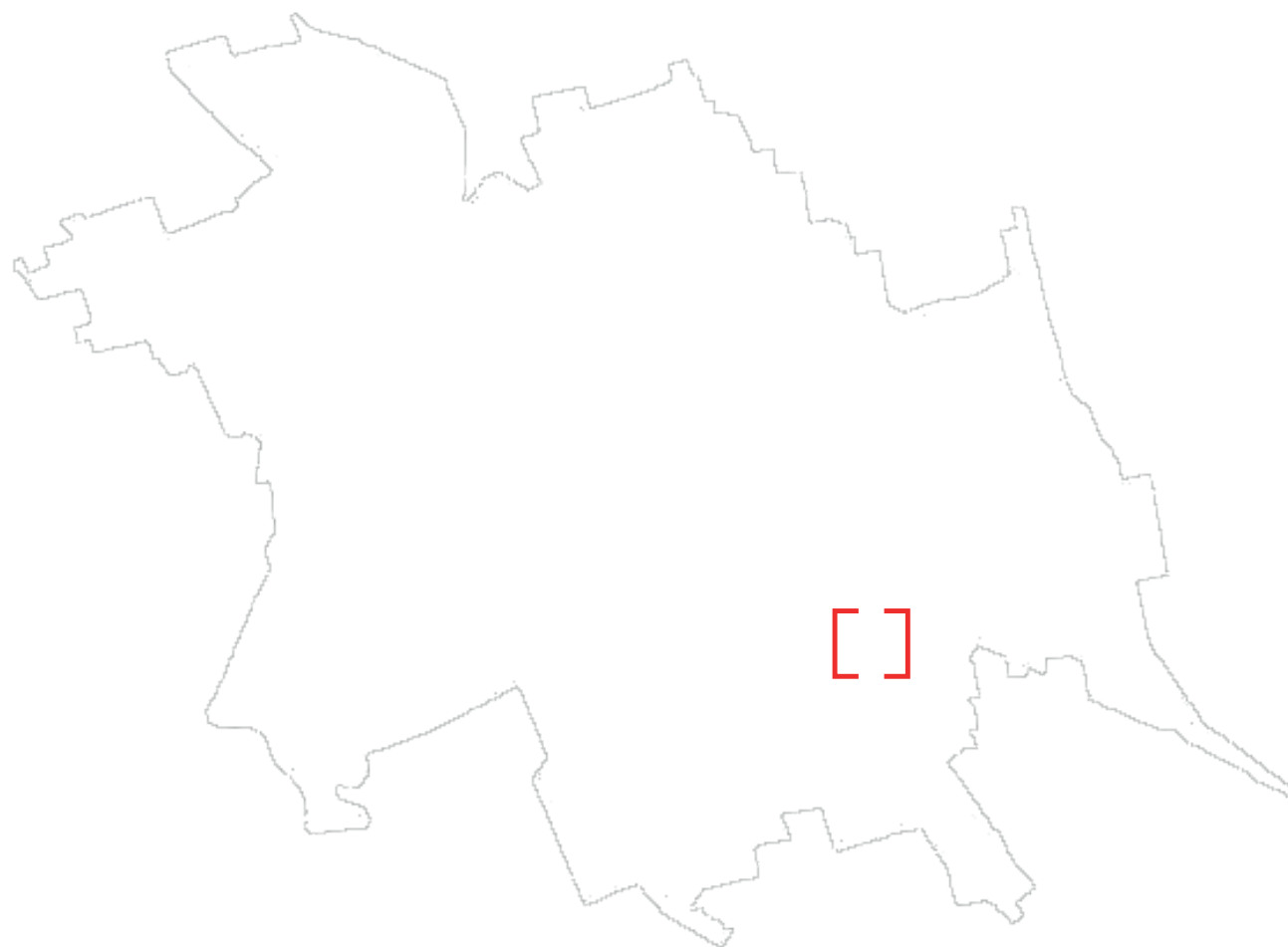






CARATTERI E CRITERI PROGETTUALI	
IL CONTESTO	
IL RILIEVO FOTOGRAFICO	
INQUADRAMENTO URBANISTICO	
ESTRATTO NTA	
ESTRATTO PGT VIGENTE	
SCHEDA PROGETTO NORMA AT2	
ESTRATTO TAVOLA VINCOLI	
ESTRATTO SOTTOSERVIZI	
ESTRATTO AZZONAMENTO ACUSTICO	
RELAZIONE DI PROGETTO	
LO SPAZIO PUBBLICO	
LIMITI DI EDIFICABILITA' E MATERIALI	
SEZIONI STRADALI	
LO SPAZIO DELLA RESIDENZA	
IL MASTERPLAN	
SEZIONI TERRITORIALI	
INDICAZIONI PROGETTUALI E DATI QUANTITATIVI	
LE CESSIONI	
ALLEGATI	
DATI CATASTALI DEL TERRENO	
URBANIZZAZIONI: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	
RICHIESTA ED AUTORIZZAZIONE SCARICO ACQUE	
BIANCHE IN ROGGIA	
RELAZIONI DIMENSIONAMENTO ACQUE NERE E	
ACQUE BIANCHE	
RICHIESTE ALLACCI SOTTOSERVIZI AD ALTRI ENTI	
GESTORI	
TAVOLE	
TAV. A01 - ESTRATTO DI PGT - DATI CATASTALI	
TAV. A02 - INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO	
TAV. A03 - INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	
TAV. A04 - LIMITI EDIFICABILITA' E MATERIALI DEGLI	
SPAZI PUBBLICI	
TAV. A05 - RETI TECNOLOGICHE E SOTTOSERVIZI	
TAV. A06 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE	
TAV. A07 - SEZIONI TIPO	
TAV. A08 - MASTERPLAN	
TAV. A09 - SCHEMA DI IMPIANTO	
TAV. A10 - INDIVIDUAZIONE AREE IN CESSIONE	
TAV. A11 - SCHEMA DI PIANTUMAZIONE	
TAV. A12 - SISTEMA DELLE ACQUE	



Il Piano di Governo del Territorio di Lodi Vecchio individua due temi portanti che definiscono ed orientano le trasformazioni degli ambiti di crescita e risignificazione di ampi brani di città.

Il primo di questi temi è relativo alla costruzione di un nuovo margine urbano e si può sintetizzare nel riconoscimento che la trasformazione delle aree libere costituisce l'occasione di reinterpretare e di risolvere la soglia esistente tra campagna e città, integrando gli spazi verdi pubblici di cintura e dotando Lodi Vecchio di nuove possibilità di fruizione.

La seconda questione è legata al riconoscimento del sistema dei luoghi centrali urbani: questo è costituito da una sequenza di strade, piazze, parchi, e giardini che formano un tessuto connettivo su cui si innestano gran parte delle funzioni pubbliche di maggiore rilevanza. In altri termini questo sistema rappresenta lo spazio pubblico urbano più vitale nel quale la società trascorre con diverse modalità il proprio tempo "in pubblico" e che è suscettibile di espansione nelle parti in cui incrocia le aree suscettibili di trasformazione.

Lo strumento specifico che il Piano introduce per governare i processi di evoluzione del suo territorio indirizzandoli verso gli obiettivi generali di ricostruzione del margine urbano e di qualificazione del sistema dello spazio pubblico, oltre al reperimento di aree destinate alla edilizia residenziale, è l'individuazione di Ambiti di trasformazione (AT). Questi sono strumenti di attuazione del Piano che, indirizzando gli interventi edificatori in termini sia quantitativi che qualitativi, consentono di inquadrare le trasformazioni di brani significativi di territorio in un ambito più ampio di relazioni con il resto della città e con il territorio circostante e di avviare un processo di condivisione degli obiettivi generali tra l'amministrazione e l'operatore privato.

Il presente documento intende descrivere l'Ambito di trasformazione AT2 "Balzarina" illustrando come sono stati sviluppati i temi e gli indirizzi specifici che il Piano introduce per queste aree, e costituisce la documentazione di base dalla quale si procederà per il convenzionamento dell'intervento tra l'Amministrazione Pubblica e l'operatore privato titolare dell'intervento.

IL CONTESTO



LA CAMPAGNA

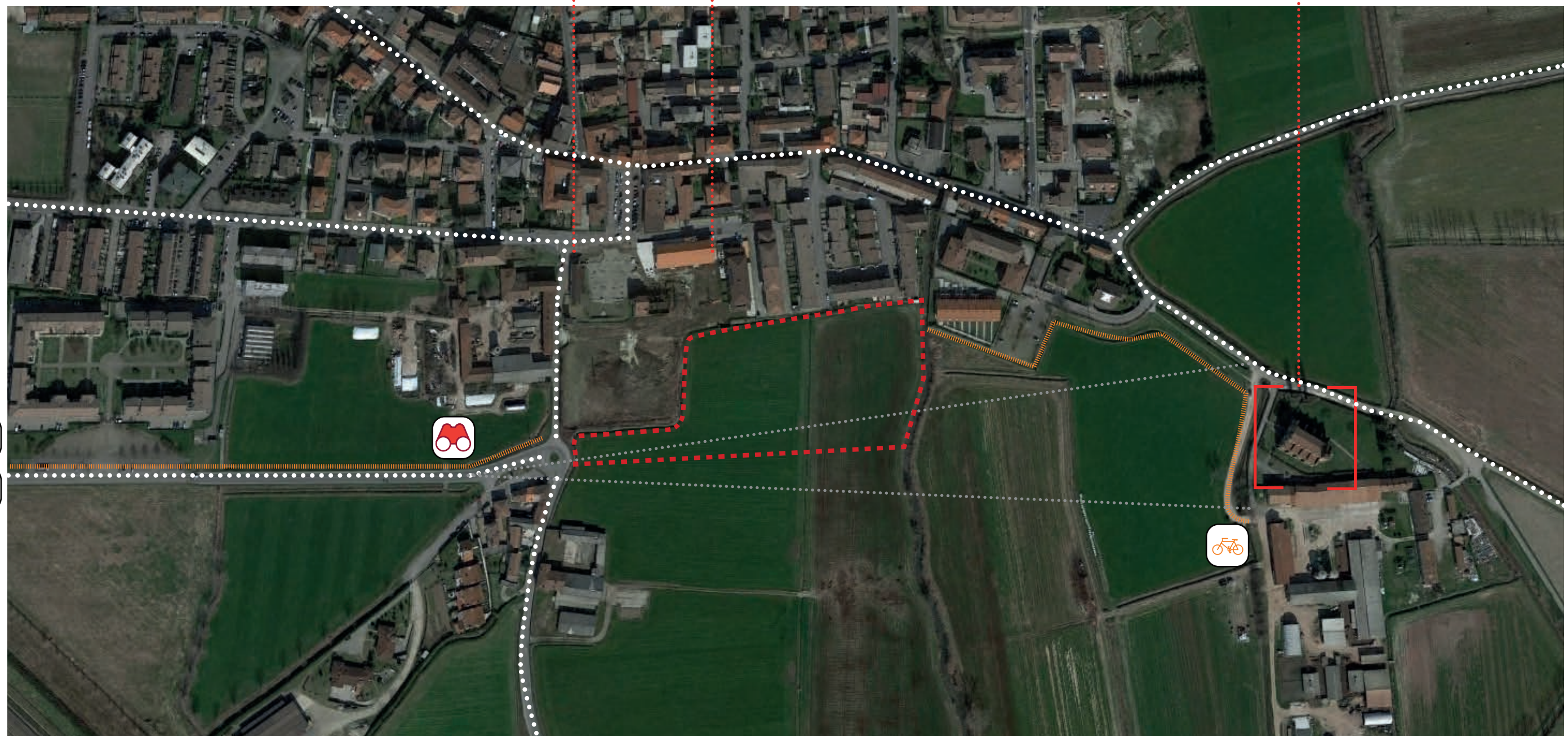


IL CONVENTINO

MUSEO E BIBLIOTECA
LAUS POMPEIA



BASILICA
SAN BASSIANO





Il Piano vigente prevede per l'area di AT2 un intervento volto alla realizzazione di un nuovo fronte urbano residenziale, in grado di integrarsi nel sistema degli spazi aperti del polo archeologico e della mobilità, valorizzando la prospettiva verso la Basilica di San Bassiano per dare forma ad un nuovo margine urbano.

L'area è collocata a sud est rispetto al centro storico di Lodi Vecchio ed è destinata prevalentemente a zona residenziale. Lo spazio costruito deve confrontarsi con quello esistente della città consolidata, ed integrarsi con il sistema degli spazi verdi pubblici, il percorso ciclopeditonale verso la Basilica, ed il sistema dei luoghi centrali della città individuato dal Polo archeologico di Corte Bassa.

Nei pressi dell'area di intervento le dotazioni presenti consistono in diversi servizi e attrezzature di interesse collettivo quali il complesso museale Laus Pompeia costituito dal museo archeologico, il Conventino, gli scavi e la Biobiblioteca.

Altri dati significativi sono costituiti essenzialmente dal pregio ambientale e paesaggistico delle aree a est del comparto, mentre a nord si sviluppa la città consolidata.

Le linee guida che ordinano la trasformazione del comparto sono legate alla collocazione dell'area oggetto d'intervento e dalle relazioni da tessere con l'intorno urbanizzato.

In sintesi si possono riassumere come segue:

- integrazione delle nuove aree pubbliche con il complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano
- Realizzazione di un nuovo fronte urbano integrato con la città consolidata.
- Formazione di un sistema di spazi pubblici piantumati e percorsi ciclopeditoni collegati alla rete esistente.
- Valorizzare la prospettiva verso la Basilica di San Bassiano
- Privilegiare per le residenze l'orientamento ottimale dato dall'asse eliotermico secondo la direttrice Nord-Sud. Questo stesso orientamento è quello che favorisce un migliore rapporto e percezione dalla campagna circostante e verso il polo archeologico.
- Il nuovo intervento prevede un sistema di spazi pubblici aperti all'intera città, fruibili con diverse modalità e in diversi momenti della giornata e dell'anno legati al sistema dei luoghi centrali esistenti

Art. 43 (Ambiti di trasformazione e riqualificazione AT e CRU)

1. Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio. La cartografia di piano individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) e i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) regolati dal presente articolo.
2. In particolare i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) individuano delle aree libere, dismesse o sottoutilizzate inserite in contesto urbano. Si tratta di ambiti integrati nel tessuto urbanizzato, per i quali è auspicabile una rifunzionalizzazione con eventuale tutela dei caratteri architettonici rilevanti di edifici esistenti e/o la demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente. Per i CRU, fino al convenzionamento, sono ammessi interventi che non superino la manutenzione straordinaria o risanamento conservativo di manufatti esistenti.
3. Per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione (AT), questi sono prevalentemente settori non urbanizzati prossimi alla città, per i quali è prevista la trasformazione attraverso interventi di nuova edificazione e/o la demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente.
4. L'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione (AT e CRU) è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene e dalle linee guida regionali "linee guida integrate in edilizia rurale e zootecnia" Decreto n°5368 del 29/05/2009 della Direzione generale sanità RL.
In particolare gli ambiti comprendenti strutture zootecniche ancora in attività, potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti dalle aree di progetto. Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale

d'igiene e dalle linee guida regionali.

Per i Comparti di Riqualificazione Urbana, prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente RL.I. Titolo III.

I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

Dovranno essere inoltre rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3μT) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme.

Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni opera di adeguamento e integrazione della rete dei sottoservizi anche esternamente al perimetro del Comparto: prioritariamente alla convenzione sarà da verificare la sostenibilità dell'intervento presso gli enti gestori dei sottoservizi stessi con particolare riferimento agli scarichi della pubblica fognatura e alla rete del gas.

In materia di scarichi la normativa di riferimento è il D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché i Regolamenti Regionali nn.3 e 4/2006 e il D.G.R. n°8/2318 del 5.4.06. In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da rispettare le normative vigenti (DGR n. IX/3018 del 15.02.2012).

Ai sensi delle normative vigenti, per ogni intervento di attuazione di AT o CRU di tipo residenziale e per i recettori sensibili, dovrà essere verificata la valutazione del clima acustico.

Per le attività produttive insediabili dovrà essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe o comunque interessate in qualunque forma dai nuovi insediamenti. Secondo quanto disposto dalla L.R. 17/2000 e s.m.i. dovranno essere allegati al progetto esecutivo degli AT e CRU i documenti certificanti l'adeguatezza dei corpi illuminanti utilizzati, considerando i calcoli per l'adeguamento dell'illuminazione esistente riportati nel PRIC.

Al termine dei lavori dovranno essere prodotti i certificati

di collaudo e la dichiarazione di conformità ai requisiti previsti dalla L.R. 17/2000 e s.m.i.

5. Unità minime di intervento (UMI)

L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT e CRU può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento, indicate negli elaborati grafici del PGT. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la superficie territoriale (St) minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero AT.

Un CRU o AT il cui convenzionamento preveda una attuazione unitaria che interessa tutte le Unità Minime d'Intervento che articolano l'ambito stesso, si configura come un unico Piano Attuativo.

Per quest'ultimo varranno tutte le prescrizioni ed indicazioni previste per ogni singola unità minima d'intervento. I dati quantitativi, quali ad esempio Aree in cessione, Slp, Sc, Sp, saranno da computarsi come la sommatoria dei valori indicati per ogni singolo UMI che compone l'At o Cru.

