



Comune di SANTO STEFANO LODIGIANO
Provincia di Lodi

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(art. 10 bis Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.)

SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI

Progettisti:

ATP costituita da

F.to Arch. Marco Geri

F.to Ing. Raffaele Spelta

Collaboratori:

F.to Ing. Giovanni Oldini

F.to Arch Giuseppe Brollo

F.to Arch Vittorio Piaggi



AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PL n. 1-2-3

CONNOTAZIONE FONDAMENTALE DELL'INTERVENTO

Per facilitare la lettura delle connotazioni fondamentali degli interventi i piani attuativi con le medesime previsioni e destinazioni d'uso sono stati raggruppati tra loro in un'unica scheda, mentre a parte sono stati riportati, in alcune tabelle specifiche per ciascun ambito, i parametri e gli indici urbanistici che fissano i limiti dimensionali degli interventi ammissibili.

La presente scheda si riferisce agli interventi interni agli ambiti di trasformazione di NUOVA PREVISIONE, la cui attuazione è possibile tramite PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati:

Limiti dimensionali degli interventi

I limiti dimensionali degli interventi ammissibili negli ambiti che fanno riferimento a questa scheda sono riportati nelle tabelle, in un fascicolo a parte per praticità d'aggiornamento e consultazione, titolate: "PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI".

Vocazioni funzionali

RESIDENZIALE PREVALENTE, con la maggiorazione del 15% dell'indice edificatorio (If) per iniziative d'Edilizia Residenziale Pubblica;

Sono ammesse destinazioni d'uso produttive e commerciali/direzionali, senza limiti in rapporto alla superficie fondiaria dell'ambito per laboratori artigianali ed esercizi di vicinato, con il limite del 30 % della superficie fondiaria (Sf) negli altri casi. Sono sempre escluse in ogni caso le attività che sono nocive o risultano moleste oltre che le Medie e Grandi Strutture di Vendita.



Impostazione generale di progetto morfo-tipologico

I caratteri morfo-tipologici di riferimento degli edifici saranno presi dagli edifici più recenti ricorrenti nell'intorno immediato, in modo da costituire una zona quanto più uniforme; per tutto quanto non è qui regolamentato, per i colori, i rivestimenti delle facciate e le pendenze dei tetti ci si dovrà riferire alla DISCIPLINA URBANISTICA COMUNE A TUTTO IL TERRITORIO riportata nel PIANO DELLE REGOLE.

L'orientamento degli edifici sarà possibilmente per tutti quello dell'asse elio termico, ciò al fine di garantire la migliore resa energetica, salvo quello degli edifici posti sui margini prospettanti gli spazi pubblici, che dovrà essere parallelo agli assi stradali e alla cortina edilizia.

Gli elementi (forme, materiali e colori) delle recinzioni, dell'illuminazione, delle pavimentazioni degli spazi esterni e dell'arredo urbano dovranno essere proposti tra quelli ricorrenti nella zona o tra quelli adottati nei progetti delle opere pubbliche e preventivamente approvati dall'Amministrazione.

Specifiche per infrastrutture e servizi

Dovranno essere reperite all'interno degli ambiti le aree, nella misura minima di **7,5 mq/abitante**, da cedere all'Amministrazione, e realizzate le opere a scomputo dei contributi edificatori, relative alle DOTAZIONI MINIME GENERALI, comuni per tutti i piani attuativi perché funzionali agli ambiti medesimi, per strade per autoveicoli, percorsi ciclo pedonali e parcheggi.

Dovranno essere reperite all'interno degli ambiti le aree, nella misura minima di **12,5 mq/abitante**, da cedere all'Amministrazione, e realizzate le opere a scomputo dei contributi edificatori, relative alle OPERE D'INTERESSE GENERALE, rispettando le posizioni e i tracciati di massima indicati nella planimetria, per le strutture e le infrastrutture indicate nel DOCUMENTO DI PIANO e nel PIANO DEI SERVIZI.

In particolare, considerato che le trasformazioni non rispondono al solo fabbisogno della crescita endogena, ma impegnano una parte considerevole delle potenzialità del territorio di rispondere a fabbisogni esogeni, quale presupposto per l'esecuzione degli interventi dovranno realizzate in quota parte le dorsali della mobilità e della rete della mobilità dolce.

