

## 11.1.1 SCHEDA AMBITO: ATC-PL 1

### 1 Località e identificazione

L'ambito si trova in via Pezzolo, nel polo commerciale situato lungo la SP n. 235.

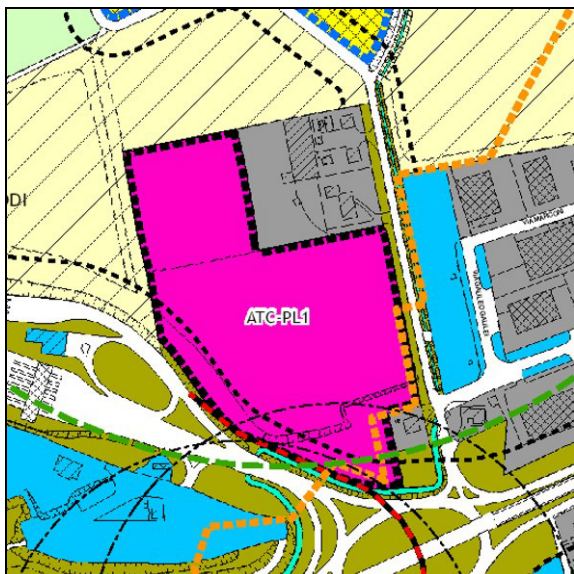


Figura 12. ATC-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 13. ATC-PL 1. Foto aerea

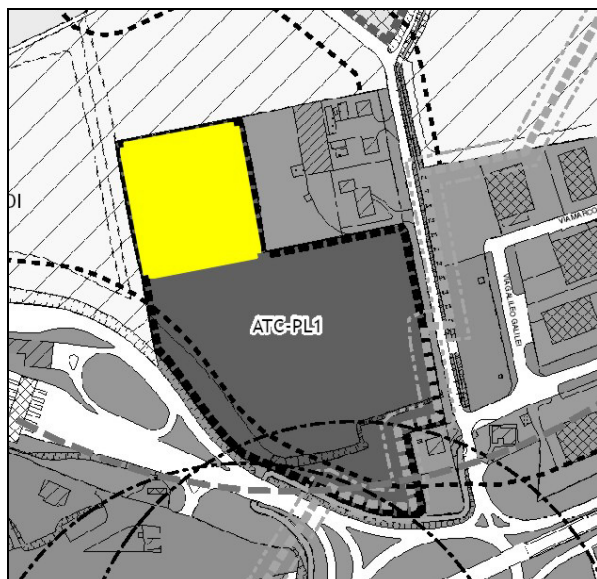
### 2 Previsioni del PGT previgente

Nel PGT previgente, l'ambito in oggetto era già edificabile con destinazione produttiva/commerciale.

### 3 Obiettivi e prescrizioni particolari di inedificabilità

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione prevalentemente commerciale, con dotazione di adeguati spazi di parcheggio.

La porzione nord dell'ambito (circa 9.000 m<sup>2</sup>), individuata graficamente nella figura sottostante, dovrà rimanere inedificata: essa potrà essere destinata a servizi pubblici (strade, verde e parcheggi) e/o interventi di mitigazione e compensazione ambientale, a protezione visiva della cascina storica Pezzolo De' Codazzi.



*Porzione non edificabile dell'ambito di trasformazione ATC-PL 1*

#### 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 in esame è in parte "Prato permanente in assenza di specie arboree e arbustive" (parte sud) e in parte "Seminativo semplice" (parte nord). 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 di trasformazione in esame 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 nord dell'ambito (che dovrà rimanere ineditata), con l'obiettivo di creare un'adeguata separazione tra i nuovi insediamenti commerciali e il complesso edilizio storico di Cascina Pezzolo De' Codazzi.

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"), quasi interamente 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.

La parte meridionale dell'ambito urbanistico ricade invece in "Classe 3C" di fattibilità geologica, essendo compresa entro la zona di rispetto di 200 metri di due pozzi idropotabili.

Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. n. 258/2000, in tale fascia di rispetto sono vietate le seguenti attività:

- Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- Apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- Gestione di rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

## **7 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA)**

In base al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA), l'ambito urbanistico in esame ricade in Classe V ("Aree prevalentemente industriali"). 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, che avverrà da via Pezzolo.

## **11 Limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici**

L'ambito ricade quasi interamente entro il limite di rispetto dell'allevamento di Cascina Pezzolo De' Codazzi, 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 non potrà essere destinata alla costruzione di edifici con destinazione residenziale.

## **12 Limiti di rispetto dei metanodotti**

La porzione orientale dell'ambito ricade entro i limiti di rispetto di un metanodotto, riportati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Nell'area compresa entro i limiti di rispetto del metanodotto è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi tipo. Tale area potrà essere destinata a servizi pubblici (strade, aree verdi, parcheggi, ecc.), oppure a opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, previa autorizzazione rilasciata dall'ente gestore del metanodotto interessato (società "SNAM Rete Gas S.p.A.").

## **13 Limiti di rispetto stradale**

Parte dell'ambito di trasformazione ricade 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**

La parte meridionale dell'ambito, come già detto al punto 6, ricade nella fascia di rispetto di 200 m dei 2 pozzi idropotabili situati in via Sant'Antonio. In tale fascia di rispetto sono vietate le attività elencate all'articolo 6 del D.Lgs. n. 258/2000, già elencate in precedenza.

## ATC-PL 1 - Via Pezzolo

### Superficie territoriale

|                         |    |                |        |
|-------------------------|----|----------------|--------|
| Superficie territoriale | St | m <sup>2</sup> | 40.500 |
|-------------------------|----|----------------|--------|

### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                                                            |               |                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------|
| Indice di utilizzazione territoriale minimo                                | Ut_min        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,50        |
| Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica |               |                                    |             |
| Indice edilizia produttiva convenzionata                                   | Ut_soc        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,05        |
| Indice perequazione urbanistica                                            | Ut_per        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,05        |
| Indice di utilizzazione territoriale totale                                | <b>Ut_tot</b> | <b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>0,60</b> |

### Superficie lorda di pavimento edificabile

|                                                                            |                |                      |               |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|---------------|
| SLP edificabile minima                                                     | SLP_min        | m <sup>2</sup>       | 20.250        |
| Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica |                |                      |               |
| SLP edilizia produttiva convenzionata                                      | SLP_soc        | m <sup>2</sup>       | 2.025         |
| SLP perequazione urbanistica                                               | SLP_per        | m <sup>2</sup>       | 2.025         |
| SLP edificabile totale                                                     | <b>SLP_tot</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>24.300</b> |

### Aree per servizi pubblici

#### Aree per servizi da cedere o monetizzare

|                       | SLP_tot        | Parametro | Superficie     |
|-----------------------|----------------|-----------|----------------|
|                       | m <sup>2</sup> | % SLP     | m <sup>2</sup> |
| Dotazione complessiva | 24.300         | 100%      | 24.300         |
| Aree minime da cedere | 24.300         | 50%       | 12.150         |
| Aree monetizzabili    | 24.300         | 50%       | 12.150         |

#### Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

|                  | SLP_tot        | Parametro | Superficie     |
|------------------|----------------|-----------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> | % SLP     | m <sup>2</sup> |
| Verde attrezzato | 24.300         | 0,0%      | -              |
| Parcheggio       | 24.300         | 50,0%     | 12.150         |
| Totale           | 24.300         | 50,0%     | 12.150         |

Tabella 11. Ambito ATC-PL 1: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

## 7.1 Ambiti di trasformazione commerciali ATC-PL

### 1 Ambiti ATC-PL: 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-PL.

### 2 Ambiti ATC-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATC-PL 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-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATC-PL, 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-PL: 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-PL: 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-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 ATC-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATC-PL 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-PL:

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

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-PL 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 commerciale convenzionata:

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

### Indice aggiuntivo per perequazione urbanistica Ut\_per

A ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PL 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-PL, 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-PL 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-PL, 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-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 ATC-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 ATC-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.