6. Modalità di intervento:

il Progetto Norma Gli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione costituiscono specifiche aree urbane e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti. Per ogni AT e CRU è redatto un "Progetto-Norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale da integrare con le indicazioni contenute nelle tavole di Piano.

Le tavole di Piano e le schede relative ai Progetti Norma possono individuare:

- le aree pubbliche strutturanti da cedere;
- le aree da cedere per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- i tracciati delle piste ciclabili;
- le aree a verde privato con funzione di filtro o di margine urbano;
- gli elementi verdi lineari.

La quantificazione di queste superfici pubbliche e l'andamento degli elementi strutturanti il paesaggio urbano sono rilevabili dalla cartografia di Piano.

Ove indicata, la superficie fondiaria Sf dei progetti norma rappresenta il massimo sfruttabile a fini edificatori privati.

Tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni per rettifiche di piccola entità derivanti dal rilievo dell'area o all'assetto proprietario e che non impattino sull'assetto generale dell'ambito o comparto. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Ogni modifica comunque da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione modificare la destinazione delle aree pubbliche in rapporto ad eventuali nuove priorità per la dotazione di servizi di interesse generale. Ciò può comportare le monetizzazioni di parte o delle intere aree stesse e/o compensazioni con opere di interesse pubblico nei modi previsti dalle normative vigenti in materia.

Nelle schede relative ai Progetti Norma di ogni AT e CRU, sono riportate le indicazioni per la loro attuazione. Ogni intervento potrà essere attuato esclusivamente previa approvazione di Piano di Attuazione, nel rispetto delle modalità di cui alle presenti Norme.

I progetti norma che disciplinano ambiti di trasformazione e comparti di riqualificazioni sono allegati alle presenti norme nel capo titolato "Progetti Norma".

7. Criteri di determinazione dei dati quantitativi, delle distanze e ristrutturazione.

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione indicate nelle presenti norme per la città consolidata e per le aree produttive extraagricole.

- Per i parametri Dc, Ds, salvo la tutela dei diritti di terzi, sono ammesse distanze inferiori da definirsi in sede di Piano Attuativo o convenzionamento di permesso di costruire.
- Interventi di ristrutturazione (ri), sostituzione edilizia (dr) - se previsti all'interno degli AT e CRU - non potranno prevedere alterazioni della tipologia, del sedime e, in generale, del rapporto esistente tra l'edificio su cui si interviene e lo spazio aperto prospiciente.
- Tutto ciò fatto salvo quanto precisato all'interno delle schede degli AT e CRU stessi in particolare relativamente all'abbinamento di interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

8. **Incentivi per il risparmio energetico**

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico e di sostenibilità ambientale, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, maggiore rispetto a quanto stabilito dagli indici di edificabilità di ogni ambito di trasformazione.

Tale incremento massimo, che in ogni caso deve essere confrontato con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia energetica, è pari al 15% (da sommarsi alla capacità edificatoria assegnata).

Per ogni indicazione relativa alla realizzazione di edifici ad elevato rendimento energetico si rimanda a quanto indicato nella "Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale"

9. **Indicazioni generali per le opere di piantumazione**

All'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione potrà essere richiesta la realizzazione di opere di piantumazione le cui caratteristiche tecniche e quantitative saranno oggetto di trattazione specifica in ogni Progetto Norma.

La realizzazione di queste opere di piantumazione, ove segnalato, sarà a totale carico del soggetto attuatore. Per le aree occupate dalle opere di piantumazione potrà essere richiesta la totale cessione a titolo gratuito, o in alternativa il mantenimento del titolo di proprietà originario. Per ogni indicazione specifica relativa alle opere di piantumazione si rimanda alle caratteristiche tecniche definite dalle norme previste per ogni singola Scheda di Progetto Norma.

All'attuazione di ogni AT o CRU dovranno essere previste ed individuate siti e modalità di attuazione delle compensazioni ambientali come definite nelle presenti norme.

ESTRATTO DELLA GUIDA ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La compensazione ambientale si attua attraverso interventi di piantumazione da concordarsi con l’amministrazione comunale nei modi definiti dal CAPO V - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE delle NTA del Piano delle Regole: le quantità richieste di “Alberi Equivalenti” (ae) in rapporto alla tipologia di intervento ed agli ambiti urbanistici nei quali l’intervento stesso è calato (esempio: nuova edificazione residenziale in ambito di trasformazione AT) [...]

modalità di calcolo degli alberi equivalenti:

Il seguente elenco definisce i parametri compensativi minimi previsti, rapportati alle differenti tipologie d’intervento e ambiti territoriali:

- Interventi di nuova edificazione in attuazione di AT residenziali:
1 albero equivalente (ae) ogni 50 mq di Superficie impermeabile (Si)

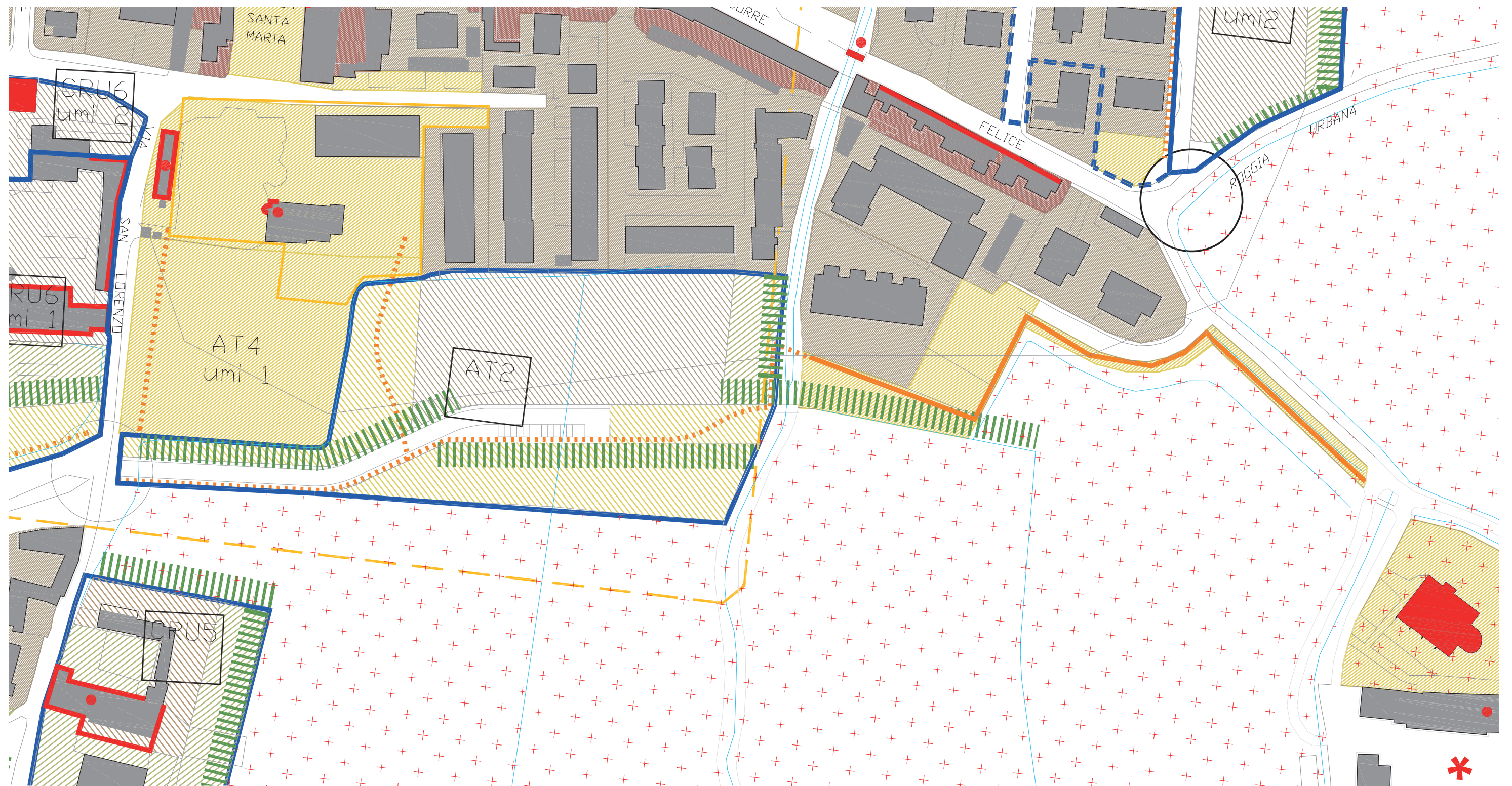
Criteri di scelta degli alberi da piantumare:

La selezione delle specie botaniche derivato dal Regolamento Tipo del Piano di Indirizzo Forestale Provinciale (PIF) dovranno presentare diametro del tronco non inferiore a 20 cm o presentare altezza non inferiore a ml 3.

Allegato C
Elenco degli alberi e arbusti consigliati

SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE	
Nome scientifico	nome italiano
<i>Acer campestre</i>	acero campestre
<i>acer pseudoplatanus</i>	acero di monte
<i>Alnus cordata</i>	ontano napoletano
<i>Alnus glutinosa</i>	ontano nero
<i>Amorpha fruticosa</i>	amorfa
<i>Arbutus unedo</i>	corbezzolo
<i>Betula pendula</i>	betulla
<i>Carpinus betulus</i>	carpino bianco
<i>Carpinus orientalis</i>	carpinella
<i>Celtis australis</i>	bagolaro
<i>Cercis siliquastrum</i>	albero di giuda
<i>Colutea arborescens</i>	vescicaria
<i>Cornus mas</i>	corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	sanguinella
<i>Corylus avellana</i>	nocciolo
<i>Crataegus monogyna</i>	biancospino
<i>Crataegus axycantha</i>	bianc.selvatico
<i>Cytisus scoparius</i>	ginestra dei carbon.
<i>Eleagnus angustifolia</i>	olivagno
<i>Eleagnus umbellata</i>	umbellata
<i>Euonymus europaeus</i>	fusaggine
<i>Fraxinus angustifolia</i>	frassino ossifilo
<i>Fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore
<i>Fraxinus ornus</i>	orniello
<i>Juglans nigra</i>	noce nero
<i>Juglans regia</i>	noce comune
<i>Juniperus communis</i>	ginepro
<i>Laburmun anagyroides</i>	maggiociondolo
<i>Laurus nobilis</i>	alloro
<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustrello
<i>Malus sylvestris</i>	melo selvatico
<i>Ostrya carpiifolia</i>	carpino nero
<i>Populus alba</i>	pioppo bianco
<i>Populus nigra</i>	pioppo nero
<i>Prunus avium</i>	ciliegio selvatico
<i>Prunus mahaleb</i>	ciliegio canino
<i>Prunus spinosa</i>	prugnolo
<i>Pyrus pyraister</i>	perastro
<i>Quercus cerris</i>	cerro
<i>Quercus ilex</i>	leccio
<i>Quercus petraea</i>	rovere
<i>Quercus pubescens</i>	roverella
<i>Quercus robur</i>	farnia
<i>Rhamnus cathartica</i>	spincervino
<i>Rhamnus frangula</i>	frangola
<i>Robinia pseudoacacia</i>	robinia
<i>Rosa canina</i>	rosa canina

<i>Salix alba</i>	salice bianco
<i>Salix caprea</i>	salicone
<i>Salix cinerea</i>	salice cenerino
<i>Salix eleagnos</i>	salice ripaiolo
<i>Salix triandra</i>	salice da ceste
<i>Salix purpurea</i>	salice rosso
<i>Sambuca nigra</i>	sambuco nero
<i>Sorbus domestica</i>	sorbo domestico
<i>Sorbus torminalis</i>	ciavardello
<i>Staphylea pinnata</i>	bossolo
<i>Tilia cordata</i>	tiglio selvatico
<i>Tilia platyphyllos</i>	tiglio nostrano
<i>Ulmus glabra</i>	olmo montano
<i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
<i>Viburnum lantana</i>	lantana
<i>Viburnum opulus</i>	pallon di maggio





AT02 _ Ambito di Trasformazione “Balzarina”

Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte meridionale della città e nei pressi dei siti archeologici. Si tratta di un'area per la quale il Prg prevedeva un nuovo insediamento residenziale (CRU8- balzarina) e che il Piano rivisita inquadrandolo nel nuovo assetto di Corte Bassa -per la quale è prevista una vocazione pubblica - e valorizzando la prospettiva verso la Basilica apprezzabile da via Martin Luther King.

L'intervento si pone due obiettivi prioritari: il primo consiste nella integrazione degli spazi pubblici del complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano. Il secondo è la costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città. L'area edificabile privata si colloca a ridosso della città consolidata e viene protetta esternamente da ampi spazi verdi pubblici.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dell'ambito la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il comparto è costituita da una unica Unità Minima d'Intervento

UMI1: St= 18000mq

Sf= 6840 mq

Slp max= 3000 mq

Hmax=10,50 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, 3b, 3d
- Fascia di tutela dei corsi d'acqua: all'interno del verde privato
- Classificazione acustica: II classe e in parte III classe

Elementi di attenzione

- L'ambito all'interno del perimetro delle cinta muraria a rischio archeologico.
- Presenza di un corso d'acqua del reticolo minore che affianca il perimetro dell'ambito
- 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)

Criteri per la progettazione

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

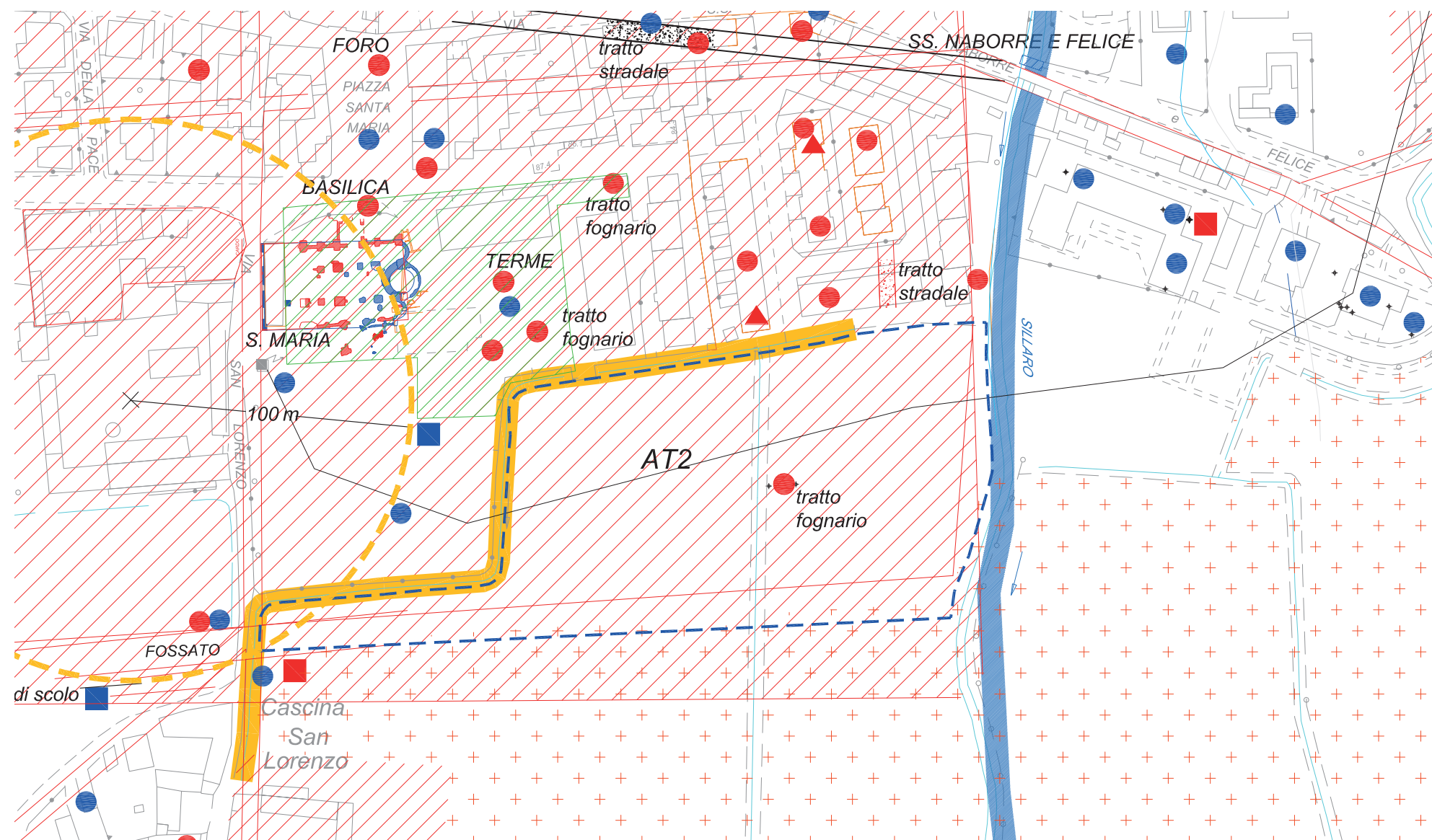
In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio 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 basilicare, su richiesta della pubblica Amministrazione le aree in cessione individuate nelle tavole di piano potranno essere cedute anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.



