

**Comune di Lodi Vecchio
Provincia di Lodi**

LODI VECCHIO



Codice Amministrazione: **c_e651**
Prot. Generale n: **0008101 A**
Data: **07/08/2013** Ora: **11:37**
Classificazione: **6 - 3 - 0**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
AMBITO AT03 – UNITA' DI INTERVENTO UMI1**

Via Fregoni

Proprietà: Sigg. Fiora Lucia e Fiora Franco

STRALCIO PIANO DELLE REGOLE E N.T.A

ALLEGATO A





NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione est
Presenza di una attività zootecnica in Cascina S.Maria
Mantenimento della continuità della rete ecologica lungo il Sillaro (reft PTCP art.28.4 ed art.28.5)

Criteria per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima di mq 2000.

Si suggerisce la costituzione di un sistema di aree private comuni a più unità: tali spazi, distinti dallo spazio pubblico, potranno collegarsi direttamente alle aree verdi e di distribuzione in modo da ridurre l'introversione degli spazi condominiali.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole. Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Per favorire interventi organici di riorganizzazione delle aree pubbliche prospicienti i siti archeologici e per realizzare le connessioni con il complesso basilicario, su richiesta della pubblica Amministrazione le aree in cessione individuate nelle tavole di piano potranno essere cedute anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

AT03 _ Ambito di Trasformazione "Fregoni"

Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte orientale della città a costruire un nuovo margine urbano in relazione diretta con la campagna.

Lo sviluppo dell'ambito disegnerà una nuova forma del margine urbano in un settore nel quale sono evidenti alcune criticità. L'obiettivo è di mediare il rapporto tra città e campagna attraverso la formazione di una fascia verde piantumata anteposta ad un tessuto edilizio a bassa densità.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree per le urbanizzazioni la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il piano si articola in due unità minime d'intervento che dovranno essere dotate di autonomia funzionale.

UMI1: St= 6353mq

Sf= 65% St

Uf= 0,4 mq/mq

Hmax=8,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Urbanizzazioni secondarie

UMI2: St= 5515mq

Sf= 65% St
Uf= 0,4 mq/mq
Hmax=8,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato
Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a e 3b
Classificazione acustica: III classe
Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est e sud

Elementi di attenzione

L'ambito ricade per la parte destinata a verde privato nel corridoio di III livello della rete ecologica dei valori ambientali.
Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione sud-est

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso Est evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine urbano.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della SIp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml; tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della SIp per una superficie pari a metà della SIp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso il fronte sud-orientale occupato dal verde privato di filtro, le recinzioni non dovranno essere percepite dall'esterno. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.
Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

AT04 _ Ambito di Trasformazione "Corte Bassa / SP 115"

Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del ex comparto "RU4 -- Corte Bassa" e si articola in due distinte aree all'interno della città consolidata dotate di caratteri sensibilmente diversi.

La prima area - indicata con UMI1 - coincide con la parte non attuata dell'ex comparto RU4, contigua ai siti di interesse archeologici.

Il secondo comparto - individuato con UMI2- interessa una area prospiciente la sp115 .

L'obiettivo generale della revisione del comparto RU4 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo altezze e densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.

In particolare, la traslazione di una quota ridotta della volumetria prevista originariamente nei pressi di Corte Bassa, in un'area a vocazione marcatamente residenziale, consente l'acquisizione da parte della amministrazione pubblica di un comparto strategico ai fini dell'evoluzione del polo archeologico azzerando, al contempo, l'impatto di un nuovo insediamento residenziale ad alta densità in un settore strategico per la costruzione dell'identità della città.

CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 14 (Modalità di attuazione del Piano delle regole)

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati, piani di edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, programmi integrati di intervento, programmi di recupero urbano, piani di lottizzazione convenzionati) e attraverso intervento edilizio diretto.
2. Nel caso l'intervento interessi più proprietà, il volume edificabile di spettanza di ciascuna di esse viene computato in base alla superficie di ogni proprietà compresa nell'intervento.

CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 15 (Titoli abilitativi)

1. L'attuazione del Piano delle Regole è prevista mediante titoli abilitativi subordinati all'esecutività dell'eventuale Piano Attuativo che li comprende, secondo i disposti della normativa vigente, subordinati, in particolare, a:
 - corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite dalla vigente delibera comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del Piano Attuativo, nel quale l'opera permessa è compresa, salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di permessi gratuiti previsti dalle leggi vigenti;
 - monetizzazione o cessione diretta nelle zone previste dagli elaborati di specifica disciplina del Piano delle regole di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e dalle presenti norme;
 - corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;
 - rispetto delle destinazioni d'uso assegnate dal progetto assentito alle singole unità immobiliari;
 - rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Disposizioni generali
 - ai fini della determinazione della superficie fondiaria e della capacità insediativa dei lotti autorizzabili mediante (semplice) permesso di costruire, è inclusa nella Superficie Fondiaria Sf l'area di sedime dell'edificio da costruire o da ampliare e quella circostante formante con essa un complesso continuo, soggetta alla medesima disciplina urbanistica e appartenente al medesimo proprietario o avente titolo equipollente;
 - ai fini del calcolo della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento di nuova edificazione, dovrà essere detratta la volumetria e/o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti sull'area costituente superficie fondiaria, dei quali si preveda la conservazione;
 - prima del rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova edificazione od ampliamento, l'Amministrazione accerta che sull'area costituente superficie fondiaria ai sensi del presente articolo non esistano vincoli derivanti da precedenti concessioni

edilizie o permessi relativi all'area stessa, anche se assunti da persona diversa dal richiedente il permesso di costruire, ovvero da edifici preesistenti;

- dovrà altresì essere accertato se esistano servitù di qualunque tipo e natura a favore del Comune, limitative del diritto di edificazione;
- il rilascio del titolo abilitativo non comporta limitazioni dei diritti dei terzi;
- in caso di acquisto di un'area limitrofa a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine di verificare la capacità insediativa ammissibile in base ad essa, troverà applicazione quanto previsto dai commi precedenti;
- a seguito di frazionamenti successivi alla data del 10/09/1992 di aree edificate (o per le quali sia stata rilasciata permesso di costruire) le verifiche suddette, con riferimento al fondo originario, saranno effettuate sulla base dei parametri del presente Piano delle regole.

3. Cessione di diritti di edificazione

- sono consentite cessioni fra aree confinanti, aventi la stessa destinazione urbanistica e appartenenti a proprietari diversi, dei diritti di edificazione relativi ai parametri edilizi ed urbanistici per interventi di nuova edificazione e di ampliamento;
- non si considerano confinanti le aree separate da una strada pubblica;
- non sono consentite cessioni tra aree comprese in ambiti territoriali diversi, fra quelle individuate dal presente Piano delle Regole
- la cessione ha rilevanza meramente sul piano edilizio ed urbanistico e prescinde dall'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale o personale sull'area corrispondente.
- la cessione di Slp e/o di V tra terreni confinanti ha come effetto l'asservimento della porzione di Sf corrispondente ai fini della verifica del Sc.
- La cessione dei diritti di edificazione dovrà essere dimostrata con presentazione di atto notarile trascritto.

Art. 16 (Piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata)

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica comprendono:

- Piani particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150;
- Piani di recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167;

Tali Piani dovranno sempre comprendere le previsioni planivolumetriche e tipologiche allo scopo di configurare un organico sviluppo urbano;

- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865;
- Piani di Lottizzazione d'Ufficio di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150.

2. I Piani attuativi di Iniziativa Privata comprendono:

- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457, secondo le modalità dell'art. 30 della stessa Legge;
- Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150.

3. I Programmi di iniziativa sia pubblica sia privata comprendono:

Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) disciplinati dalla L.R. 12/2005 s.m.i.; essi hanno l'obiettivo prioritario di promuovere la riqualificazione urbana del tessuto urbano, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

L'attuazione di P.I.I. è subordinata all'esistenza di due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;

- la compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
- I programmi integrati di intervento sono sottoposti a VAS con le modalità previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 17 (Piani di Attuazione)

