

12.1.3 SCHEDA AMBITO: ATC-PCC 3

1 Località e identificazione

L'ambito si trova nel polo produttivo situato lungo la SP n. 235, in via Molino, a est del centro commerciale "Decathlon".

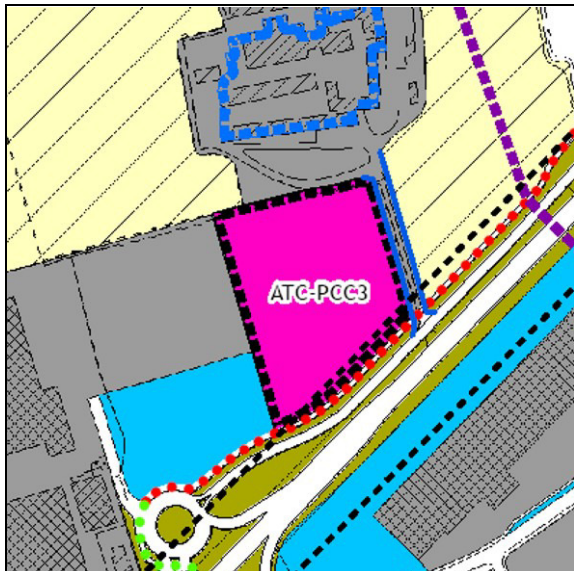


Figura 18. ATC-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

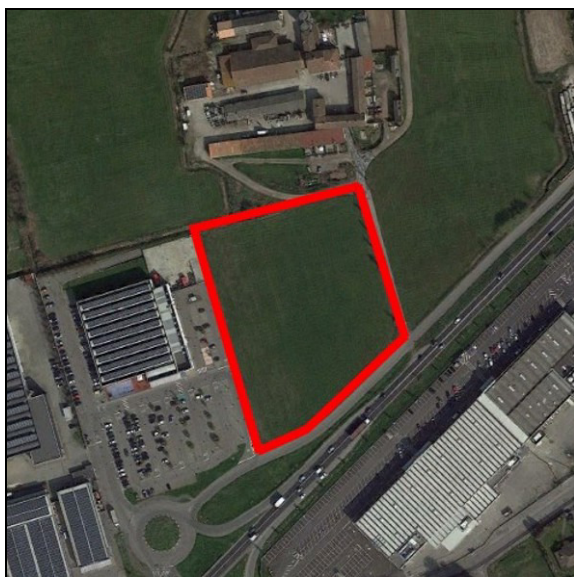


Figura 19. ATC-PCC 3. Foto aerea

2 Previsioni del PGT previgente

Nel PGT previgente, l'ambito in oggetto non era edificabile.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione prevalentemente commerciale, con dotazione di adeguati spazi di 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 è "Prato permanente in assenza di specie arboree e arbustive". La vocazione agricola dei suoli, considerata la loro localizzazione, è bassa.

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 basso.

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 sul lato nord dell'ambito, con l'obiettivo di creare un'adeguata separazione tra i nuovi insediamenti commerciali e gli insediamenti residenziali previsti dal PGT nel complesso edilizio storico di Cascinetta Ladina ("Ambito residenziale di rigenerazione urbana RIGR-PCC 2").

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 in-serimento 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 nella sottoclasse 3A:

- Classe 3A: "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".

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 vigente, l'ambito in esame ricade in Classe IV di sensibilità acustica ("Aree di intensa attività umana"). 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, il cui progetto dovrà essere approvato dalla Provincia di Lodi, ente gestore della SP n. 235.

11 Limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici

L'ambito non si trova nelle vicinanze di allevamenti di bestiame.

12 Limiti di rispetto dei metanodotti

L'ambito di trasformazione non è interessato dalla presenza di metanodotti.

13 Limiti di rispetto stradale

La parte meridionale dell'ambito ricade, in minima parte, entro il limite di rispetto di 30 m della SP n. 235, riportato graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" in conformità al D. Lgs. n. 285/1992 ("Nuovo Codice della Strada").

Tale parte di ambito dovrà rimanere ineditata, ma potrà essere destinata a servizi pubblici (strade, aree verdi, parcheggi, ecc.), oppure a opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

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 di trasformazione non è interessato dalla presenza di pozzi ad uso idropotabile.

ATC-PCC 3 - Via Leonardo da Vinci

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	12.166
-------------------------	----	----------------	--------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica			
Indice edilizia produttiva convenzionata	Ut_soc	m ² /m ²	0,05
Indice perequazione urbanistica	Ut_per	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,60

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	6.083
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica			
SLP edilizia produttiva convenzionata	SLP_soc	m ²	608
SLP perequazione urbanistica	SLP_per	m ²	608
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	7.300

Aree per servizi pubblici

Aree per servizi da cedere o monetizzare

	SLP_tot	Parametro	Superficie
	m ²	% SLP	m ²
Dotazione complessiva	7.300	100%	7.300
Aree minime da cedere	7.300	50%	3.650
Aree monetizzabili	7.300	50%	3.650

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

	SLP_tot	Parametro	Superficie
Destinazione	m ²	% SLP	m ²
Verde attrezzato	7.300	0%	-
Parcheggio	7.300	50%	3.650
Totale	7.300	50%	3.650

Tabella 16. Ambito ATC-PCC 3: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

8.1 Ambiti di trasformazione commerciali ATC-PCC

1 Ambiti ATC-PCC: definizione e identificazione

Si tratta di ambiti destinati all'espansione del polo commerciale della città, situato lungo la SP n. 235 a est dell'autostrada A1.

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATC-PCC.

2 Ambiti ATC-PCC: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATC-PCC è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente commerciale.

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 ATC-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATC-PCC, gli esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita sono consentiti per entrambi i settori alimentare e non alimentare.

Le grandi strutture di vendita sono invece consentite per il solo settore non alimentare, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATC-PCC: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 15,00 metri, ad eccezione di manufatti particolari che, in caso di comprovata necessità, potranno avere altezze maggiori.

5 Ambiti ATC-PCC: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		

6 Ambiti ATC-PCC: 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 ATC-PCC: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATC-PCC è definita dai seguenti indici di utilizzazione territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC:

$$Ut_{min} = 0,50 \text{ mq/mq}$$

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

Indice aggiuntivo per edilizia commerciale convenzionata Ut_soc

A ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_soc, a condizione che la SLP derivante da tale indice sia interamente destinata a infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata:

$$Ut_{soc} = 0,05 \text{ mq/mq}$$

Indice aggiuntivo per perequazione urbanistica Ut_per

A ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_per, a condizione che la SLP derivante da tale indice provenga dalla SLP di perequazione SLP_per attribuita ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT:

$$Ut_{per} = 0,05 \text{ mq/mq}$$

Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot

Corrisponde all'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATC-PCC, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di utilizzazione territoriale minimo (Ut_min), dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per edilizia commerciale convenzionata (Ut_soc) e dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per perequazione urbanistica (Ut_per):

$$Ut_{tot} = Ut_{min} + Ut_{soc} + Ut_{per} = 0,60 \text{ mq/mq}$$

8 Ambiti ATC-PL: aree per servizi pubblici

La dotazione di aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione ATC-PCC è definita in forma parametrica, come percentuale della superficie lorda di pavimento di progetto (% SLP).

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 tutta la SLP edificabile sia destinata ad attività commerciali.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATC-PCC, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella commerciale, 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 ATC-PCC: 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 ATC-PCC: 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 ATC-PCC: 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.