La QUOTA RESIDUA DELLE AREE DOVUTE IN CESSIONE, nella misura minima di **20 mq/abitante**, potrà essere reperita anche al di fuori dell'ambito interessato dal singolo Piano,



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

nell'ambito delle aree individuate dal PIANO DEI SERVIZI per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o dovrà essere monetizzata ai sensi della Legge.

Dovranno essere reperite all'interno degli ambiti le aree, nella misura minima di **5 mq/abitante**, senza che possano essere cedute all'Amministrazione, mentre invece potranno realizzate le opere a scomputo dei contributi edificatori, relative ai SERVIZI ACCESSORI E COMPLEMENTARI comuni alle residenze interne agli ambiti, quali: micronido, spazi ricreativi, piscine, barbecue, orti urbani, ecc..

Dovranno essere reperite all'interno dell'ambito le aree, nella misura minima di **5 mq/abitante**, senza che possano essere cedute all'Amministrazione, ne che possano essere scomputate dai contributi edificatori le opere relative agli IMPIANTI TECNOLOGICI COMUNI alle residenze interne agli ambiti quali: le centrali termiche centralizzate per la produzione di calore, impianti solari termici e fotovoltaici, cisterne per il riciclo delle acque meteoriche, spazi per la raccolta differenziata, compostiere, ecc..

Nel caso d'insediamenti produttivi e commerciali direzionali o misti nei limiti consentiti, dovranno essere reperite all'interno degli ambiti le aree, nel rispetto delle quantità minime ~~nei limiti~~ di seguito indicate, e realizzate le relative opere, in relazione alla superficie o il volume da edificare:

- ☐ per le attività produttive andrà destinata, senza che sia prevista la cessione, nella misura del 10% del volume da realizzare, calcolato nei modi stabiliti dal PIANO DELLE REGOLE, una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie);
- ☐ per le attività commerciali/direzionali andrà destinata, senza che sia prevista la cessione, nella misura dell'80% della superficie da realizzare, una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (escluse le sedi viarie);

Il rispetto di tali parametri non esclude quale presupposto per l'attuazione degli interventi dal reperimento delle aree da cedere all'Amministrazione, e dalla realizzazione delle opere a scomputo dei contributi edificatori, relative alle OPERE D'INTERESSE GENERALE sopra descritte, calcolate in proporzione tra le superfici edificabili con tali destinazioni d'uso e quelle complessive ammesse negli ambiti.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le aree d'eventuali strade veicolari, percorsi ciclopeditoni e parcheggi a fondo cieco, d'uso o accesso esclusivo, che non si porranno in relazione diretta con il tessuto urbano consolidato o i restanti ambiti di trasformazione, non potranno essere cedute all'Amministrazione né le opere potranno essere scomutate dai contributi edificatori.

Tipologia di strumento attuativo

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO, attuabile anche per lotti di dimensioni inferiori a quelle dell'ambito individuato nel rispetto dell'indice L_m indicato, in tempi successivi con convenzioni separate, purché con la prima richiesta di intervento sia presentato il progetto dell'intero ambito e, proporzionalmente all'incidenza dell'intervento, siano cedute le aree e realizzate le OPERE D'INTERESSE GENERALE individuate.

Criteri d'intervento per l'inserimento paesistico ambientale

Per non rompere la continuità con il paesaggio agricolo il verde attrezzato con opere di mitigazione ambientale dovrà essere collocato sui margini liberi e non contigui il tessuto urbano consolidato, osservando le medesime norme valide per gli interventi in tale ambito previsti con il PIANO DELLE REGOLE.

Le strade veicolari, i percorsi ciclopeditoni e i parcheggi che sono parte delle DOTAZIONI MINIME dovranno essere posti in collegamento diretto con la viabilità esistente e del tessuto urbano consolidato.

La pavimentazione delle strade veicolari e ciclo pedonali interne all'ambito dovrà essere preferibilmente realizzata in masselli autobloccanti su sottofondo drenante, le dorsali delle reti dei servizi tecnologici saranno collocate in cunicoli ispezionabili nel sottosuolo delle carreggiate.