Legenda:

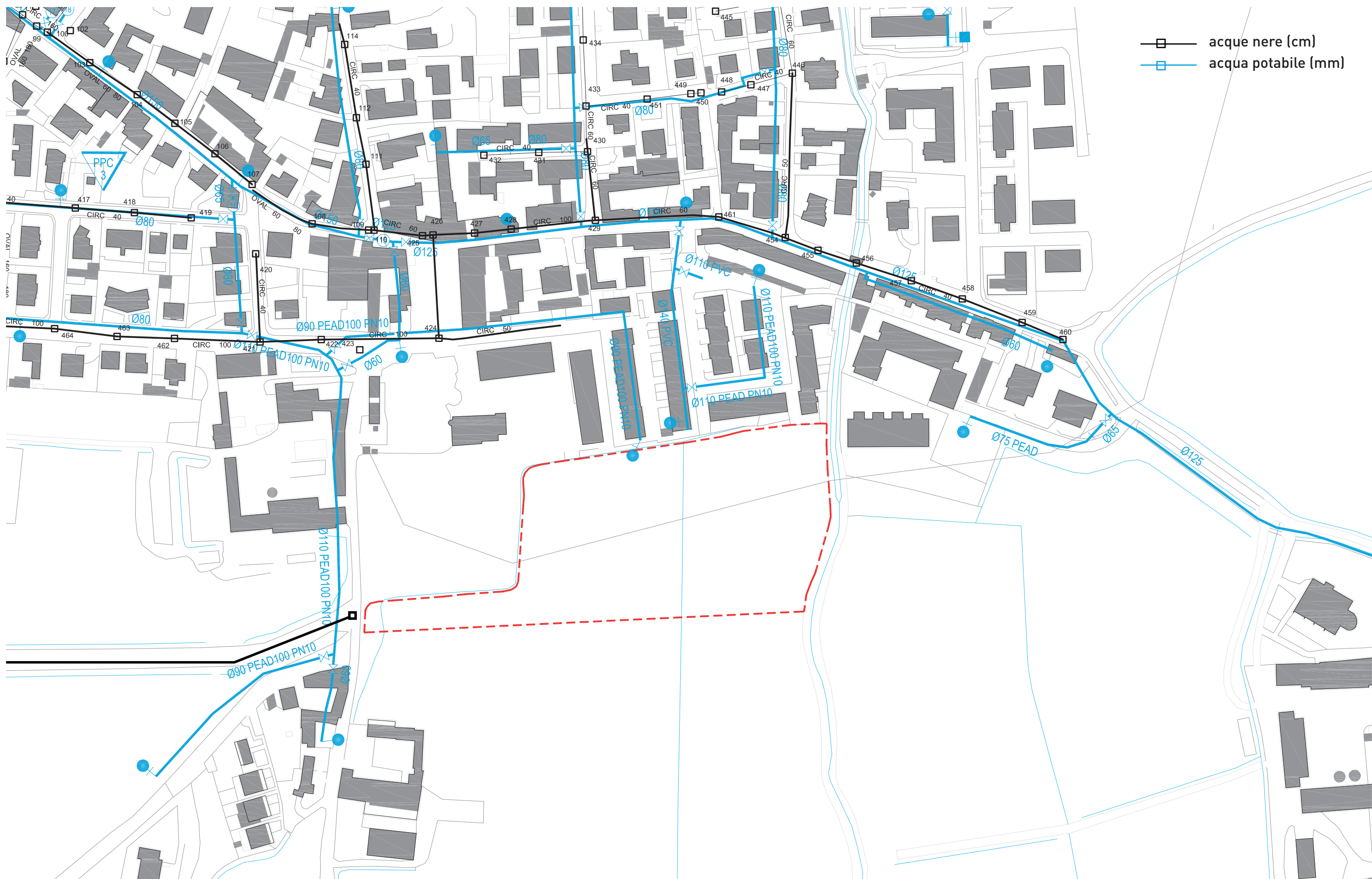
- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Ipotesi di tracciato della cinta e delle vie principali | | Aree vincolate |
| | Resti di edifici (età romana) | | Aree ad alto rischio archeologico |
| | Attività artigianali, pozzi, drenaggi, cave | | Aree ad medio rischio archeologico |
| | Tombe (età romana) | | Ambito di rispetto del cono ottico della Basilica di San Bassiano |
| | Canali e trincee per attività agricole | | fascia di rispetto della reticolo idrico minore di competenza del comune di Lodi Vecchio 4 metri come da Regolamento (Studio Idrogeologico) |
| | Resti di edifici (età medioevale) | | distanza dagli allevamenti esistenti |
| | Attività artigianali, pozzi, drenaggi, cave | | perimetro AT2 |
| | Tombe (età medioevale) | | |
| | Canali e trincee per attività agricole | | |

I limiti individuati nell'area oggetto di intervento AT2 fanno riferimento prevalentemente ad "aree ad alto rischio archeologico", per la sua posizione prossima al polo archeologico, che si estende su tutto l'ambito di trasformazione.

Un'ulteriore vincolo è definito dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore di Roggia Balzarina (10 metri) che scorre sul lato est del perimetro di AT2 per la quale è previsto un incremento della fascia inedificabile maggiore uguale a 20 metri. Il margine settentrionale è invece segnato da un cavo gestito da un consorzio di attori privati censita all'interno del reticolo idrico minore, per la quale nello studio Idrogeologico è prescritta una distanza di 4ml.

Inoltre la Scheda del Progetto Norma tra gli elementi di attenzione individua la presenza di un nucleo cascinale attivo ad una distanza maggiore di 170ml dalle nuove edificazioni previste dal presente progetto. Tale distanza è superiore rispetto alle prescrizioni definite nel Regolamento di Igiene e all'applicazione di interventi pregressi che hanno portato il limite a 100ml.

L'area in oggetto è attraversata da un tratto della linea elettrica in senso longitudinale, per la quale il progetto prevede la possibilità di deviazione o interrimento della stessa fatto salvo le utenze in essere.





Fonometrie

- M fonometria di tipo spot (breve durata)
- M fonometria da 24 ore (periodo diurno e notturno)

Fasce stradali

- fascia A da 100 m, strada di tipo A
- fascia B da 150 m, strada di tipo A
- fascia unica da 30 m, strada di tipo F

Fasce ferroviarie

- fascia unica da 200 m per nuove infrastrutture ferroviarie ad alta velocità

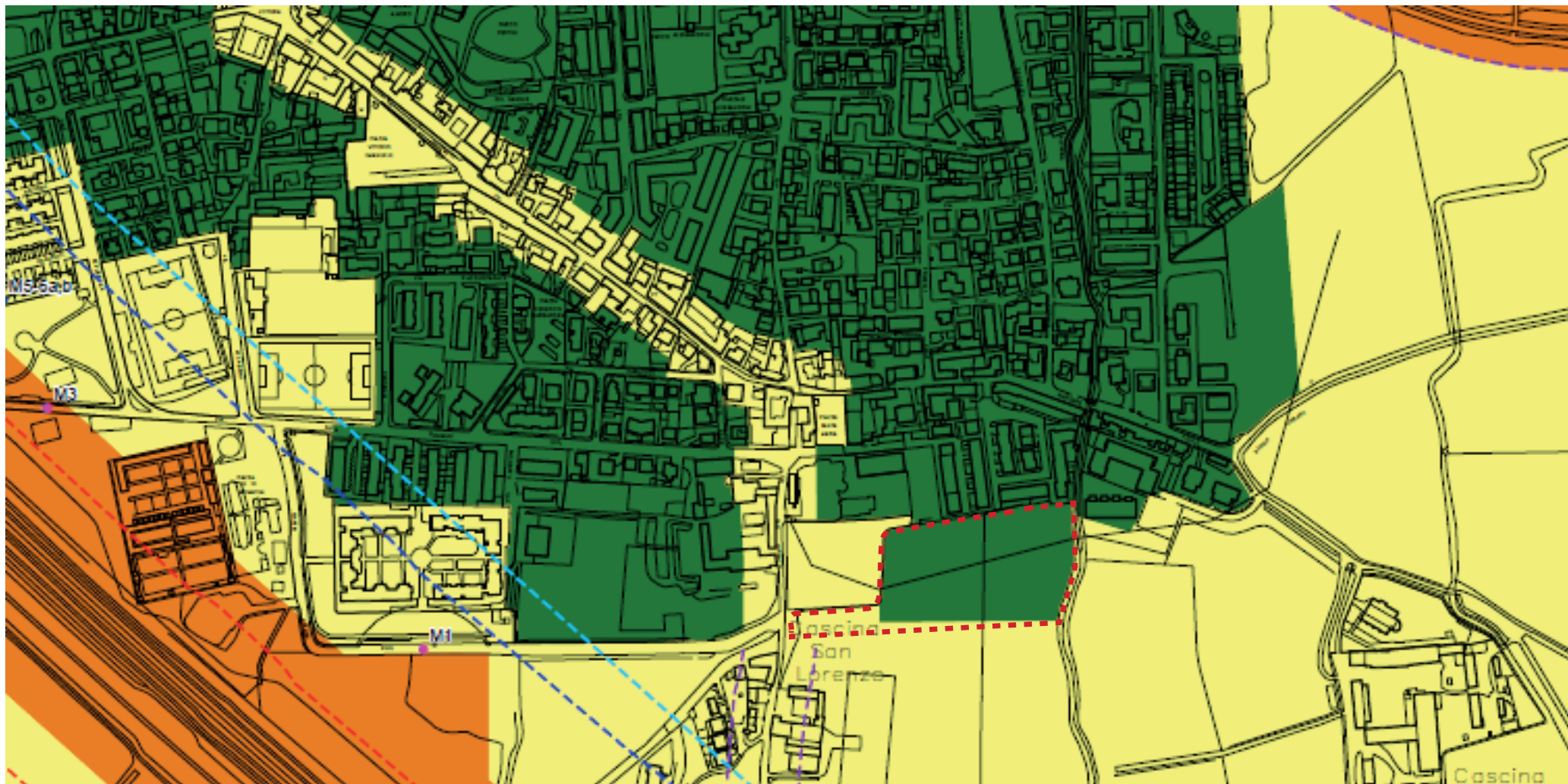
Classi

- Classe I "Aree particolarmente protette"
- Classe II "Aree prevalentemente residenziali"
- Classe III "Aree di tipo misto"
- Classe IV "Aree di intensa attività umana"
- Classe V "Aree prevalentemente industriali"
- Classe VI "Aree esclusivamente industriali"

Limiti massimi in dB(A) - D.P.C.M. 14.11.1997

CLASSE	Limiti di immissione		Limiti di emissione	
	diurno	notturno	diurno	notturno
I	50	40	45	35
II	55	45	50	40
III	60	50	55	45
IV	65	55	60	50
V	70	60	65	55
VI	70	70	65	65

- Aree destinate a spettacoli temporanei all'aperto (ex L. 447/95 art. 6 comma 1 lettera h)





Nel quadro delle norme del PGT vigente relativo agli ambiti di trasformazione (art.43 comma 6 delle NTA), il presente documento recepisce la proposta di rettifica del perimetro individuato per la superficie fondiaria dalla scheda di Piano presentata in data 3/05/2016 e approvata con DDG n.89 in data 25/05/2016. La proposta ha finalità orientate ad un migliore inserimento dell'edificato nel contesto del margine urbano e ad una maggiore efficienza degli spazi pubblici.

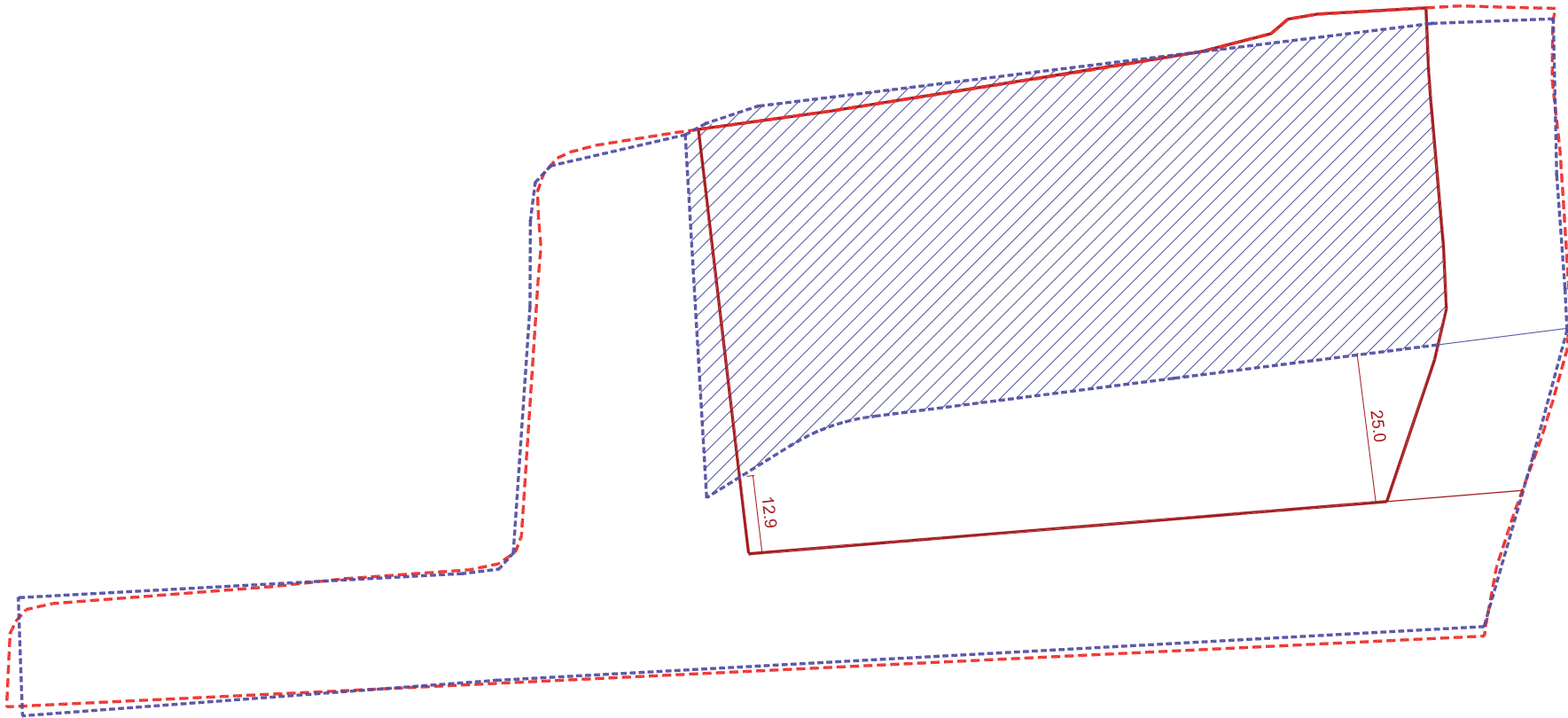
Il Progetto Norma AT02 _Ambito di trasformazione “Balzarina” è strutturato individuando due aree principali in cessione: la prima è prospiciente all’ambito pubblico del sito archeologico di Laus Pompeia; la seconda è attestata sul margine meridionale ed ospita la viabilità di distribuzione, un percorso ciclopeditonale ed un margine verde pubblico piantumato che delinea la soglia urbana su questo fronte.

Il progetto prevede una riconfigurazione di entrambi questi spazi con una espansione della parte verso il parco archeologico attraverso il prolungamento rettificato del limite delle aree pubbliche esistenti ed una riduzione del margine verde attestato a sud.





Si tratta di un bilanciamento dell’assetto degli spazi pubblici e privati comunque rispettando gli obiettivi definiti nella scheda dell’ambito di trasformazione, quali:

- integrazione delle nuove aree pubbliche con il complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano
- costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città.

In particolare, per l’ambito AT2, il PGT prevede una superficie territoriale (St) pari a 18.000mq e una fondiaria (Sf) pari a 6.840 mq che si concentra a ridosso della città consolidata con un margine a verde privato lungo il percorso della roggia Balzarina con funzione di filtro, di profondità pari a 20 ml. All’interno della superficie fondiaria il piano prevede la realizzazione di 3.000 mq di SIp con edifici con altezza H massima pari a 10.50 ml, corrispondente ad una tipologia di palazzina residenziale con 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato al quale corrisponde una densità edilizia pari a 1,36 mc/mq ottenibile esclusivamente attraverso la realizzazione di 3 condomini di altezza assimilabile



SCHEMA DI MODIFICA DEL PERIMETRO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA (SF) APPROVATO DALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON DDG N.89 DEL 25/05/2016

	PIANO ATTUATIVO		PGT		
Superficie territoriale		mq. 18.130		mq. 18.000	
Superficie fondiaria		mq. 9.096		mq. 6.840	(Δ) 2.256 mq
slp max		mq. 3.000		mq. 3.000	

a quella degli immobili circostanti. La proposta di riconfigurazione della superficie fondiaria - ottenuta attraverso una traslazione di circa 25ml del limite meridionale delle aree private - consente la riduzione della densità edilizia portandola a 1,02 mc/mq, con cessioni al pubblico pari al 40% dell'intera superficie del comparto. La modifica non impatta in alcun modo sul cono visivo della Basilica e non incide in alcun modo sull'assetto stradale previsto dal PGT mantenendo inalterato lo schema viabilistico dato, compresa la pista ciclabile.