1. Nelle zone indicate dal Piano delle Regole gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Attuazione convenzionato esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di Piano.
I proprietari che intendano proporre un Piano Attuativo devono presentare domanda al Comune.
2. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:
 - a) Stralcio del Piano delle Regole con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Attuazione, la zona entro cui esso è inserito e il Piano delle regole;
 - b) Stralcio delle Norme di Piano che disciplinano i Piani di Attuazione e le zone sottoposte a Piano di Lottizzazione;
 - c) Mappa Catastale, in scala opportuna, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di Lottizzazione, e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
 - d) Planimetria orientata, in scala almeno 1:500, dell'area soggetta al Piano di Attuazione contenente il rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, il rilievo e la individuazione delle essenze arboree e delle presenze ambientali, l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura (o SIp) della destinazione e della rispettiva area di pertinenza;
 - e) Progetto planivolumetrico quotato in scala minima 1:500, corredata da schemi planivolumetrici in scala 1:500 o 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - f) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle aree di urbanizzazione primaria e, ove nel caso, delle aree di urbanizzazione secondaria;
 - g) Planimetria in scala minima 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune;
 - h) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di edificabilità territoriali e fondiari, la quantificazione delle aree da cedere e delle eventuali aree da monetizzare;
 - i) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondarie se non monetizzate.
 - j) Relazione illustrativa del progetto;
 - k) Proposta di convenzione.

Art. 18 (Convenzione dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati)

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi, è definita dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale a cui fare riferimento.
2. Le convenzioni dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati, nel rispetto comunque di quanto previsto dalle normative vigenti, dovranno prevedere quanto stabilito dalla **Convenzione Tipo**.
3. La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione gli ambiti soggetti a titolo abilitativo convenzionato. Per questo, possono essere individuate le aree pubbliche a



Ambito di imboscamento ambientale



Percorsi ciclo-pedonali esistenti



Percorsi ciclo-pedonali previsti



Ambito di rispetto del cono ottico della basilica di S. Bassiano



Ambiti a rischio archeologico: aree vincolate



Ambito delle cinta muraria ad alto rischio archeologico

IL SINDACO

Sig. Giancarlo Cacioli

IL SEGRETARIO GENERALE

D.ssa Angela Baroffio

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO

Arch. Laura Ficcoboni

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

n. 8 del 13.04.2012

PUBBLICAZIONE

del 16.05.2012 al 15.06.2012

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n. 29 del 16.05.2012

I PROGETTISTI

Arch. Ing. Luca Fucini

con

Pratiche testate: nicola Compuffi

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI LODI

COMUNE DI LODI VECCHIO

[approvazione]

