

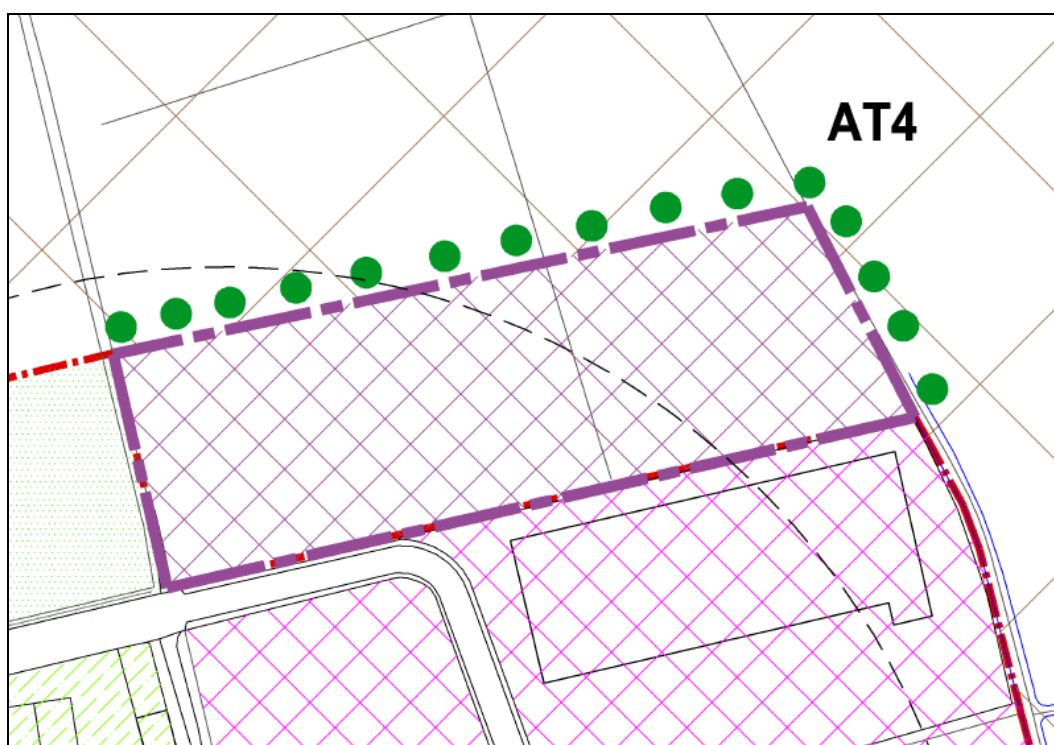
1.1.1 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione produttiva AT 4

Sono le parti di territorio poste a Nord-Est dell'abitato in località Fornaci (in fregio a via Gramsci) identificate con la sigla AT4.

Attualmente esse sono aree agricole e il D.P., coerentemente con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP), prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione artigianale.

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa, secondo i parametri e gli indici riportati in seguito.

Ai fini della protezione delle risorse idriche sotterranee destinate al consumo di acqua potabile, l'attuazione dell'ambito di trasformazione AT4, il cui territorio ricade parzialmente all'interno di fascia di rispetto di pozzi pubblici, è subordinato all'adozione di tutte le misure previste dalla DGR 7/12693 del 10.4.2003, fermo restando i divieti indicati nel D. Lgs. 152/06.



Modalità di intervento

L'ambito identificato con il simbolo **“AT4”** e ha estensione territoriale pari a 12.000 mq.

L'ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere .

Su prescrizione della Provincia di Lodi sono ammissibili unicamente interventi finalizzati al soddisfacimento di esigenze insediative riferibili alle imprese già insediate.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla cessione gratuita delle quantità previste di aree di servizio pubblico e alla monetizzazione dovuta a completamento delle quantità di aree a servizio non cedute all'interno della unità minima di intervento, comporta i seguenti oneri aggiuntivi:

- formazione di una barriera vegetale fonoassorbente a protezione del territorio agricolo prevista sui confini NORD e EST in fregio all'ambito di intervento (come da indicazioni dell'art. 47.0);

- compartecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione della pista ciclopedonale tra la loc. Fornaci e la loc. San Giacomo lungo via S. Giacomo.
- compartecipazione alla realizzazione di fognatura a servizio della frazione S. Giacomo e al potenziamento del depuratore comunale

Tali oneri saranno commisurati all'importo perequativo stabilito dall'A.C. e calcolato sulla base della superficie territoriale interessata.

Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,5
Rc	Rapporto di copertura	%	60
Ip	Indice di permeabilità	%	25
H	Altezza	m	9
Cc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-P.R.
Cf	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-2 P.R
Cs	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	7,50

Le tipologie degli edifici dovranno rispondere alla migliore distribuzione spaziale e alle disposizioni in ordine al contenimento del suolo e consumi energetici, isolamento, orientamento e insolazione secondo i migliori principi della sostenibilità ambientale ed ecologica. L'organismo edilizio dovrà rapportarsi in modo armonico con il suo intorno sia per la sua forma, per i suoi materiali, per i suoi colori al fine di ridurre al minimo gli impatti rispetto al paesaggio agrario e urbano esistente.

Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di seconda classe	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato		X
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale	X	
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento " AT4" dell'ambito di Trasformazione

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze degli attuatori.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT4"

Obiettivo specifico dell'ambito "AT4"	Previsioni di pianificazione attuativa: oneri perequativi previsti
- completamento del margine NORD del comparto artigianale di via Fornaci; - soddisfacimento della domanda locale di spazi dedicati alla piccola e piccolissima impresa artigianale; - ottimizzazione della fruizione dell'esistente via Gramsci, il cui lato NORD è attualmente a contatto con il territorio agricolo	- compartecipazione alle spese per la realizzazione della pista ciclopeditonale lungo via San Giacomo; - realizzazione di una fascia di verde filtro a mitigazione del margine dell'ambito orientato verso il terreno agricolo; - compartecipazione alla realizzazione di fognatura a servizio della frazione S. Giacomo e al potenziamento del depuratore comunale

Parametri Urbanistici dell'Ambito di Trasformazione "AT4"

Ambito di trasformazione PRODUTTIVO	St. Superficie territoriale interessata dall'inter- vento	S.L.P. edificabile	Standard Totale	Standard da realizzare In loco	Standard da monetizzare
		Ut = 0,5 mq/mq	20 mq/ 100 mq (S.T.)	minimo (30%)	massimo (70%)
	mq	mq	mq	mq	mq
A.T. 4	12.000	6000	2400 mq	720 mq	1680 mq