

9.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

1 Località e identificazione

L'ambito si trova nel quadrante nord-occidentale del capoluogo di Pieve Fissiraga, in via Santa Maria Assunta.

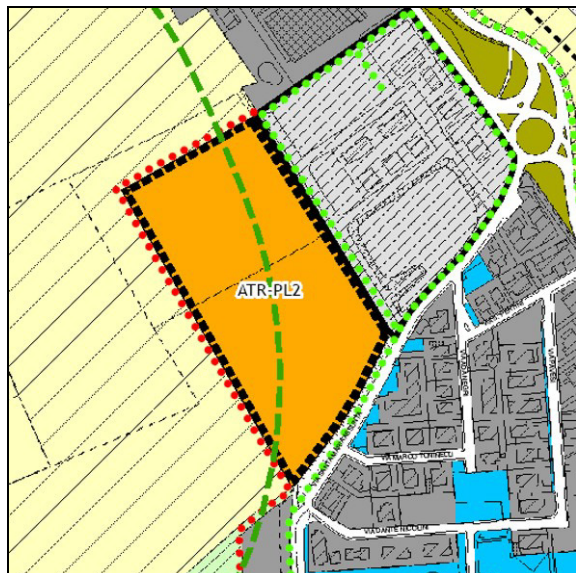


Figura 6. ATR-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 7. ATR-PL 2. Foto aerea

2 Previsioni del PGT previgente

Nel PGT previgente, l'ambito in oggetto era già individuato come ambito di trasformazione residenziale.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

In base alla banca dati di Regione Lombardia DUSAF ("Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali"), l'uso attuale dei suoli che ricadono nell'ambito di trasformazione in esame è "Seminativo semplice". La vocazione agricola dei suoli, considerata la loro localizzazione, è media.

Sovrapponendo i dati relativi all'uso reale e alla vocazione agricola, in base ai criteri stabiliti dalla DGR n. 8757 del 22-12-2008 e s.m.i., il valore agricolo del suolo è medio.

Basandosi sul suddetto valore agricolo, il Comune di Pieve Fissiraga dovrà stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare in sede di rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi, come previsto dall'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, così come modificato e integrato dall'articolo 4, comma 1, lett. c) della LR n. 18/2019.

I proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovranno essere destinati dal Comune all'esecuzione di interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in aree di particolare valore paesaggistico o ambientale, né in aree di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

Sono comunque poste a carico dei lottizzanti le seguenti opere di mitigazione paesaggistica: piantumazione di siepi e/o filari alberati nella porzione occidentale dell'ambito (che dovrà rimanere ineditata perché ricade nella fascia di rispetto dell'allevamento di Cascina Castagna), con il duplice obiettivo di ridurre l'impatto olfattivo dell'allevamento e di realizzare una "cintura verde" di separazione tra i nuovi insediamenti residenziali e la campagna circostante.

I progetti, inoltre, dovranno essere accompagnati dalla "Valutazione di impatto paesaggistico" redatta ai sensi della DGR n. 11045/2002 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"), al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto urbano e territoriale.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 3 di fattibilità geologica ("fattibilità con consistenti limitazioni"), e precisamente nelle seguenti due sottoclassi (prevalentemente nella sottoclasse 3B):

- Classe 3A (parte nord dell'ambito): "In quest'area gli elementi penalizzanti sono l'alta vulnerabilità dell'acquifero freatico, dovuta in particolar modo alla bassa soggiacenza della falda (mediamente uguale a 4 m), nonché la variabilità dei caratteri tessiturali del primo sottosuolo, caratterizzato da modeste proprietà meccaniche".
- Classe 3B (parte sud dell'ambito): "Area caratterizzata da bassa soggiacenza (mediamente inferiore a 4 m), da un'alta vulnerabilità dell'acquifero freatico, nonché da scadenti proprietà meccaniche dei primi orizzonti del sottosuolo".

In base alle norme geologiche di piano, gli interventi edificatori sono subordinati all'esecuzione di indagini geognostiche *ad hoc* ai sensi del DM 17 gennaio 2018 ("Norme tecniche per le costruzioni"), necessarie per la classificazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale.

È raccomandato l'innalzamento del piano terra delle costruzioni di almeno 1 m rispetto al piano campagna naturale, in modo da aumentare il franco di sicurezza rispetto alla superficie della falda freatica.