DOCUMENTO DI PIANO

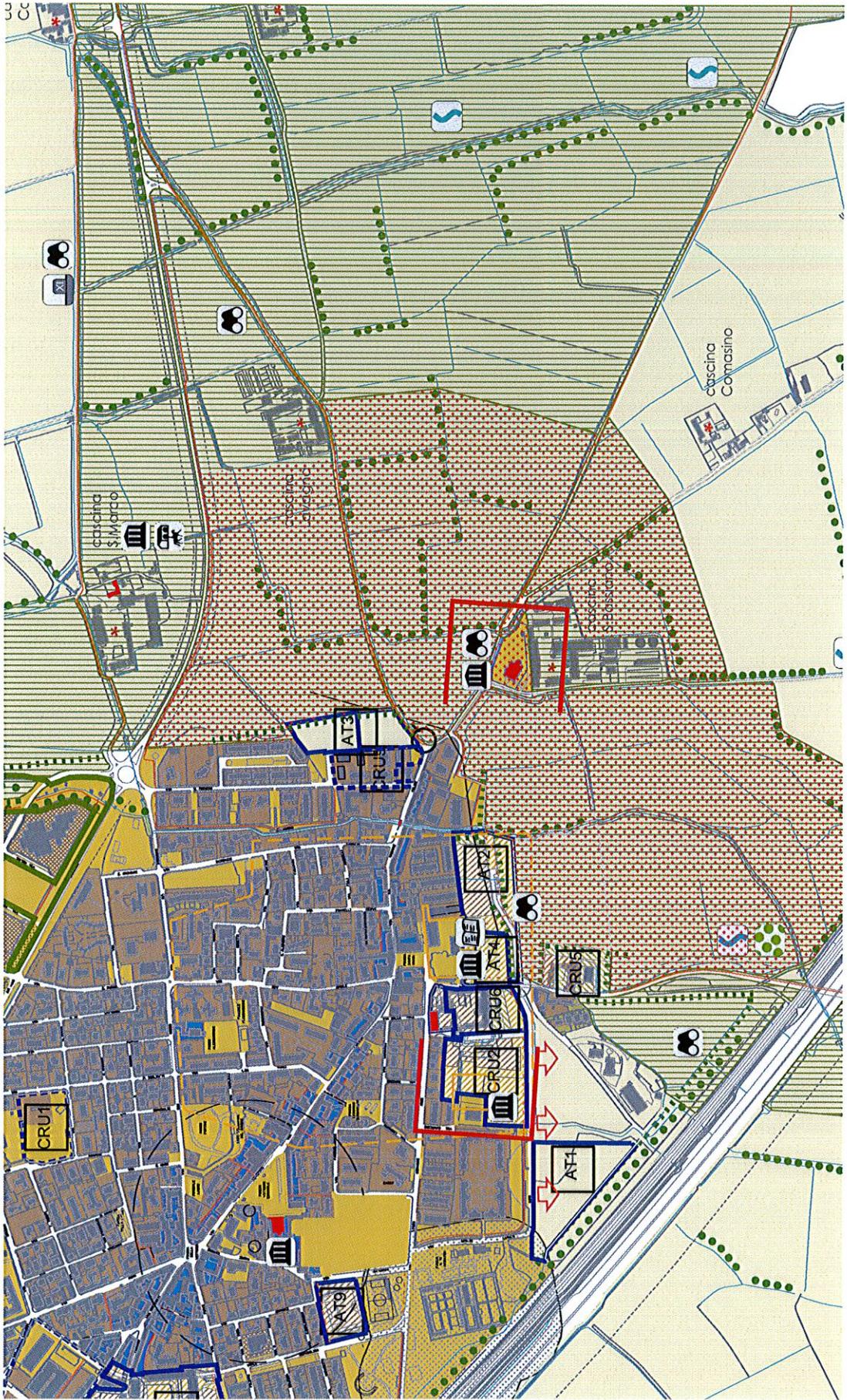
TAV A1 PREVISIONI DI PIANO

SCALA 1:10.000
DATA dicembre 2012
File 063_08_PDR_A1_13:109

piano di governo del territorio

A

A



INTERVENTI DI TUTELA SUL PATRIMONI EDILIZIOESISTENTE

 Immobili vincolati ai sensi del art.136 D.Lgs 42/2004
restauro (re) / risanamento conservativo (rc)

NUCLEO ANTICA FORMAZIONE E CITTA' CONSOLIDATA

 Nuclei di antica formazione

 Città consolidata

AREE URBANIZZATE

 Aree produttivi, artigianali e commerciali esistenti

 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

 Ambito a verde privato

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

 Ambiti soggetti a Piani Attuativi
convenzionati / da convenzionare

 CRU AT Comparti di Riqualificazione Urbana
Ambiti di Trasformazione

 superficie fondiaria

 aree a verde privato

 aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale

 aree con vocazione ricettiva

 ambito del parco archeologico di Lodi Vecchio

TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

 corridolo ambientale sovrasistemico - val 1

 corridolo ambientale sovrasistemico - val 2

 Parco Locale di Interesse
sovracomunale - PLIS SILLARI

 Parco Locale di interesse sovracomunale -
PLIS del Lambro

 Elementi vegetali lineari e boschi esistenti

 Sistemi verdi lineari previsti

 Ambiti di imboscimento ambientale

 Percorsi ciclo-pedonali esistenti

 Percorsi ciclo-pedonali previsti

 Ambito di rispetto del cono ottico
della basilica di S.Bassiano

 Ambiti a rischio archeologico: aree vincolate

 Ambito delle cinta murarie ad alto rischio archeologico

AMBITI DESTINATO ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

 Ambito destinato all'attività agricola

 Insediamenti cascinali

 ambito agricolo di filtro e del canale muzza

FASCE DI RISPETTO

 Fascia di rispetto dei Pozzi

 Zona di rispetto cimiteriale

 Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

 Ambiti territoriali estrattivi (ATE)