Il risultato atteso comporta la possibilità di realizzare un tessuto residenziale di bassa densità ed immerso nel verde, mediando in modo più efficace il rapporto tra campagna e città consolidata attraverso la realizzazione di villette singole o binate, palazzine con un piano semi-interrato e due soli piani fuori terra, e ville a schiera.

Il sistema degli spazi pubblici non viene in alcun modo intaccato nella sua funzionalità: viene ampliata la zona in rapporto con gli spazi del parco archeologico, mantenuto uno spazio libero sul margine meridionale e confermata integralmente la viabilità principale.

Sulla riva orientale della roggia Balzarina, esterno al comparto, è prevista la realizzazione di un ponte ciclopedonale per unire i percorsi presenti sul fronte orientale e quelli di progetto sul versante ovest, come indicato negli elaborati allegati e presentati al Consorzio di bonifica Muzza per l'autorizzazione.

Il manufatto realizzato in cemento armato avrà una larghezza utile di 2,5 metri per la fruizione pedonale e ciclabile a cui aggiungere lo spessore dei parapetti.

Aspetti dell'intervento legati al rispetto delle distanze dagli allevamenti attivi

Le residenze previste dal piano attuativo risultano allineate con gli edifici residenziali realizzati negli scorsi anni sul perimetro di Corte Bassa e ad una distanza maggiore di 170 ml dal baricentro del nucleo cascinale attivo di San Lorenzo. Tale distanza è pertanto superiore a 100ml: questa indicazione, conformemente alla applicazione delle normative d'igiene e visti i pregressi interventi residenziali autorizzati da ARPA ed ASL a più riprese, è da ritenersi quale distanza minima dagli allevamenti attivi.

Aspetti dell'intervento legati all'azzoneamento acustico

Dal Punto di vista dell'azzoneamento acustico, l'area interessata dalle residenze rientra nella Classe II "Aree prevalentemente residenziali", mentre il tratto iniziale della viabilità di accesso all'ambito è classificato come "Aree di tipo misto" Classe III, senza criticità particolari sia in termini di emissioni previste che di immissioni ed è conforme con le destinazioni d'uso e i limiti massimi dei decibel definiti nella zonizzazione acustica.

Le NTA della zonizzazione acustica vigente, al punto 1.4 _ Valutazione previsionale di clima acustico rimandano testualmente alla legge quadro 447/95 ed in particolare all'art

8, comma 3 che prevede l'obbligo a produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di una delle seguenti opere:

- a. scuole e asili nido;
- b. ospedali;
- c. case di cura e di riposo;
- d. parchi pubblici urbani e extraurbani;
- e. nuovi insediamenti residenziali (compresi piani di recupero, demolizioni e ricostruzioni) comprese nelle fasce di pertinenza stradali individuate ai sensi del D.P.R. 142/2004.

AT2 rientra nella categoria "e" in quanto nuovo insediamento residenziale, ma non è interessato dalle fasce di pertinenza stradale. In particolare il comparto ricade nell'azzoneamento acustico in classe 2 (aree prevalentemente residenziali- verde) e in classe 3 (aree di tipo misto - giallo) solo per la parte riguardante l'innesto della viabilità di ambito in quella esistente, cioè senza interessare le aree a destinazione residenziale.

Altre fasce di pertinenza stradali presenti nel comune riguardano il tracciato dell'Autostrada, della TAV, e la SP 115 che collega Lodi con Lodi Vecchio: queste fasce prevedono dei limiti di rispetto espressi in metri a cui corrispondono dei limiti massimi del rumore consentito definiti nel DPR 142/2004. Per questa tipologia di fasce e per le aree in esse comprese è obbligatorio la valutazione previsionale di clima acustico ma l'ambito AT2 non è interessato da questi vincoli.

La strada di innesto è prossima ad una fascia di pertinenza stradale di tipo F con una profondità di 30 metri come definito nel DPR 142/04, il quale stabilisce dei limiti di Db che in questo caso specifico rimandano a quelli definiti nel piano acustico comunale ovvero classe3 _aree di tipo misto.

Nello specifico la fascia interessa un tratto della SP140 in corrispondenza della cascina San Lorenzo, e termina poco prima della rotatoria con di ML King.

La fascia di pertinenza stradale è dettata dalla sola classificazione di SP140, ovvero strada provinciale, e infatti la viabilità e il suo intorno ricade nell'azzoneamento acustico in classe 3.

La sua prossimità ad AT2 è riferibile solamente alla porzione del perimetro dell'ambito dove si confronta con la viabilità di innesto e non alle zone residenziali che invece sono localizzate molto più a Est rispetto il limite dei 30 metri posto dalla fascia.

Pertanto non creando interferenze acustiche con i lotti residenziali (che per noi diventano ambiti sensibili in quanto in classe2) non ci sono i presupposti per ricadere nella casistica elencata dalla norma e procedere quindi una Valutazione previsionale di clima acustico.

Le aree occupate dalle residenze dovranno comunque soddisfare i limiti massimi di immissione acustica (55db diurno; 45 db notturno) ed emissione (50db diurno; 40 db notturno) della classe 2 così come definiti nel Piano di Azzoneamento Acustico.

CONO OTTICO S.BASSIANO



SIMULAZIONE PROGETTO



Aspetti dell'intervento legati al reticolo idrico

Il perimetro dell'ambito AT2 sul fronte orientale è lambito dalla roggia Balzarina e, in conformità con i disposti normativi ed al PGT vigente, si è prevista la localizzazione delle residenze con una distanza maggiore uguale a 20 ml dalla roggia, quindi decisamente superiore ai 10 ml identificati quali necessari dal gestore del cavo (Consorzio Muzza).

Il margine settentrionale è segnato dalla Roggia Dentina censita all'interno del reticolo idrico minore sotto la gestione comunale e di proprietà privata, per la quale è prescritta una distanza di 4ml. Il progetto prevede di ampliare tale distanza per interporre tra il fronte edificato esistente e quello nuovo una fascia piantumata di peso maggiore e di eliminare ogni eventuale criticità legata al regime delle acque.

Ad ulteriore cautela, vista la interclusione del cavo all'interno di un tessuto abitato, si prevede l'interramento del fosso prolungandolo verso ovest fino al manufatto esistente conferendo così continuità di fruizione allo spazio verde pubblico di Corte Bassa. Nei pressi della rotonda in testa a via King è prevista la realizzazione di un tratto di canale interrato per permettere il collegamento viabilistico senza modificare il regime attuale delle acque attraverso un sistema di chiuse. Per escludere le interferenze con la zona da urbanizzare si prevede inoltre di collegare alla rete sul perimetro sud un fosso irriguo esietente.

Gestione delle acque bianche

Le superfici non drenanti computate nella Richiesta di Autorizzazione di scarico nella roggia Balzarina delle acque meteoriche e concessa dal Consorzio di Bonifica Muzza, sono costituite esclusivamente dalla strada pubblica comprensiva di parcheggi, marciapiedi e percorso ciclabile.

Lo scarico delle acque avverrà attraverso il suo accumulo nella vasca di laminazione posta lungo la sponda destra della roggia Balzarina al di sotto della strada pubblica (vedi allegati).

La quota di scarico della vasca sarà posta a -2,18 metri rispetto la quota zero di progetto impostata presso la rotatoria. Come indicato nella relazione, tale quota di scarico consente di garantire adeguata continuità di scarico a gravità anche in condizioni di piena. Lo scarico sarà munito di valvola di non ritorno.

In conformità a quanto definito nella L.R. 4/2016 art.7 riguardante “Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile” e il Regolamento contenente i criteri e i metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi della legge regionale 4/2016 approvato con Giunta Regionale il 30 giugno 2017, il progetto di AT2 prevede la dispersione e/o il riutilizzo delle acque meteoriche all'interno delle aree private destinate alla residenza e alla viabilità di distribuzione.

In particolare, le acque provenienti dalla viabilità privata, dai corselli e dai tetti delle abitazioni saranno accumulate -

eventualmente attuando anche misure di recupero - e disperse nel sottosuolo. Qui il terreno presenta caratteristiche favorevoli in quanto costituito in gran parte da composizioni sabbiosi già dal primo metro e con una falda a profondità di circa 4 metri. In fase di esecuzione si preciserà il dimensionamento di pozzi disperdenti.

Aspetti dell'intervento legati alla pubblica illuminazione

In conformità a quanto definito nella L.R.17/2000 e s.m.i. il progetto prevede l'installazione di pali di illuminazione tipo Archiled Evolution Enel Sole con altezza pari a 9 metri circa posizionati sul marciapiede lungo il lato sinistro della nuova via pubblica.

Aspetti dell'intervento legati alla compensazione ambientale

Il Piano nel suo apparato normativo indica per gli ambiti di trasformazione la modalità di calcolo della quota minima di alberi equivalenti che andranno a compensare le superfici impermeabili previste nel progetto. A tale proposito il progetto - in conformità con le NTA e con la Guida alla Compensazione Ambientale - prevede la messa a dimora complessiva di 77 alberi equivalenti. Le opere di piantumazione saranno distribuite lungo due assi prioritari, come indicati negli elaborati grafici.





Il primo asse è quello nord-sud lungo la sponda destra della roggia Balzarina: qui le alberature saranno posizionate all'interno dei lotti privati ad una distanza non inferiore di 5 metri dalla sponda della roggia con l'obiettivo di costruire un margine di filtro dell'edificato che si affaccia sul corso d'acqua.

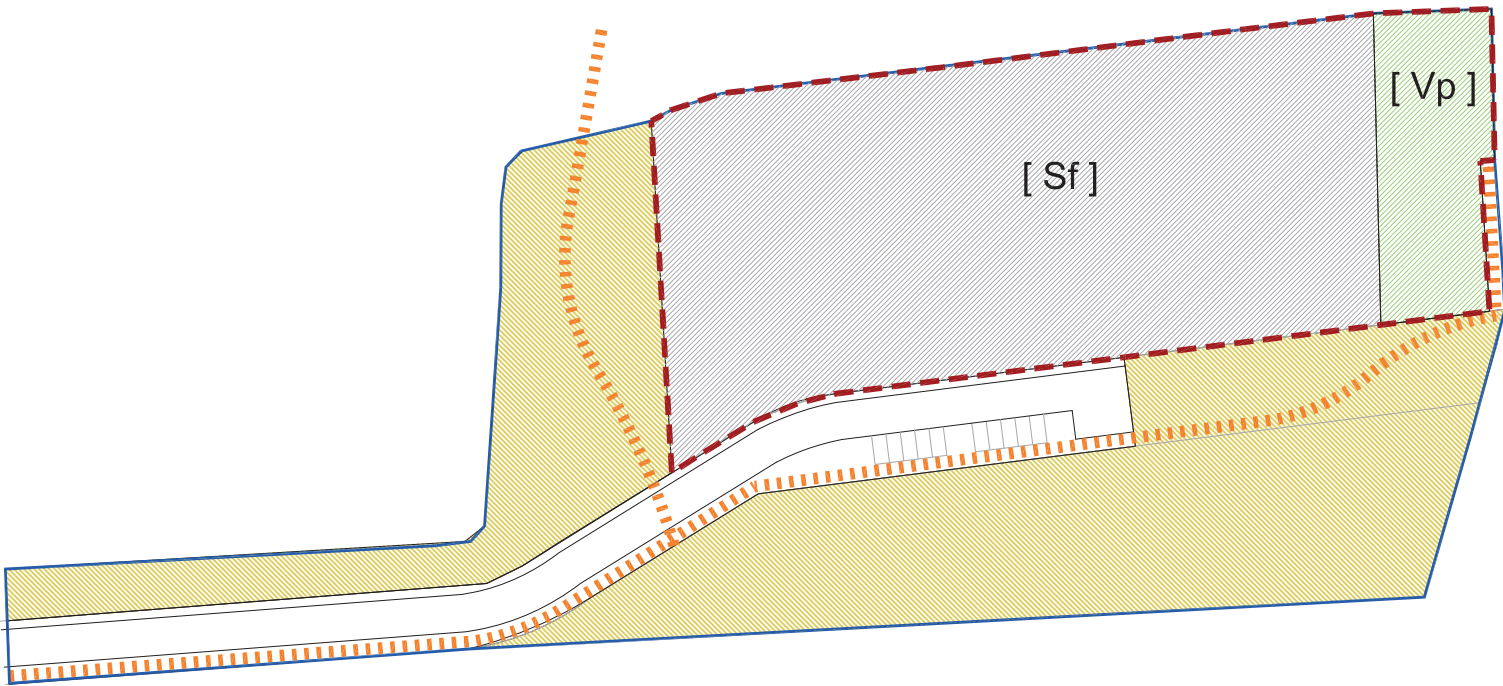
Il secondo asse si sviluppa lungo la direttrice est-ovest del comparto accanto al percorso ciclabile e pedonale lungo la nuova viabilità. Le alberature saranno distribuite unicamente sul lato sinistro della strada pubblica con la funzione di schermare le abitazioni oltre a ombreggiare i percorsi ciclopedonali. Questa scelta di concentrare le piantumazioni su un unico lato scatuisce dalla volontà di preservare in tutto il cono ottico della Basilica di San Bassiano. Diversamente potrebbero generare qualche interferenza con la visuale della Basilica.

La parte rimanente degli alberi equivalenti sono indicati come localizzati all'interno dello spazio verde pubblico al confine con il polo archeologico. La posizione di questi ultimi non risulta vincolante e sarà da concordare con l'amministrazione in fase esecutiva.



La selezione delle specie arboree ed arbustive seguirà le indicazioni dell'elenco fornito dal PIF e riportato nella Guida alla compensazione ambientale, e saranno specificate in fase esecutiva.

Schema cessioni previste da PGT vigente per AT2 Balzarina_ su perimetro definito da PGT

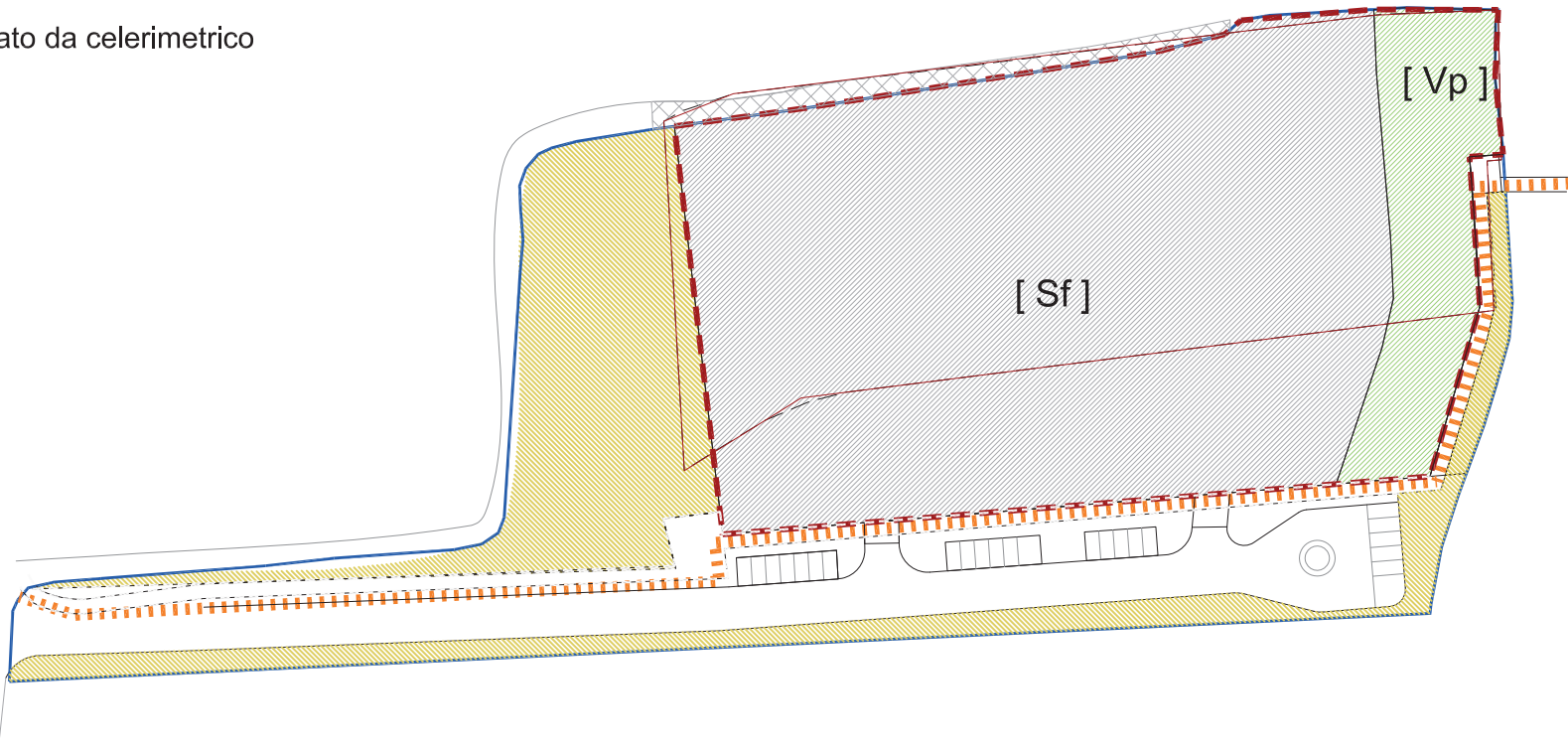
	Superficie fondiaria e viabilità privata	mq.	6.840
	Spazio verde privato di margine	mq.	1.035
totale sup.privata		mq.	7.875
	cessioni per urbanizzazioni primarie	mq.	2.560
	cessioni per spazi aperti pubblici	mq.	7.565
superficie in cessione		mq.	10.125
ST Totale		mq.	18.000