Criteri d'intervento per il rispetto di vincoli specifici

Dovranno essere rispettati i criteri di fabbricazione edilizia stabiliti nel PIANO DELLE REGOLE.

Gli edifici anche interni al medesimo lotto dovranno rispettare le distanze minime tra di loro, dalle strade e dai confini, tra le pareti finestrate e non.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

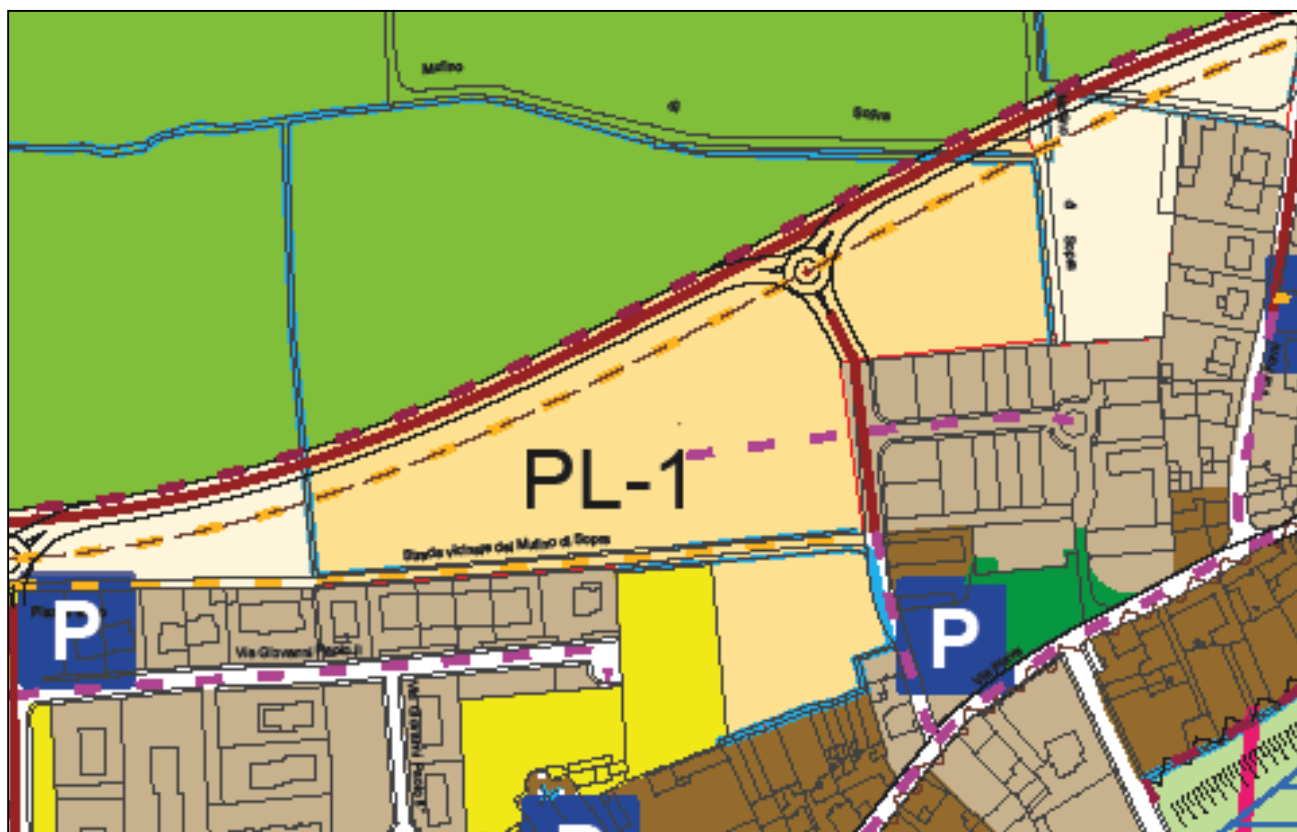
I piani attuativi compresi negli ambiti di trasformazione, ma in generale tutte le innovazioni introdotte con il Documento di Piano e negli altri atti, sono compatibili con i contenuti del PCTP.