 Fascia di rispetto PAI A

 Fascia di rispetto PAI B

 Fascia di rispetto PAI C

 Corsi d'acqua vincolati ai sensi del
D.Lgs 42/2004 art.142

 Orli e terrazzi

 Rotatoria in previsione

 Siti soggetti a procedure di bonifica

 edificio di interesse storico

 nucleo cascinale multifunzionale

 nucleo cascinale con attivita' Ippica

 punti panoramici

 aree attrezzate per la sosta

 aree per la pesca

 rete dei canali e dei corsi d'acqua
di valore storico

 rete storica stradale

 direttrici principali di sviluppo

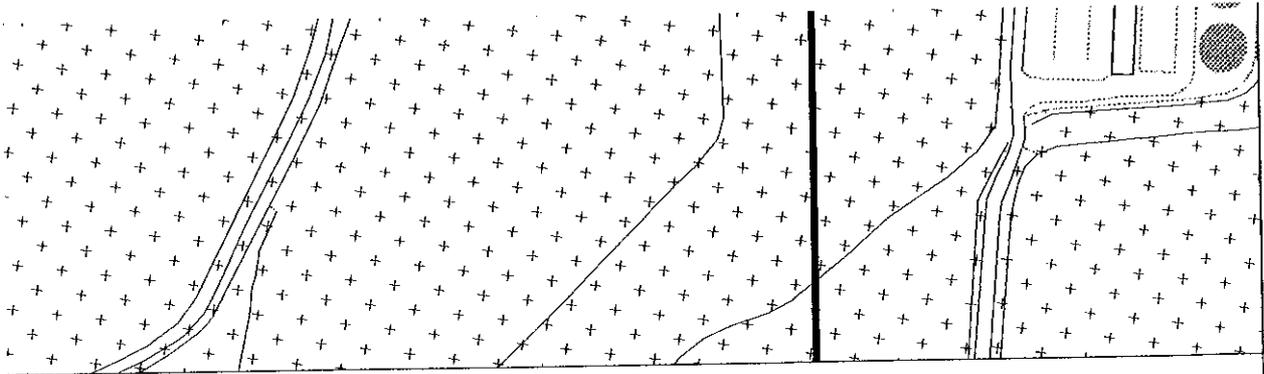
IL SINDACO

Sig. Giancarlo Cordoni



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI LODI

COMUNE DI



IL SINDACO

Sig. Giancarlo Cordani

IL SEGRETARIO GENERALE

D.ssa Angela Scatella

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO

Arch. Luca Riccoboni

ADUNIONE C.C. CON DELIBERA

n. 8 del 10/04/2012

PUBBLICAZIONE

del 16/09/2012 al 16/09/2012

PUBBLICAZIONE D.P. R.U.

n. 20 del 16/09/2012

I PROGETTI

Arch. Ing. Luca Riccoboni

003

Pianificazione Territoriale - Anselma Campagna

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI LODI

COMUNE DI LODI VECCHIO

[approvazione]