Schema cessioni approvate con DDG n.89 del 25/05/2016 per AT2 Balzarina_ su perimetro rilevato da celerimetrico

	Superficie fondiaria e viabilità privata	mq.	9.096
	Spazio verde privato di margine	mq.	1.393
totale sup.privata		mq.	10.489
	cessioni per urbanizzazioni primarie	mq.	3.875
	cessioni per spazi aperti pubblici	mq.	3.766
superficie in cessione		mq.	7.641
ST Totale (da rilievo)		mq.	18.130

 tratto da tombinare della roggia Dentina
esterna al perimetro di AT2 mq. 330

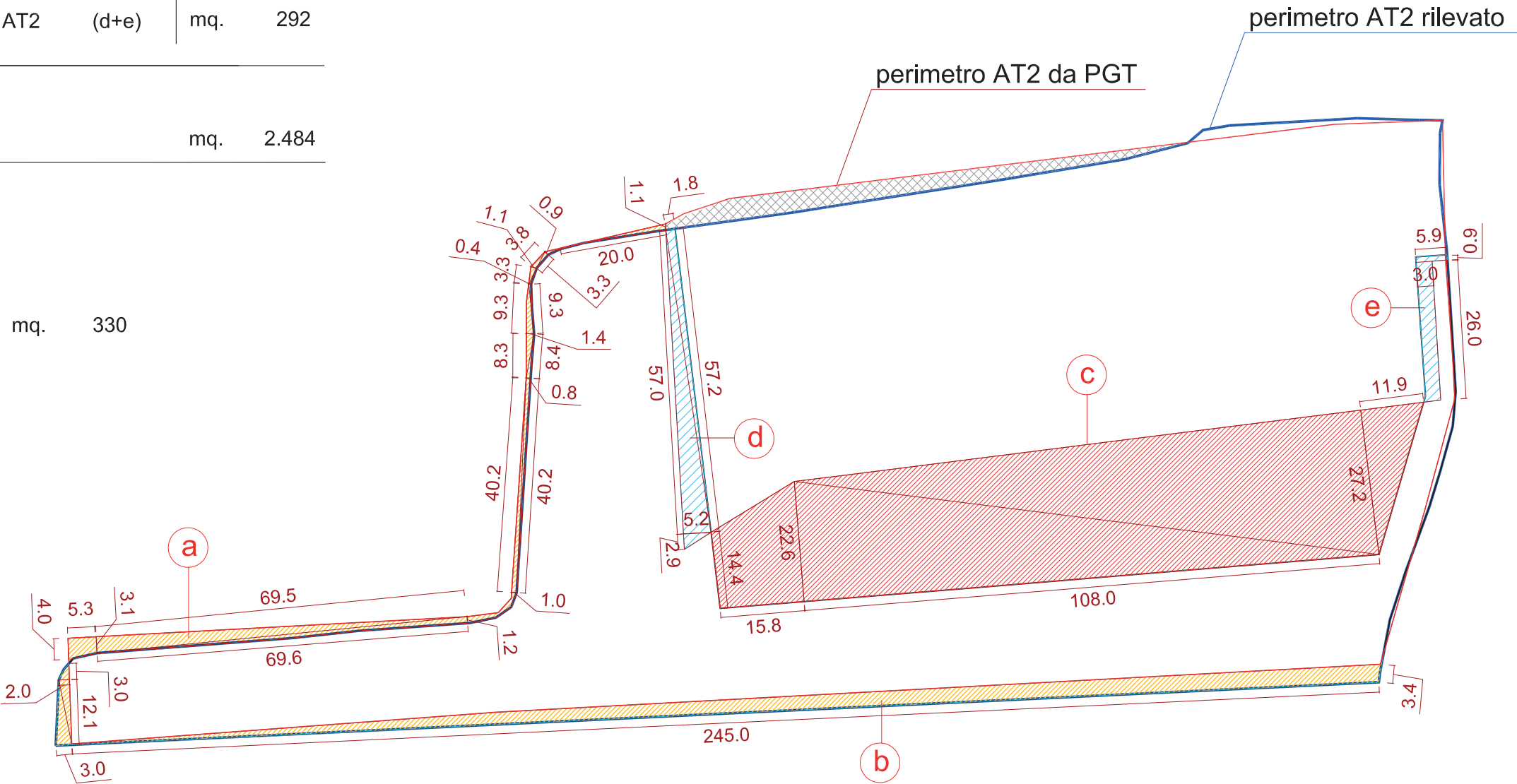


Schema illustrativo di verifica tra le aree in cessioni previste da PGT vigente e quelle approvate con DDG n.89 del 25/05/2016 per AT2 Balzarina

<div></div> Aree in cessione da PGT e acquisite come nuova (Sf) (c)	mq. - 3.128
<div></div> Differenza delle aree in cessione risultanti dalla rettifica del perimetro AT2 approvato con DDG n.89 (25/05/16) (a-b)	mq. 352
<div></div> Aree in cessione previste dal nuovo disegno di AT2 (d+e)	mq. 292
Differenza tra le aree in cessione previste da PGT e quelle Approvate con la DDG.89 del 25/05/2016	
	mq. 2.484

tratto da tombinare della roggia Dentina esterna al perimetro di AT2 di altra proprietà privata

mq. 330



Le indicazioni del Piano per lo spazio pubblico sono riferite essenzialmente alla formazione di una area verde piantumata ridosso del Polo archeologico di corte bassa che favorisca l'integrazione e la continuità con il complesso museale ed archeologico.

A questa si aggiunge una fascia, anch'essa piantumata, che definisce il margine meridionale del comparto verso la campagna e prosegue piegando verso nord, lungo la roggia Balzarina salvaguardando la visuale verso la Basilica che risulterà libera già da via ML King.

Un ulteriore tema introdotto prima dal Progetto Norma e confermato dal progetto, è la realizzazione di un percorso ciclopedonale in connessione a quello esistente di via ML King che integrerà il sistema della mobilità lenta attraverso il collegamento con un ponte sulla roggia Balzarina e consentirà di raggiungere la Basilica di San Bassiano con il sistema dei luoghi centrali.

La viabilità e le piste ciclopedonali

Il sistema delle strade è prevalentemente destinato alle auto si innesta sulla viabilità esistente e su di un asse di attraversamento di nuova formazione che prosegue da via ML KING e si interrompe con uno spazio di manovra in prossimità della Roggia Balzarina, senza precludere in alcun modo futuri sviluppi.

La sezione stradale è dimensionata sulla scorta dei flussi destinati alle residenze. Le aree di sosta a disposizione sono ritagliate all'interno dello spessore dei marciapiedi, i quali variano di dimensioni nei pressi delle svolte, degli accessi alle strade private che servono le residenze.

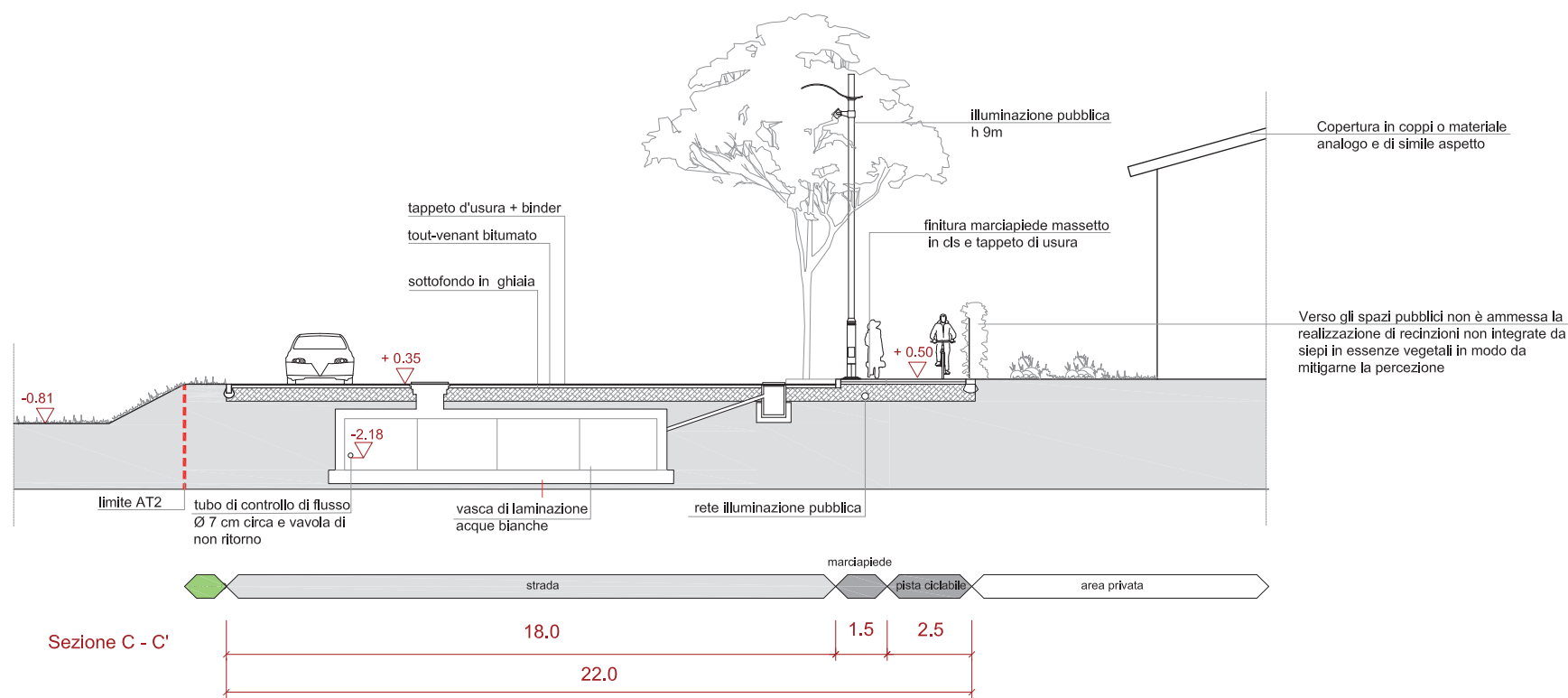
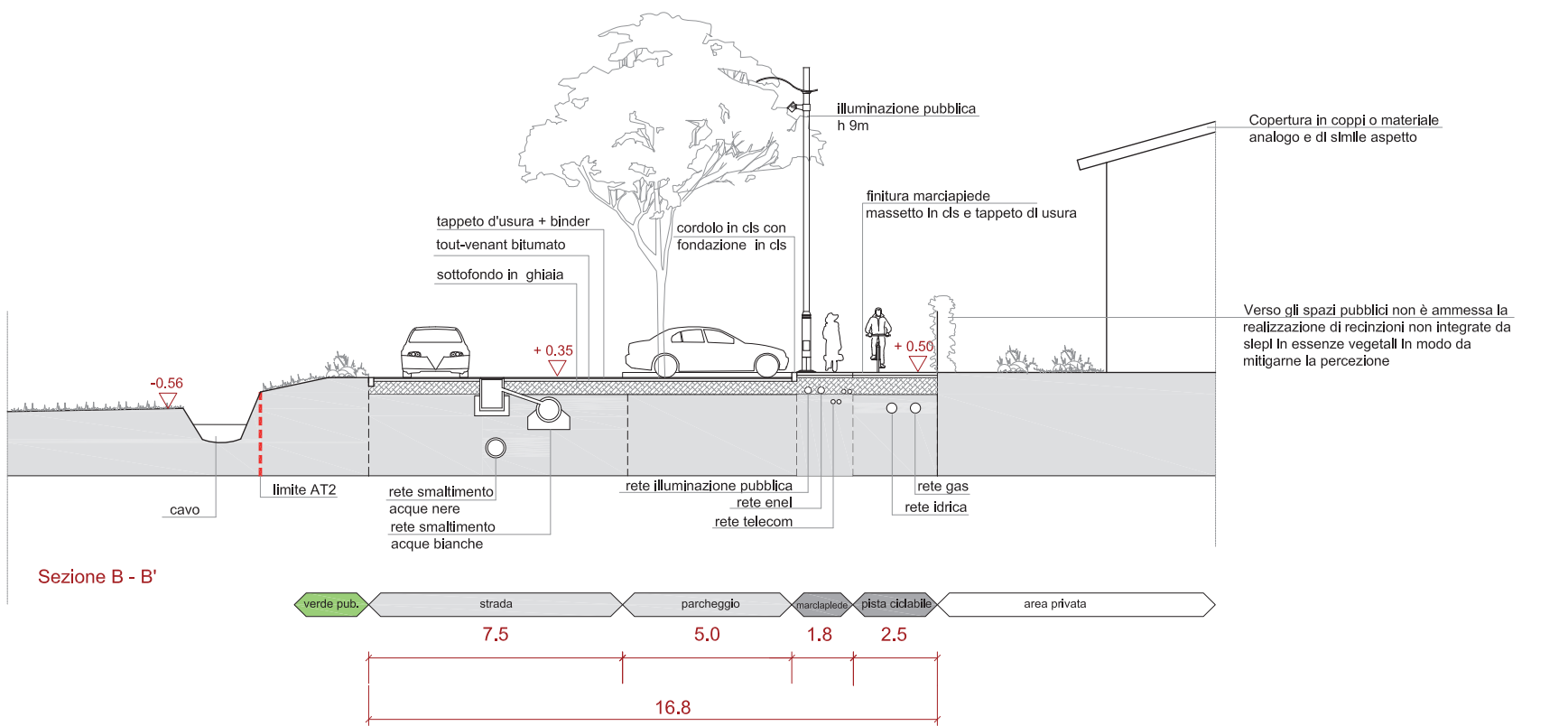
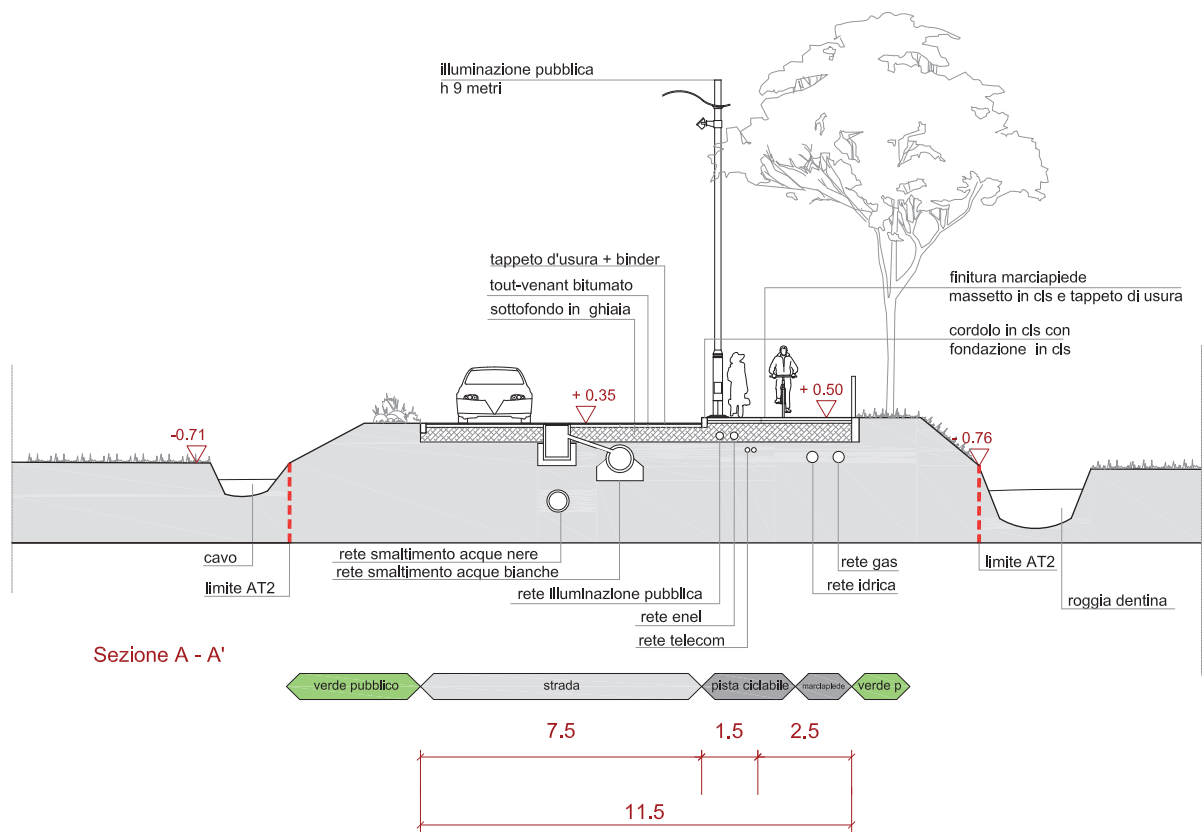
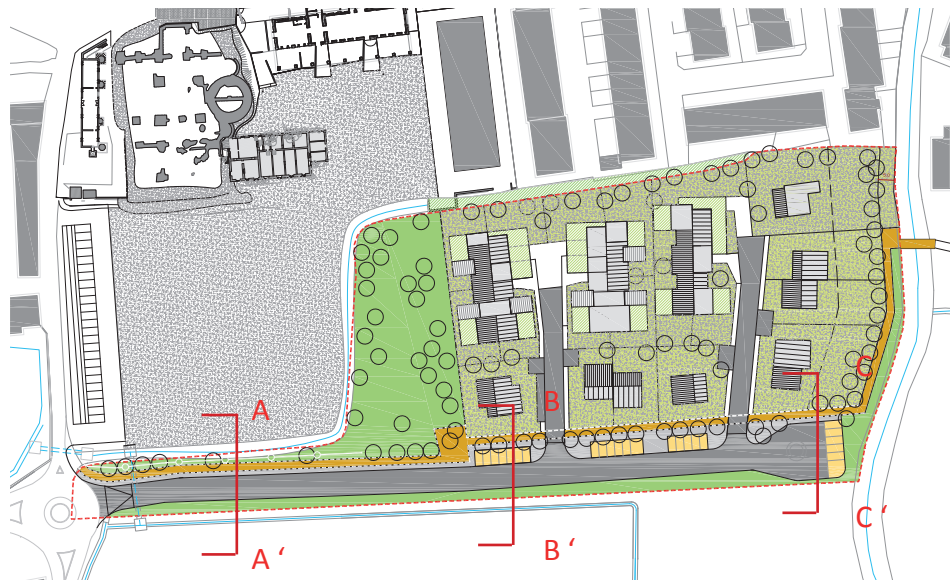
Il progetto conferma nella sostanza le indicazioni del PGT in merito al tracciato della pista ciclopedonale che attraversa il comparto. In particolare presso la fine di via ML KING, all'interno di AT2, è prevista una fascia verde a protezione del cavo e accanto si sviluppa il prolungamento della pista ciclabile che fiancheggia il marciapiede e l'asse stradale. La sezione complessiva consente la formazione di un percorso ciclopedonale il cui recapito è l'estensione del sistema dei luoghi centrali che coincide con la Basilica di San Bassiano.