7 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA)

In base al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA), l'ambito di trasformazione in esame ricade in Classe III ("Aree di tipo misto"). Le aree ricadenti nella classe acustica 3 possono essere destinate a insediamenti misti residenziali, agricoli, commerciali e, con alcune limitazioni, anche artigianali (sono invece escluse le industrie). Ne deriva una totale conformità tra la previsione urbanistica in oggetto e il piano di zonizzazione acustica.

8 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non segnala alcuna criticità.

9 Vincoli paesaggistici

L'ambito non è interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

10 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso all'ambito di trasformazione.

11 Limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici

La parte occidentale dell'ambito ricade entro il limite di rispetto dell'allevamento di Cascina Castagna, individuato graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Ai sensi dell'articolo 3.10.7 del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Lodi, tale parte di ambito di trasformazione dovrà rimanere ineditificata, ma potrà essere destinata a servizi pubblici (strade, aree verdi, parcheggi, ecc.), oppure a opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

12 Limiti di rispetto dei metanodotti

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di metanodotti.

13 Limiti di rispetto stradale

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate alla distanza minima di 5,00 m dal confine stradale di via Santa Maria Assunta.

14 Limiti di rispetto degli oleodotti

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di oleodotti.

15 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione.

16 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non si trova in prossimità di impianti cimiteriali.

17 Limiti di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di pozzi idropotabili.

ATR-PL 2 - Via Santa Maria Assunta

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	30.517
-------------------------	----	----------------	--------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80
Incentivi per edilizia residenziale sociale e perequazione urbanistica			
Indice edilizia residenziale sociale	It_soc	m ³ /m ²	0,10
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,10
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00

Abitanti teorici

	m ³ /abit	150
minimo	163	
massimo	203	

Volume edificabile

Volume edificabile minimo	V_min	m ³	24.414
Incentivi per edilizia residenziale sociale e perequazione urbanistica			
Volume edilizia residenziale sociale	V_soc	m ³	3.052
Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	3.052
Volume edificabile totale	V_tot	m³	30.517

Aree per servizi pubblici

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
Dotazione complessiva	26,50	203	5.391
Aree minime da cedere	12,00	203	2.441
Aree monetizzabili	14,50	203	2.950

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
Verde attrezzato	6,00	203	1.221
Parcheggio	6,00	203	1.221
Totale	12,00	203	2.441

Tabella 4. Ambito ATR-PL 2: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

5.1 Ambiti di trasformazione residenziali ATR-PL

1 Ambiti ATR-PL: definizione e identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATR-PL.

2 Ambiti ATR-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < 150 mq		
	MS1-CC1	Medie strutture < 600 mq		
	MS2-CC2	Medie strutture < 1.500 mq		
	GS	Grandi strutture > 1.500 mq		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3 Ambiti ATR-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATR-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore ALIMENTARE, con i limiti di numero indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATR-PL: altezza massima e numero dei piani fuori terra

Negli ambiti ATR-PL, è ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, con un numero massimo di 3 piani fuori terra.

5 Ambiti ATR-PL: tipologie edilizie

Edifici principali. Sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentite le seguenti tipologie.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

6 Ambiti ATR-PL: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70% della superficie territoriale
Af	Verde ecologico privato	=	30% della superficie territoriale

Il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

7 Ambiti ATR-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è definita dai seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo It_min

L'indice di edificabilità territoriale minimo It_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL:

$$It_{min} = 0,80 \text{ mc/mq}$$

Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla perequazione urbanistica.

Indice aggiuntivo per edilizia residenziale sociale It_soc

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_soc, a condizione che il volume derivante da tale indice sia interamente destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale:

$$It_{soc} = 0,10 \text{ mc/mq}$$

Indice aggiuntivo per perequazione urbanistica It_per

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_per, a condizione che il volume derivante da tale indice provenga dal volume di perequazione V_per attribuito a uno o più degli "Ambiti per servizi pubblici di progetto" individuati dal Piano di Servizi:

$$It_{per} = 0,10 \text{ mc/mq}$$

Indice di edificabilità territoriale totale It_tot

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale minimo (It_min), dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo per edilizia residenziale sociale (It_soc) e dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo per perequazione urbanistica (It_per):

$$It_{tot} = It_{min} + It_{soc} + It_{per} = 1,00 \text{ mc/mq}$$

8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La dotazione di aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione ATR-PL è definita in forma parametrica, in funzione del numero teorico di abitanti insediabili.

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- Che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- Che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATR-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 2, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 150 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire le aree per servizi pubblici da cedere, oppure nel caso in cui il Comune non ritenga necessaria la loro cessione, sono ammesse monetizzazioni maggiori di quelle sopra indicate.