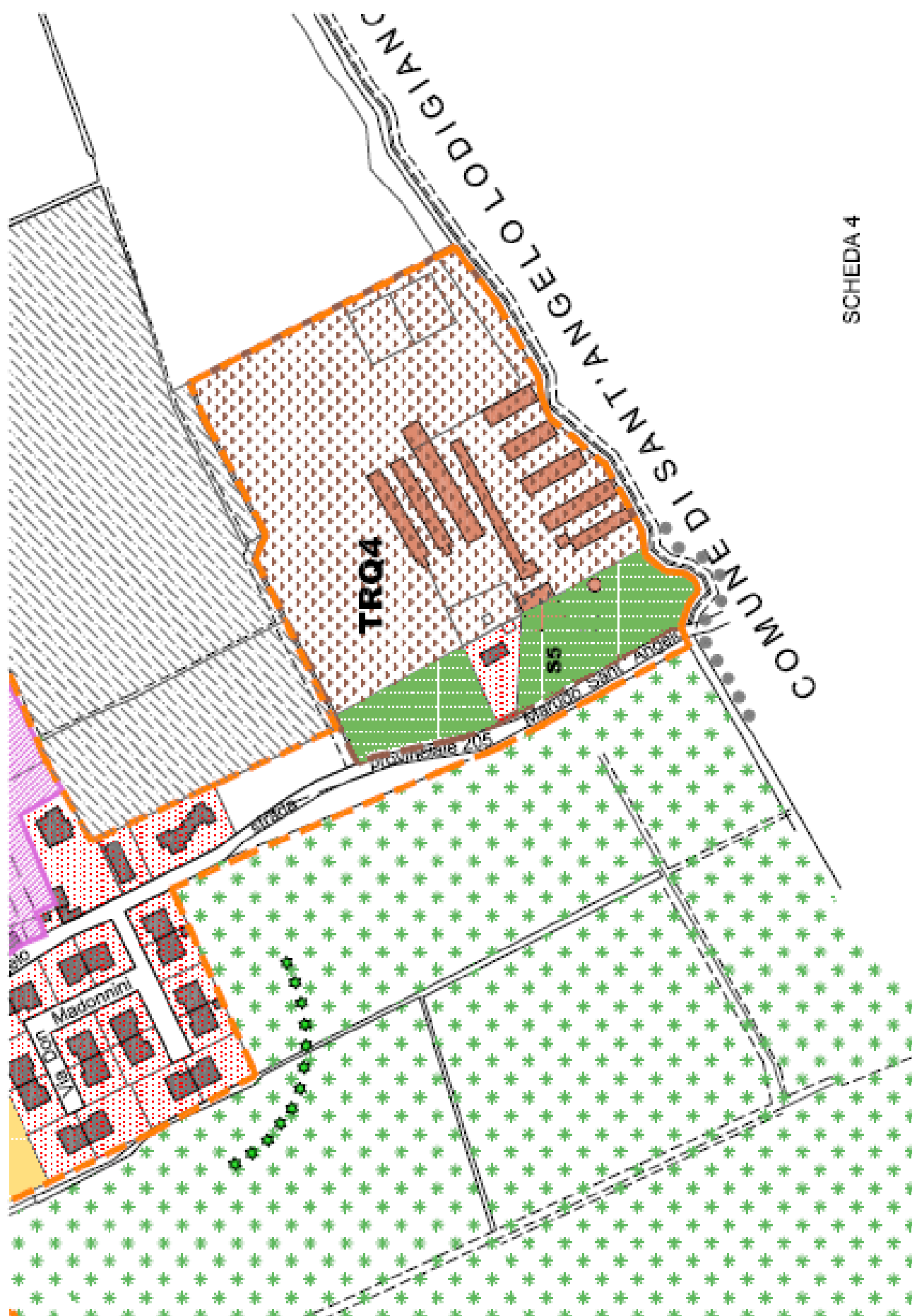
La sezione stradale dovrà avere una misura minima di ml. 8,50 + 1,50 di marciapiede.

L'edificazione sul lato strada, potrà presentare un porticato.

Rimane a carico dell'operatore la rettifica e la sistemazione delle strade di innesto alla via Roma, e di formazione della nuova strada di piano.

L'edificazione dovrà presentare le caratteristiche architettoniche tradizionali con copertura a due falde e manto in coppi. La gronda dovrà essere in legno, materiali tradizionali come canali e pluviali in rame, comignoli in mattoni a vista, facciate intonacate e tinteggiate con colori tipici (es. giallo lodigiano) e sagome proporzionate.

In fase di convenzionamento del Permesso di costruire, è obbligo dell'operatore farsi carico di una quota degli oneri (da determinarsi con criterio proporzionale tra i TRQ) derivanti dalle schermature verdi come previste e rappresentate nella tavola PR1b e da meglio definirsi in fase di convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà.



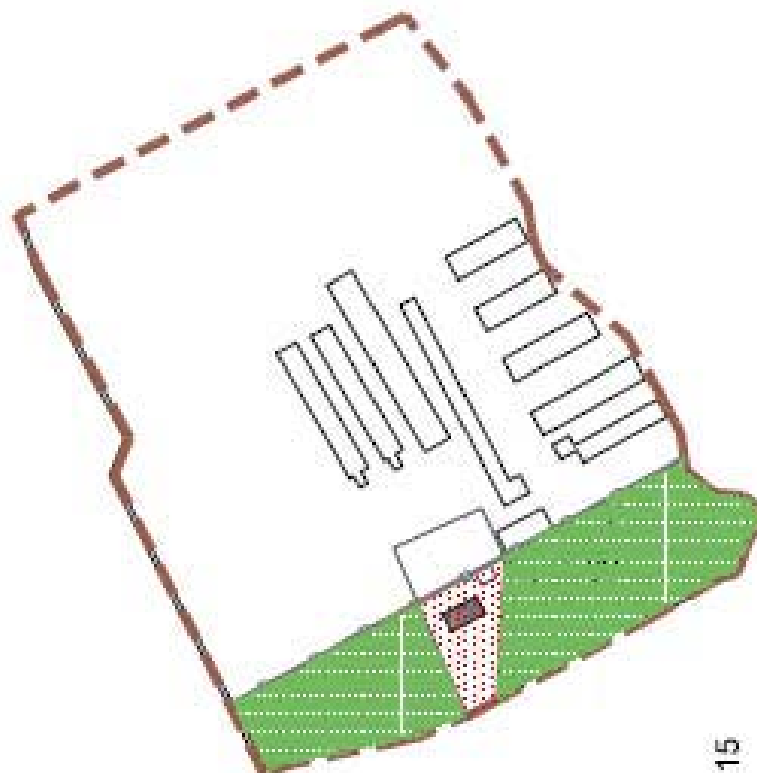
SCHEDA 4

ALLEGATO ALLA SCHEDA 4

Definizione Indici:

ST = Superficie Territoriale
Sc = Superficie Coperta esistente
V = Volume esistente
If = Indice di fabbricabilità fondiaria
Rc = Rapporto di Copertura

ST = mq. 28.327,20
Sc = mq. 2.875,54
V = mc. 17.253,24
If = mc./mq. 0,60
Rc = 10%



 SEDIME NON EDIFICABILE mq. 4.934,15
(area verde)

AMBITO TRQ4