	Superficie privata e viabilità privata	mq.	9.096
	Spazio verde privato di margine	mq.	1.393
totale sup.privata		mq.	10.489
	strada pubblica	mq.	2.140
	marciapiedi	mq.	561
	spazi verdi pubblici	mq.	3.766
	parking	mq.	330
	percorso ciclopeditone	mq.	845
superficie in cessione		mq.	7.641
ST Totale		mq.	18.130

- tratto da proteggere con parapetto in legno o simile
- tratto da tombinare della roggia Dentina esterno al perimetro
- tratto di deviazione della Roggia
- accesso carrabile alla proprietà privata (posizionamento indicativo)
- Perimetro dell'ambito di trasformazione AT2 modificato secondo la delibera DDG n.89 del 25/05/2016 "Ambito di trasformazione AT2 Balzarina"

SEZIONI STRADALI



Per rendere più organica l'articolazione degli spazi aperti, siano essi pubblici che privati, si è optato per l'inserimento di due tipologie comunque dotate di un buon grado di flessibilità interna come si può evincere dagli schemi allegati.

Sono previste residenze su due piani fuori terra con la possibilità della formazione di spazi seminterrati emergenti fino ad 1 metro. Questa distribuzione delle tipologie nel Piano deriva da una interpretazione del rapporto tra spazio costruito e spazio aperto della campagna rivolto verso la città, ricercando comunque un dialogo con il contesto.

L'orientamento degli immobili è organizzato attorno all'asse Nord-Sud avvicinandosi a quella della ottimale dell'asse elio termico, favorendo per tutte le abitazioni affacci rivolti ad Est ed Ovest.

Lo schema d'impianto, pur suscettibile degli opportuni approfondimenti in sede di progettazione architettonica definitiva, ha costituito comunque una prima verifica delle ipotesi progettuali delle relazioni tra città pubblica e città privata che consente di confermare il raggiungimento di tutti gli obiettivi qualitativi posti dal PGT e della coerenza di questi con la capacità edificatoria di AT2.

Il progetto prevede la formazione di spazi privati destinati a verde piantumato con particolare attenzione verso il margine della roggia Balzarina dove i giardini privati avranno il compito di formare un filtro verde che affianca il percorso ciclopedonale.

Il progetto prevede lo sfruttamento delle superfici seminterrate – e cioè non emergenti dalla quota di riferimento per più di 1 ml - così come indicato nella scheda del Progetto norma AT2. Tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: la formazione di tali superfici non concorrono al calcolo della SLP per una superficie massima di mq 2000.

Saranno inoltre rispettati i criteri di progettazione per quanto attiene alle recinzioni, accessi carrabili, accessi ai box, gli spazi verdi pubblici e privati, la compensazione ambientale. Tutte le indicazioni, seppur non definite, sono state oggetto di verifica in sede di elaborazione del progetto.

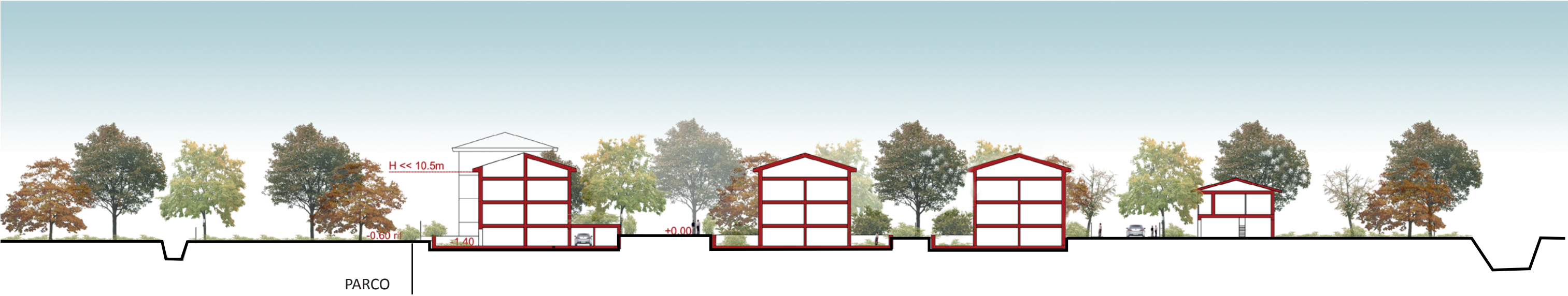


SEZIONI TERRITORIALI

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B





St (mq)			SF (mq)			SLP			spazi pubblici			Rc		Sp		Hmax (m)	
PGT	PROJ	diff	PGT	PROJ	diff	PGT	PROJ	diff	PGT	PROJ	diff	PGT	PROJ	PGT	PROJ	PGT	PROJ
18.000	18.130	- 130	6.840	9.096	- 2.256	3.000	3.000	-	7.440	7.641	- 201	50%	<50%	30%	>30%	10,5	<10,5

sc =2660 mq
sp= 6400 mq

opere di urbanizzazione primaria	
	(mq)
marciapiedi	560
strada	2.140
parcheggi	330
spazi verdi pubblici	3.766
percorso ciclopedonale	845
TOTALE	7.641

Aree in cessione

Sf	Vp	aree per le urbanizzazioni primarie	aree in cessione per verde pubblico	TOTALE
(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
9096	1393	3.875	3.766	18.130

Il progetto, approfondendo le indicazioni progettuale fornite dal PGT, ha adeguato lo schema di impianto alla reale consistenza dei luoghi da come è risultata dal rilievo celerimetrico effettuato e dalla verifica delle consistenze delle proprietà.

Da queste verifiche si ottengono delle differenze tra le superfici territoriali (St) indicate dal PGT (superficie territoriale stimata pari a 18.000mq) e quelle effettivamente comprese dal perimetro del AT2 Balzarina (superficie territoriale reale pari a 18.130mq). Tali variazioni sono comunque compatibili con la capacità edificatoria prevista dal Piano che nel complesso viene confermata seppur redistribuita per una migliore organizzazione dell’impianto insediativo.

Le altre variazioni relative alle aree in cessione, oltre che per adattare alla reale consistenza proprietaria e dei luoghi, attengono principalmente al diverso andamento del tracciato viabilistico che è stato modificato per consentire una più razionale distribuzione delle residenze.

La Tavola A09 allegata riporta la distribuzione della SLP disponibile per ogni unità e le caratteristiche principali degli immobili con relative al numero di piani, estensione della Sf del singolo lotto e la superficie destinata esclusivamente a verde privato.

Lo schema d’impianto, pur potendo essere soggetto ad approfondimenti e conseguanti variazioni in sede di progettazione edilizia definitiva, costituisce la base di riferimento per le future iniziative e risponde alle condizioni poste dal PGT.





La Tavola A04 allegata fornisce inoltre l’involuppo dei limiti edificatori per i volumi fuori terra.

Sono rispettate le quantità di posteggi pubblici previsti dalle normative vigenti:

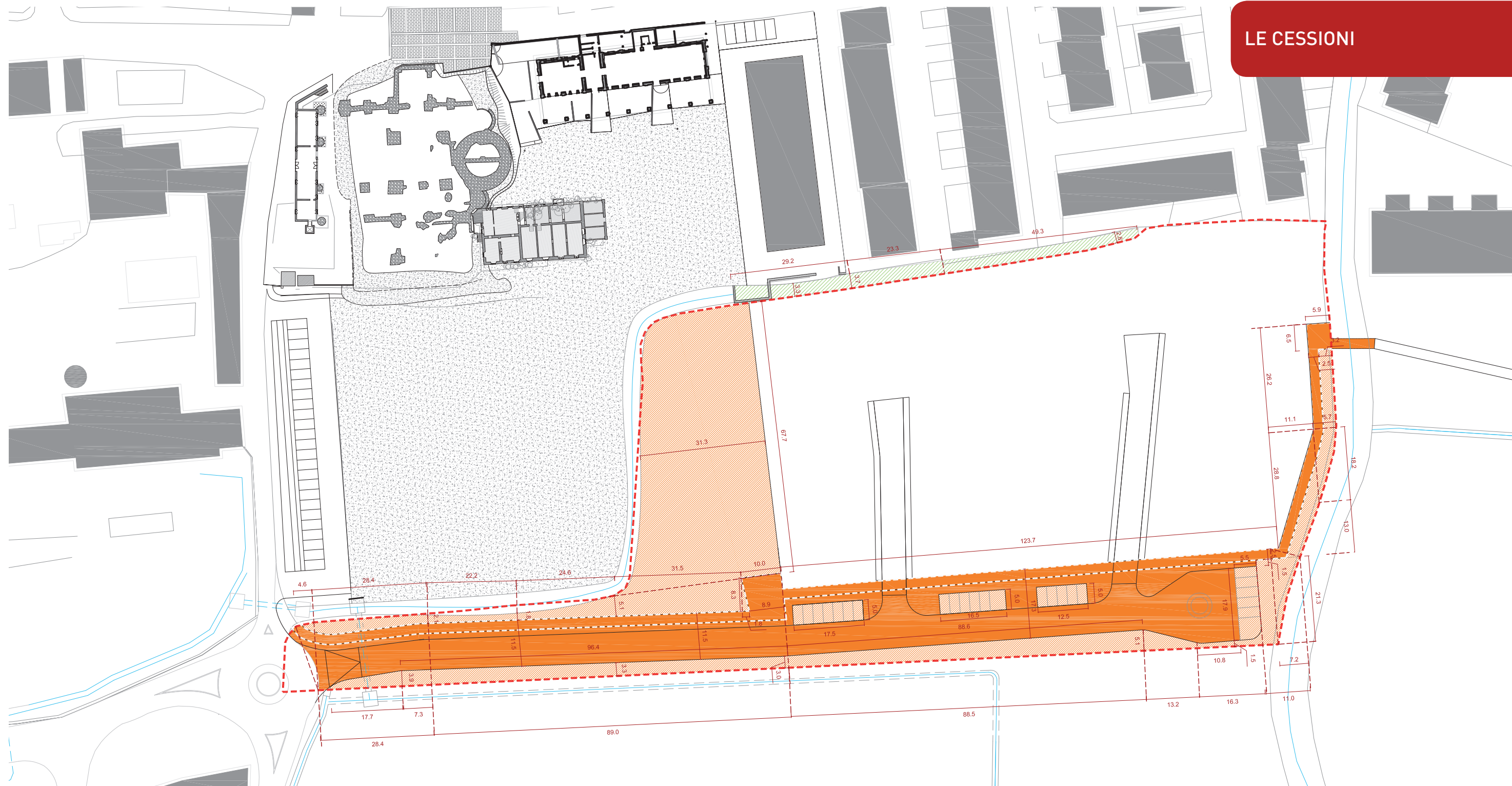
SLP totale= 3.000 mq
Vol Totale= 3.000x3.1=9.300 mc
abitanti teorici=9.300/150 = 62
fabbisogno di posteggi: 62 x 3 = 186 mq
posteggi di progetto= 330 mq > 186 mq.









EDIFICI	N. piani	SLP (mq)	SF Lotto (mq)	Sup VP (mq)
A1	2 + seminterrato	700	1479	
A2	2 + seminterrato	700	1583	
A3	2 + seminterrato	700	1500	
Blocco A		2100	3062	
B1	2	130	600	
B2	2	100	385	
B3	2	100	338	
B4	2	120	540	
B5	2	120	680	546
B6	2	100	333	235
B7	2	100	330	212
B8	2	130	595	400
Blocco B		900	3801	1393
TOT		3000	6863	1393

-  tratto da tombinare della roggia Dentina esterno al perimetro
-  tratto roggia esistente
-  tratto di deviazione della Roggia
-  Perimetro dell'ambito di trasformazione AT2

LE CESSIONI



	cessioni per urbanizzazioni primarie	mq.	3.545
	cessioni per aree standard	mq.	4.096
	totale	mq.	7.641
	superficie fondiaria privata	mq.	9.096
	verde privato	mq.	1.393
	totale	mq.	10.489
	ST Totale	mq.	18.130

 tratto da tombinare della roggia Dentina esterno al perimetro
 tratto roggia esistente
 tratto di deviazione della Roggia
 Perimetro dell'ambito di trasformazione AT2





Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2015

Data: 29/10/2015 - Ora: 16.26.37
Visura n.: T235097 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LODI VECCHIO (Codice: E651)		
	Provincia di LODI		
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 152		
INTESTATO			
1	IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L. con sede in LODI VECCHIO	10836500156*	(1) Proprieta' per 1/1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	14	152		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 2 69 00	IA68A	Dominicale Euro 269,52 L. 521.860	Agrario Euro 263,96 L. 511.100
Notifica				Partita		631	FRAZIONAMENTO del 14/06/1993 n. 28618.1/1993 in atti dal 28/06/1993		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 14 particella 45
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/07/1993			
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L. con sede in LODI VECCHIO		10836500156
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta' per 1/1	
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1993 Voltura n. 8931.1/1993 in atti dal 08/06/2015 (protocollo n. LO0022053) Repertorio n.: 42748 Rogante: PIERCARLO MATTEA Sede: LODI Registrazione: UU Sede: LODI n: 2143 del 20/07/1993 VENDITA	

Situazione degli intestati dal 14/06/1993			
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	FERRARI Gaetano nato a LODI VECCHIO il 13/09/1928		FRRGTN28P13E651P*
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/07/1993	
		FRAZIONAMENTO del 14/06/1993 n. 28618.1/1993 in atti dal 28/06/1993 Registrazione:	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

104



LDV

AT2

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO



In seguito si riporta la concessione per l'autorizzazione di scarico delle acque bianche rilasciata dal Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana.



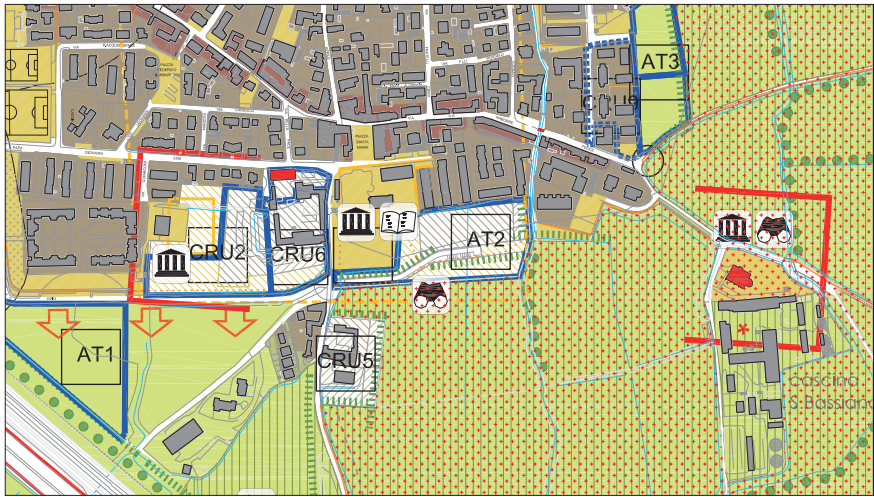
In seguito si riportano le relazioni e i calcoli relativi al dimensionamento del tratto delle acque nere e acque bianche così come stabilito ai sensi della normativa vigente. Tali informazioni saranno verificate e valutate durante l'elaborazione degli esecutivi per le opere di urbanizzazione.