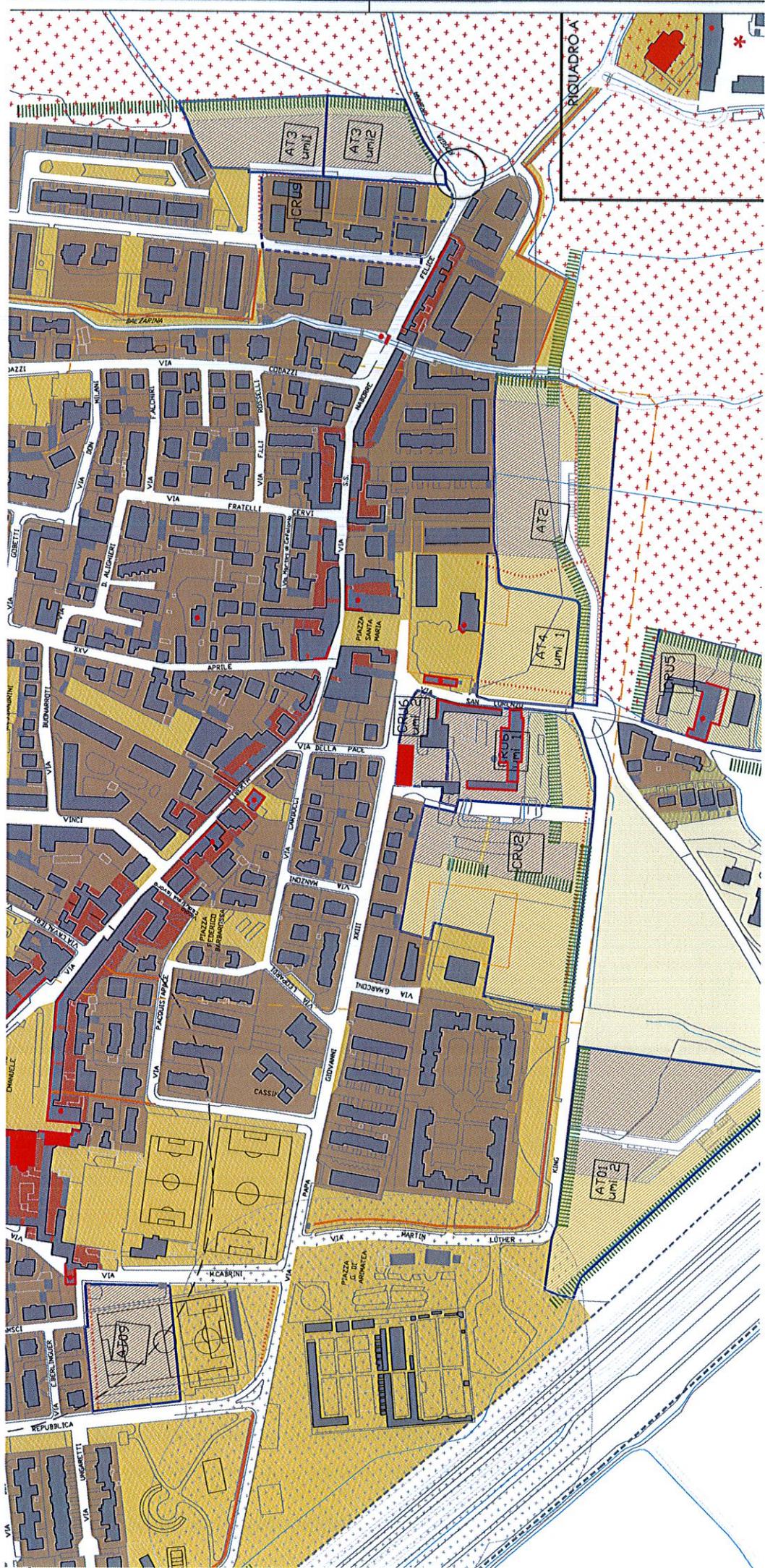
PIANO DELLE REGOLE

TAV A2

AMBITI E AREE SOGGETTI A SPECIFICA
DISCIPLINA

SCALA 1:2.000
DATA dicembre 2012
FILE 032_06_PDR_A2_121109

piano di governo del territorio



INTERVENTI DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

-  Immobili vincolati ai sensi del art.136 D.Lgs 42/2004
-  modalità di intervento: restauro (re) / risanamento conservativo (rc)
-  conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)
-  beni di interesse storico architettonico culturale (fonte: SIRBeC)

NUCLEO ANTICA FORMAZIONE E CITTÀ CONSOLIDATA

-  Nuclei di antica formazione
-  Città consolidata

AREE URBANIZZATE

-  Ambienti produttivi, artigianali e commerciali esistenti
-  Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale
-  Ambito a verde privato

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

-  Ambienti soggetti a Piani Attualità convenzionati / da convenzionare
-  Comparti di Riqualificazione Urbana
-  Ambiti di Trasformazione
-  superficie fondiaria
-  aree a verde privato
-  aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale
-  aree con vocazione ricettiva

AMBITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO [all.05]

-  aree vincolate

AMBITI DESTINATO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

-  Ambito destinato all'attività agricola
-  insediamenti caschali

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

-  Parco Locale di Interesse Sovracomunale - PLUS SILLARI
-  Sistemi verdi lineari previsti
-  Percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  Percorsi ciclo-pedonali previsti

FASCE DI RISPETTO

-  Ambito di rispetto del cono ottico della basilica di S.Bassiano
-  Fascia di rispetto dei Pozzi
-  Zona di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto stradale e ferroviaria
-  Rotatoria in previsione
-  Siti soggetti a procedure di bonifica