Nello specifico negli ambiti di trasformazione:

- non sono presenti vincoli ambientali;
- non sono compresi in aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, come risulta dalla lettura dello Studio Geologico e della cartografia di sintesi;
- con la VAS è stata valutata una potenzialità residua dei depuratori esistenti, pertanto non dovrebbero rendersi necessari potenziamenti degli impianti;
- nel caso di interventi residenziali sarà effettuata una valutazione previsionale del clima acustico.



Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale – PL 1

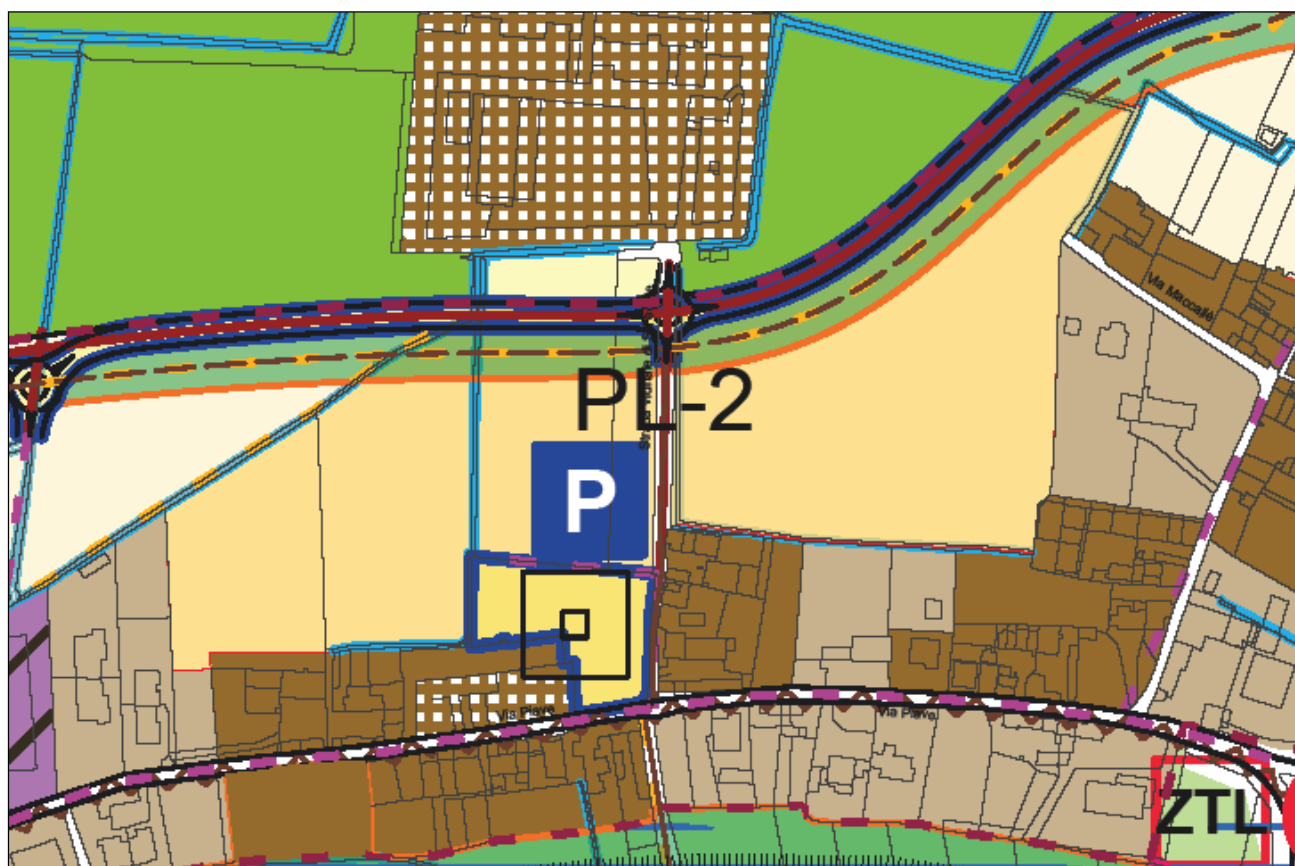


-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione dei volumi
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Aree per opere di interesse generale
-  Fasce di rispetto stradale
-  Indicazione delle dorsali stradali
-  Indicazione della mobilità dolce
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione dei parcheggi





Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale – PL 2

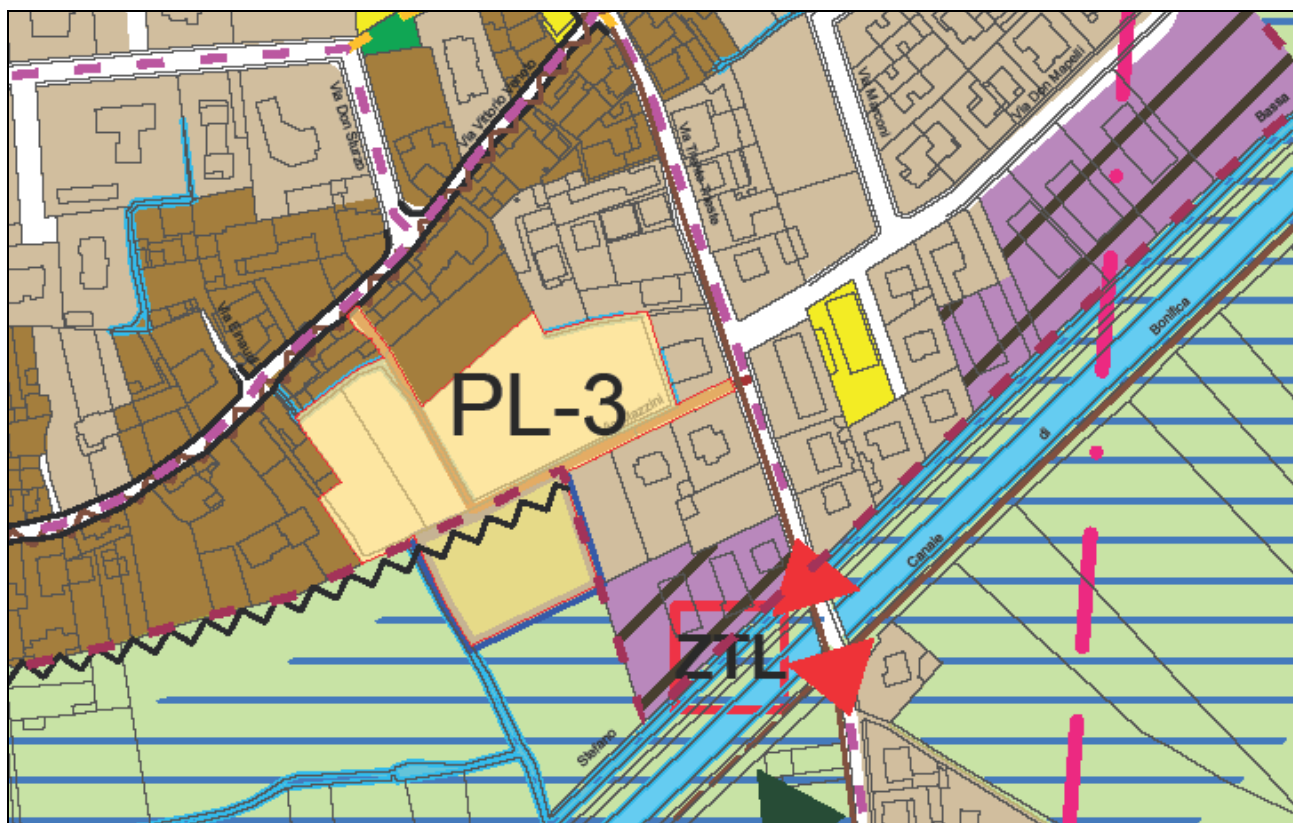


-  Ambito di trasformazione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Dotazioni minime in cessione
-  Opere di interesse generale
-  Fascia di rispetto stradale
-  Indicazione delle dorsali stradali
-  Indicazione dei tracciati veicolari
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione dei parcheggi





Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale – PL 3



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione dei volumi
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Aree per opere di interesse generale
-  Fasce di rispetto stradale
-  Indicazione delle dorsali stradali
-  Indicazione della mobilità dolce
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione dei parcheggi