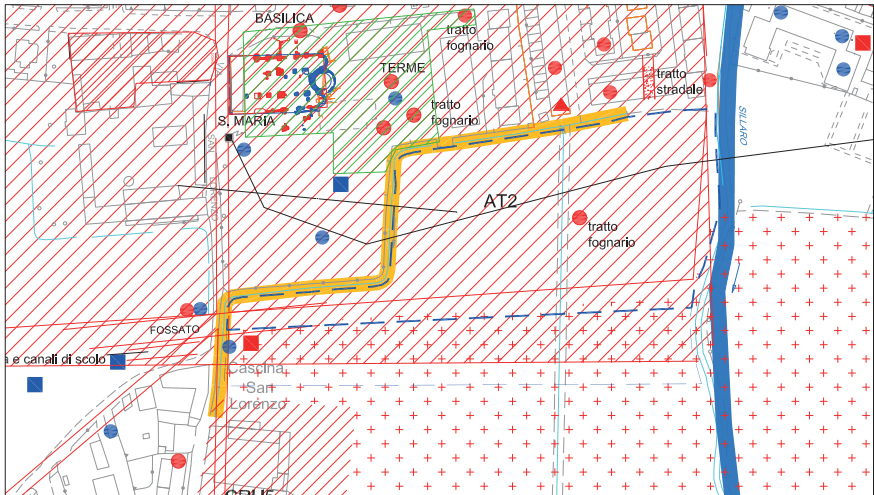
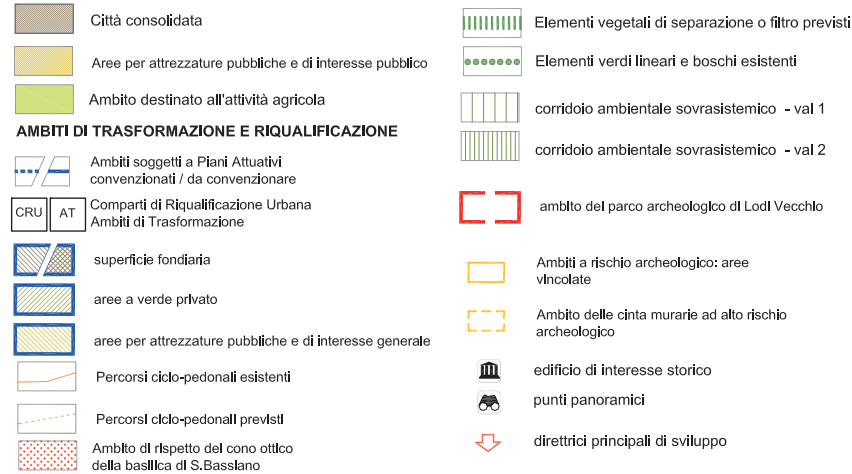


In seguito si riportano le domande presentate agli Enti gestori dei sottoservizi per gli allacci ai servizi.

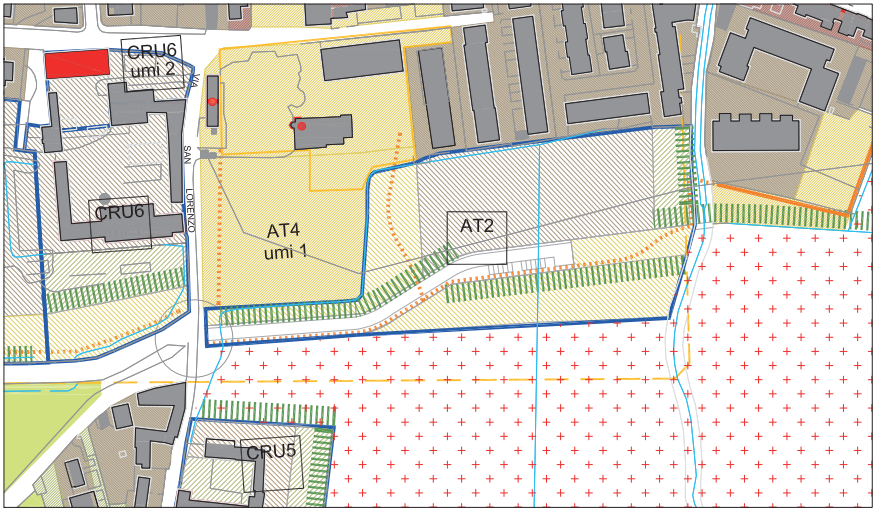




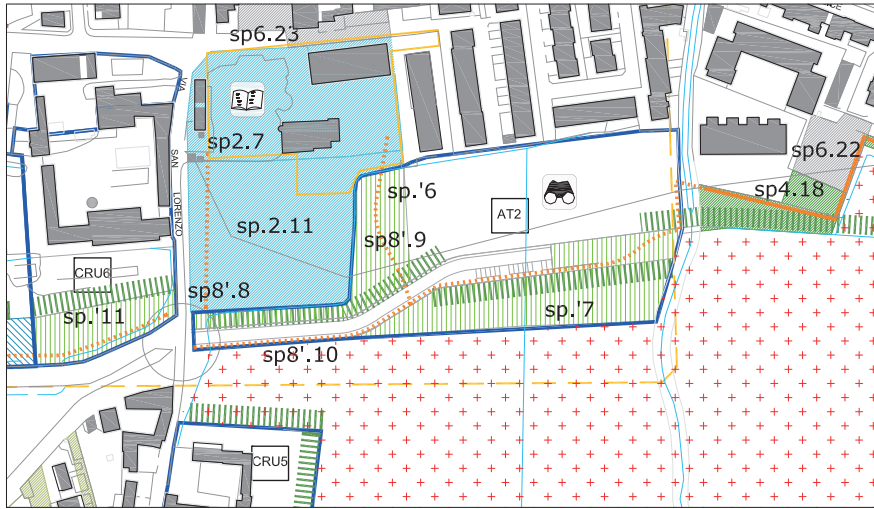
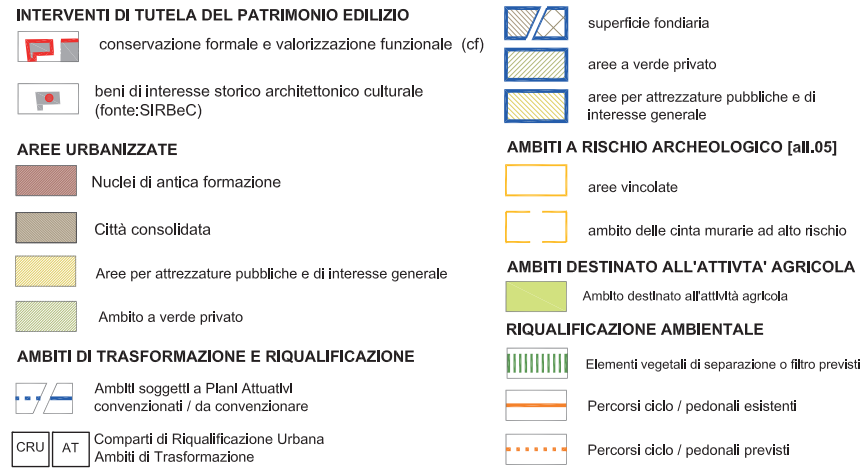
ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO



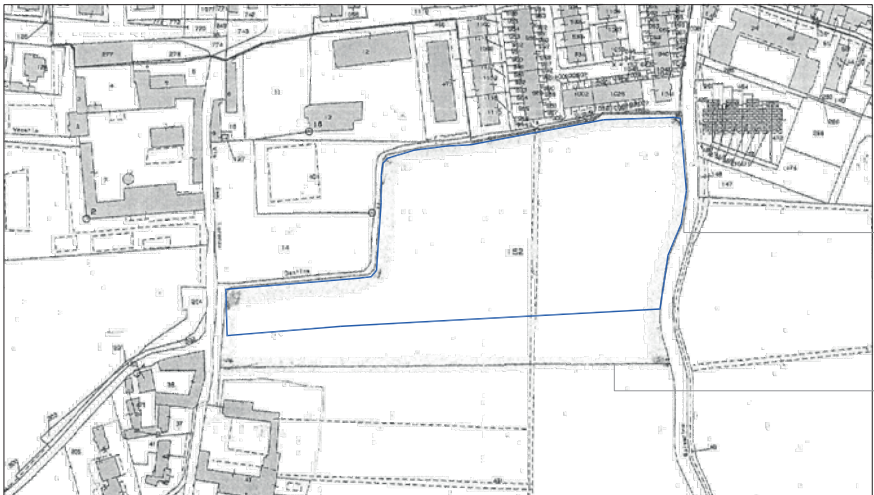
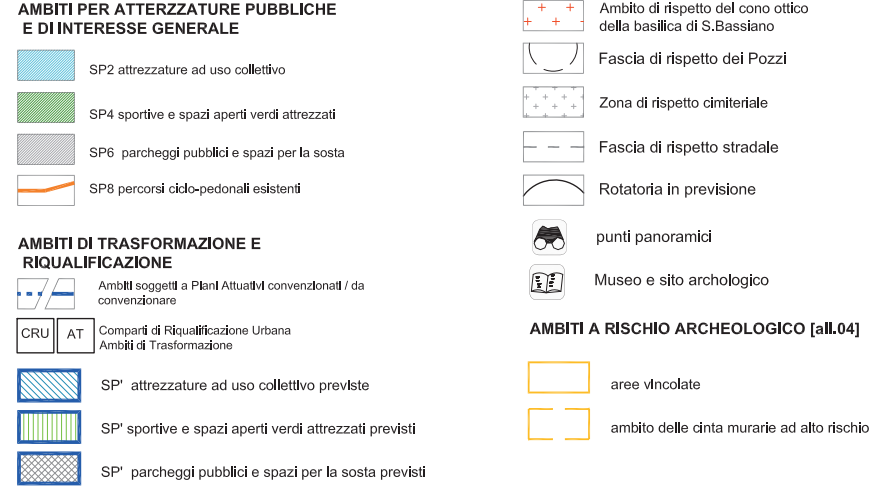
ESTRATTO RISCHIO ARCHEOLOGICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 14 - PARTICELLA 152

<

VISURA - FOGLIO 14 - PARTICELLA 152

Progettista

FASE
arch. ing. Luca Bucci

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
@ info@studiofase.com

Proprietà
IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

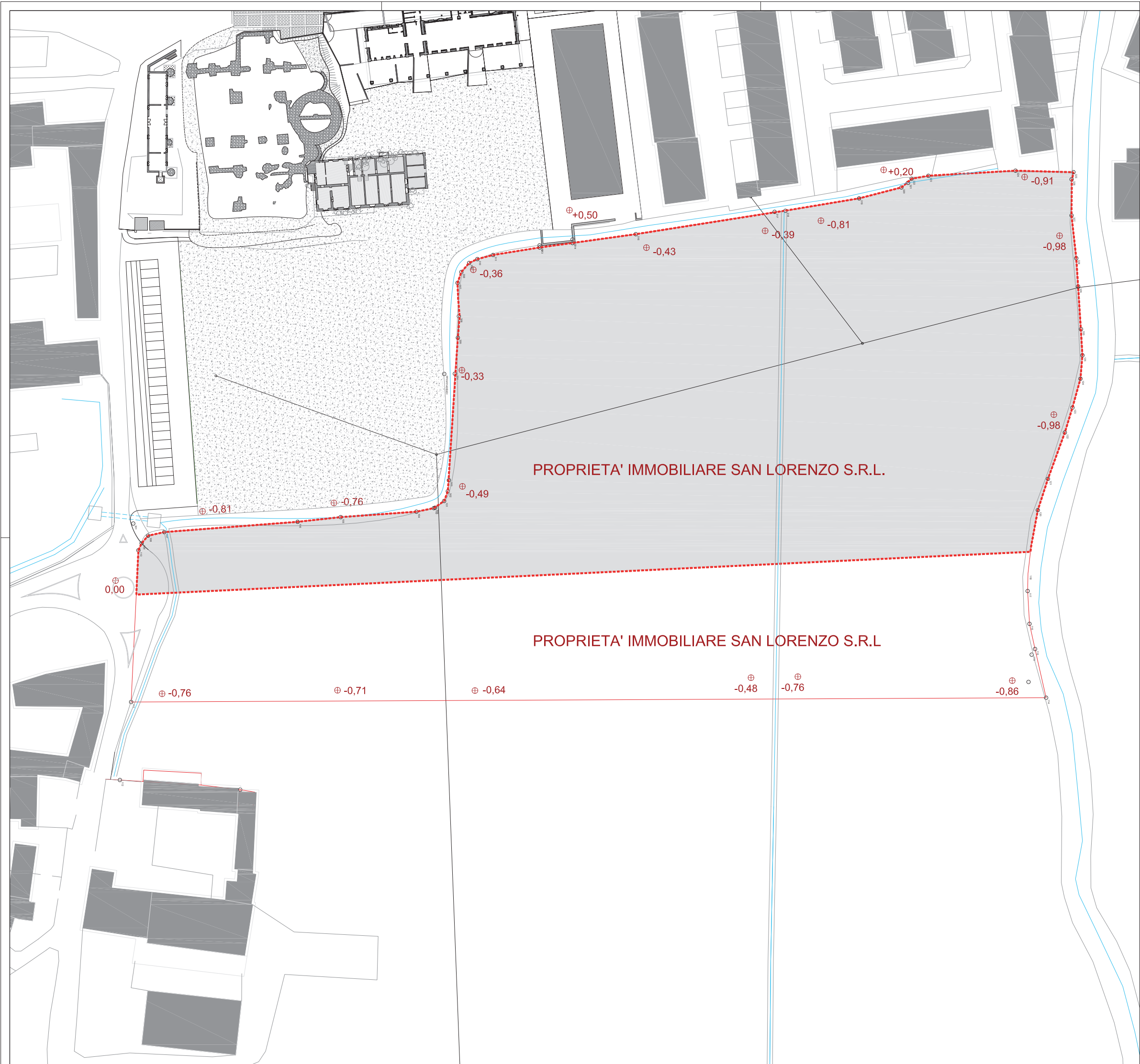
Progetto
COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo
ESTRATTO DI PGT
DATI CATASTALI

Codice Tavola agg
104 04 A01 02

Scala
1:5000 / 1:2000

Data
MARZO 2017



- perimetro rilevato dell'ambito di trasformazione AT2
- Area AT2 mq 18.130
- elettrodotta
- corpi idrici
- quote

Progettista



arch. ing. Luca Bucci

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
info@studiofase.com

Proprietà

IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto

COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

PLANIMETRIA GENERALE
STATO DI FATTO E INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO

Codice

104

Tavola

04

Agg

A02

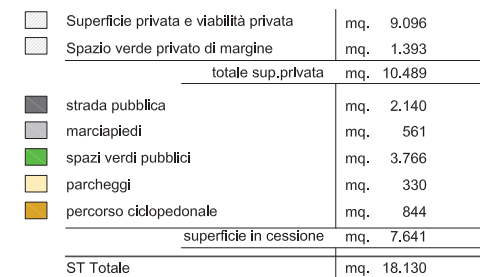
03






Scala

1:500

Data

Luglio 2017



-  tratto da proteggere con parapetto in legno o similare
-  tratto da tombinare della roggia Dentina esterno al perimetro
-  tratto di deviazione della Roggia
-  accesso carrabile alla proprietà privata (posizionamento indicativo)
-  Perimetro dell'ambito di trasformazione AT2 modificato secondo la delibera DDG n.89 del 25/05/2016 "Ambito di trasformazione AT2 Balzarina"



arch. ing. Luca Bucci

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
@ info@studiofase.com

Proprietà
IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto
COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

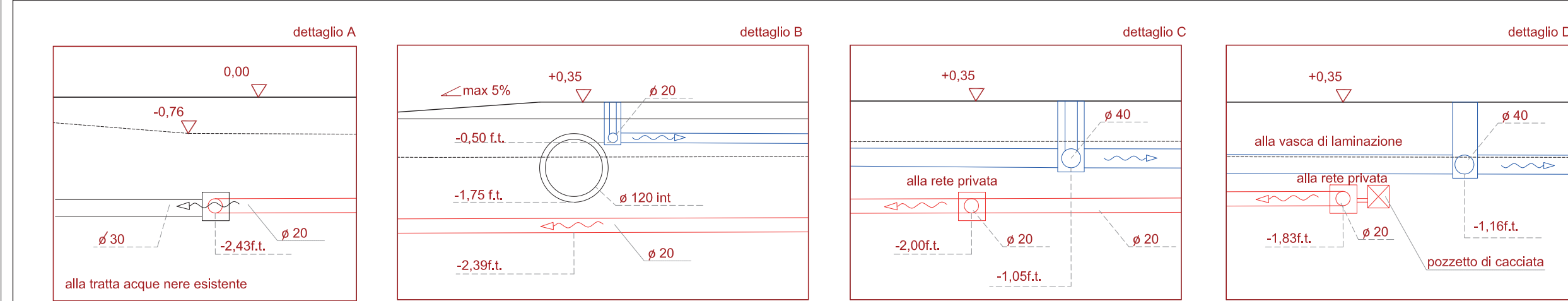
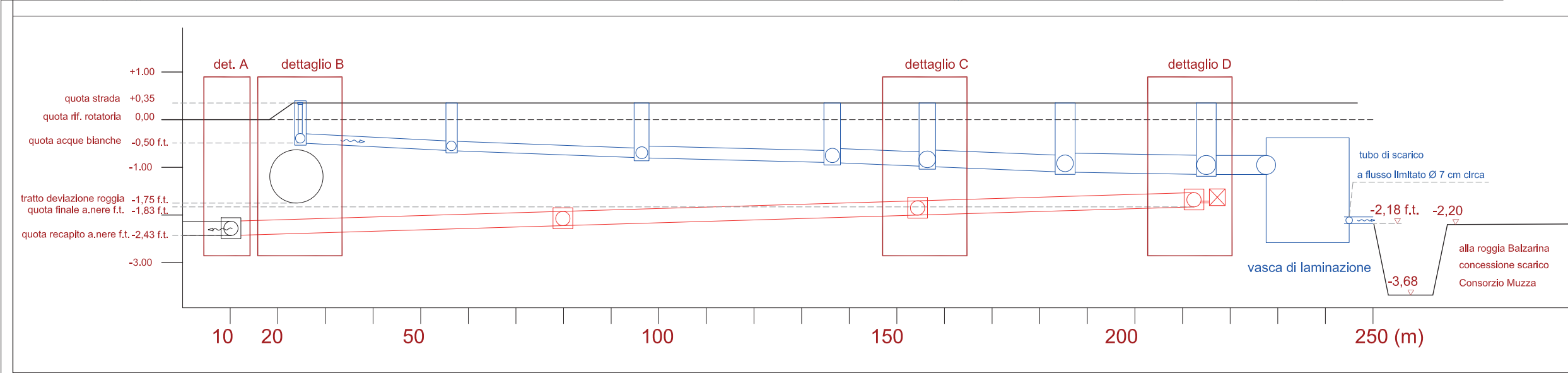
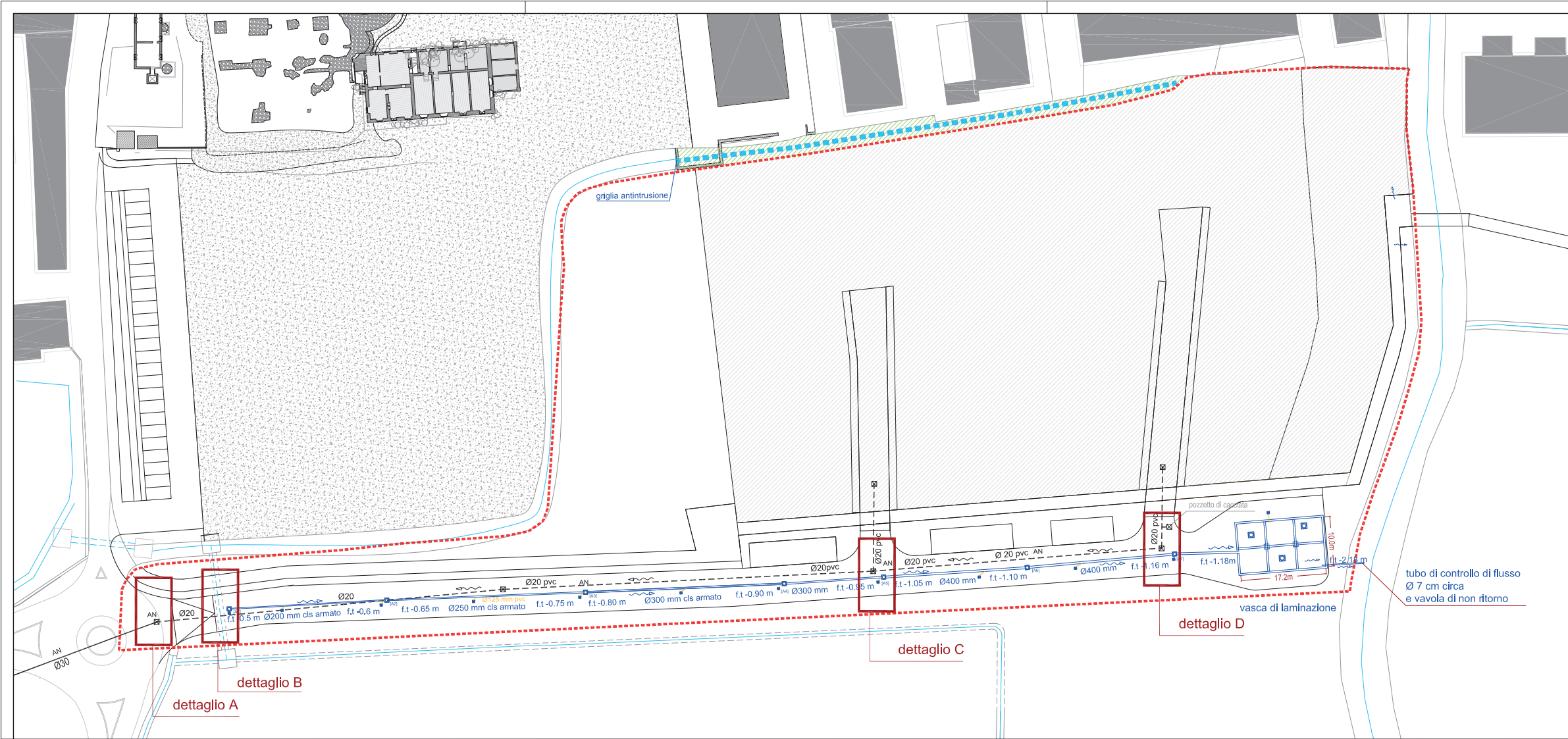
PLANIMETRIA GENERALE

INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CESSIONI

Codice	Tavola	agg
104	04	A03
		03

Scala
1:500

LUGLIO 2017



Progettista



arch. ing. Luca Bucchi

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
@ info@studiofase.com

Proprietà

IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto

COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

PLANIMETRIA GENERALE
RETI TECNOLOGICHE: SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Codice

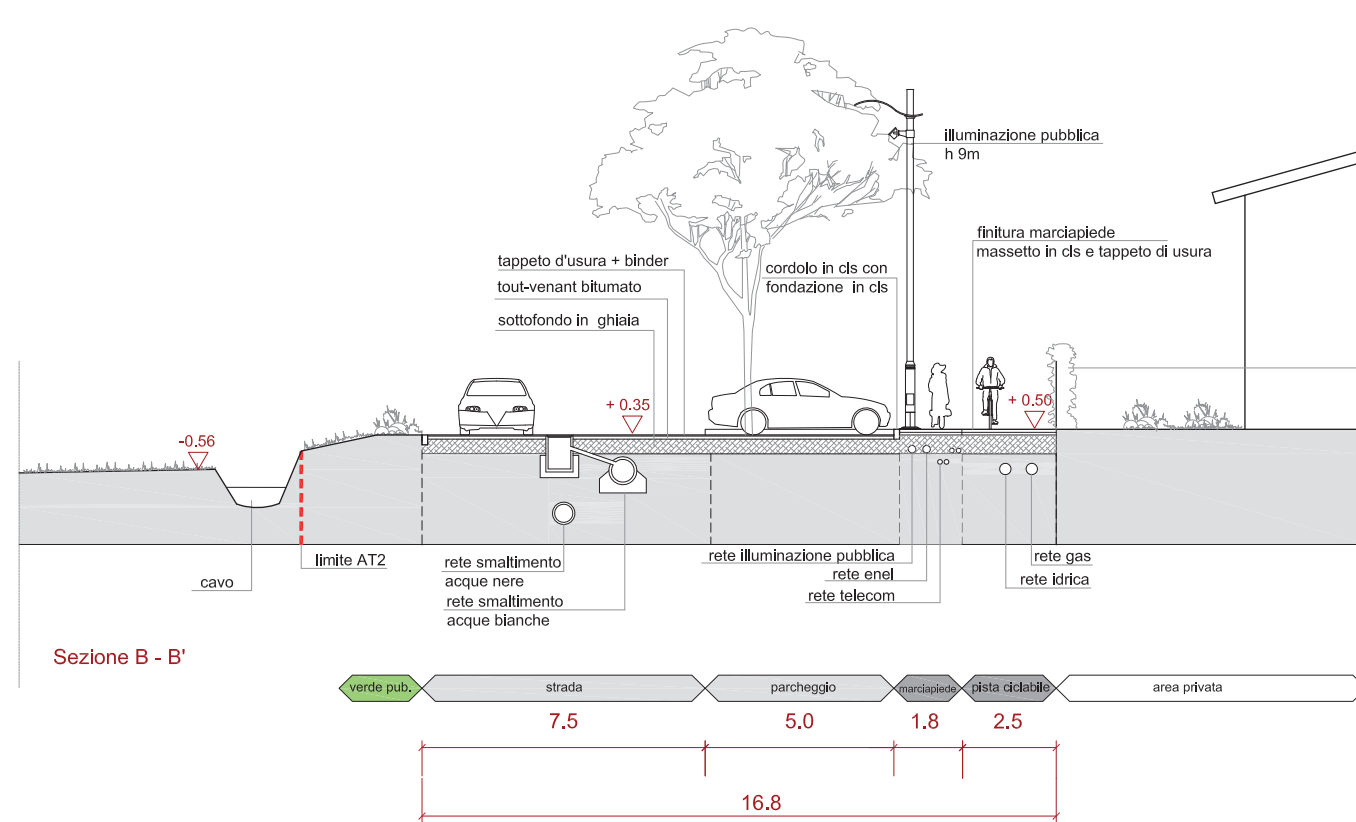
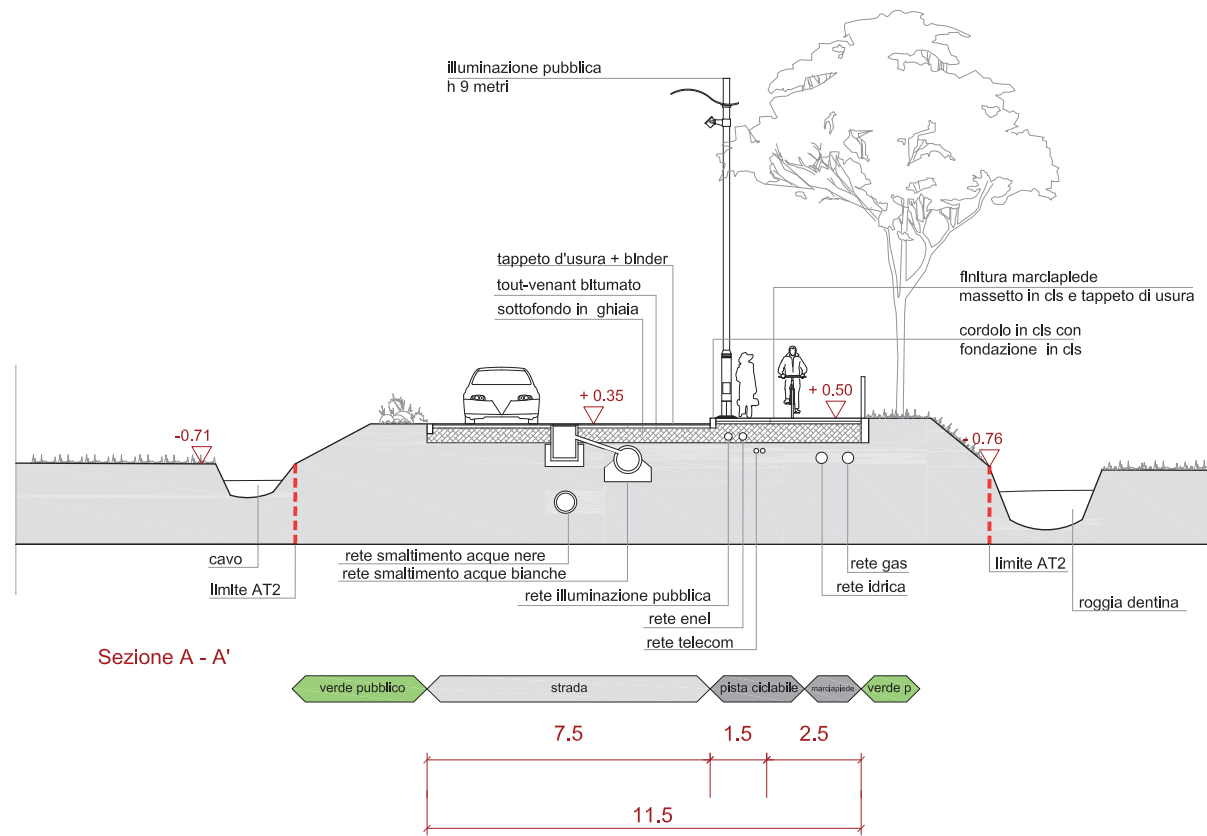
104 | 04 | A06 | 03

Scala

1:500

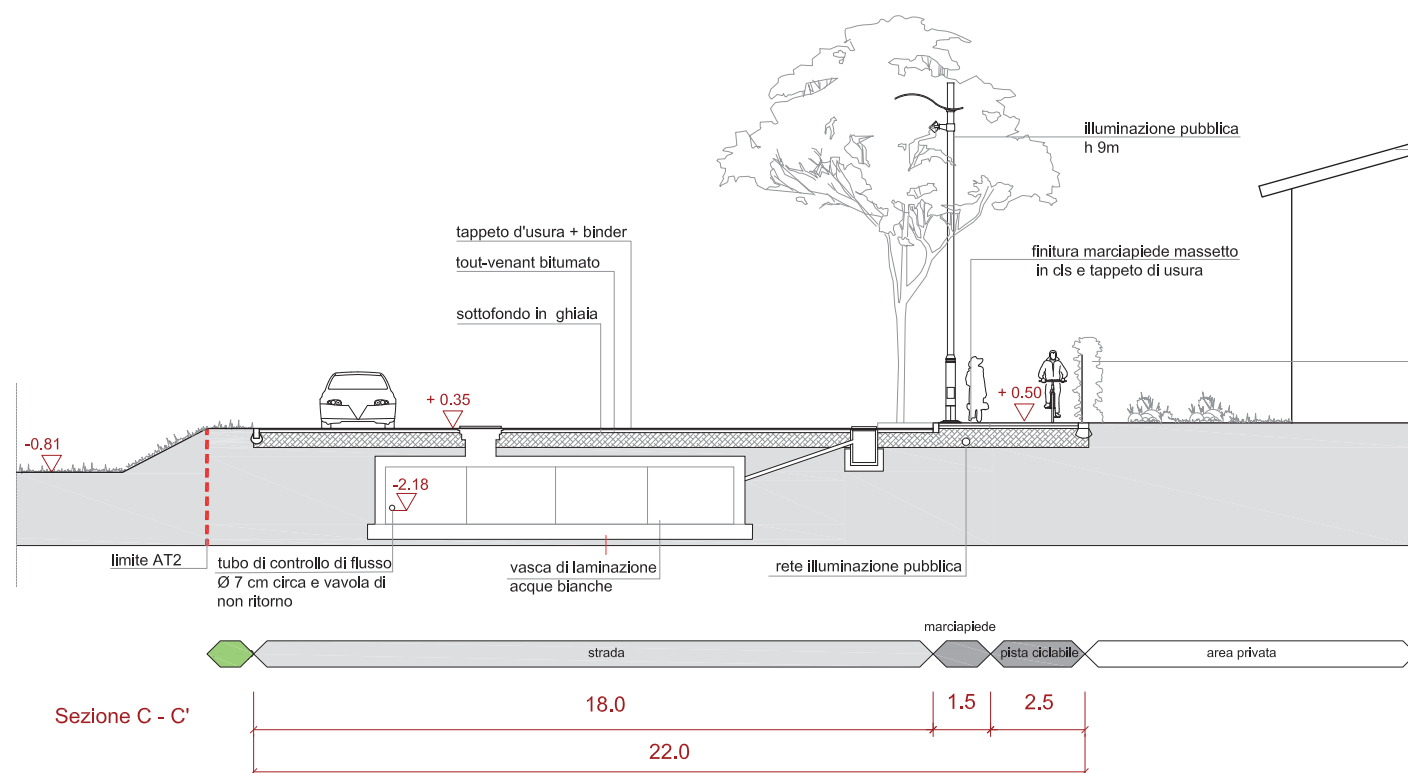
Data

LUGLIO 2017



Copertura in coppi o materiale analogo e di simile aspetto

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione



Copertura in coppi o materiale analogo e di simile aspetto

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione

Progettista



arch. ing. Luca Bucchi

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
@ info@studiofase.com

Proprietà

IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto

COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

PLANIMETRIA GENERALE
SEZIONI TIPO

Codice

104 | 04 | A07 | 03

Scala

1:100

Data

LUGLIO 2017



Progettista



arch. ing. Luca Bucci

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
@ info@studiofase.com

Proprietà

IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto

COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

MASTERPLAN

Codice

Tavola

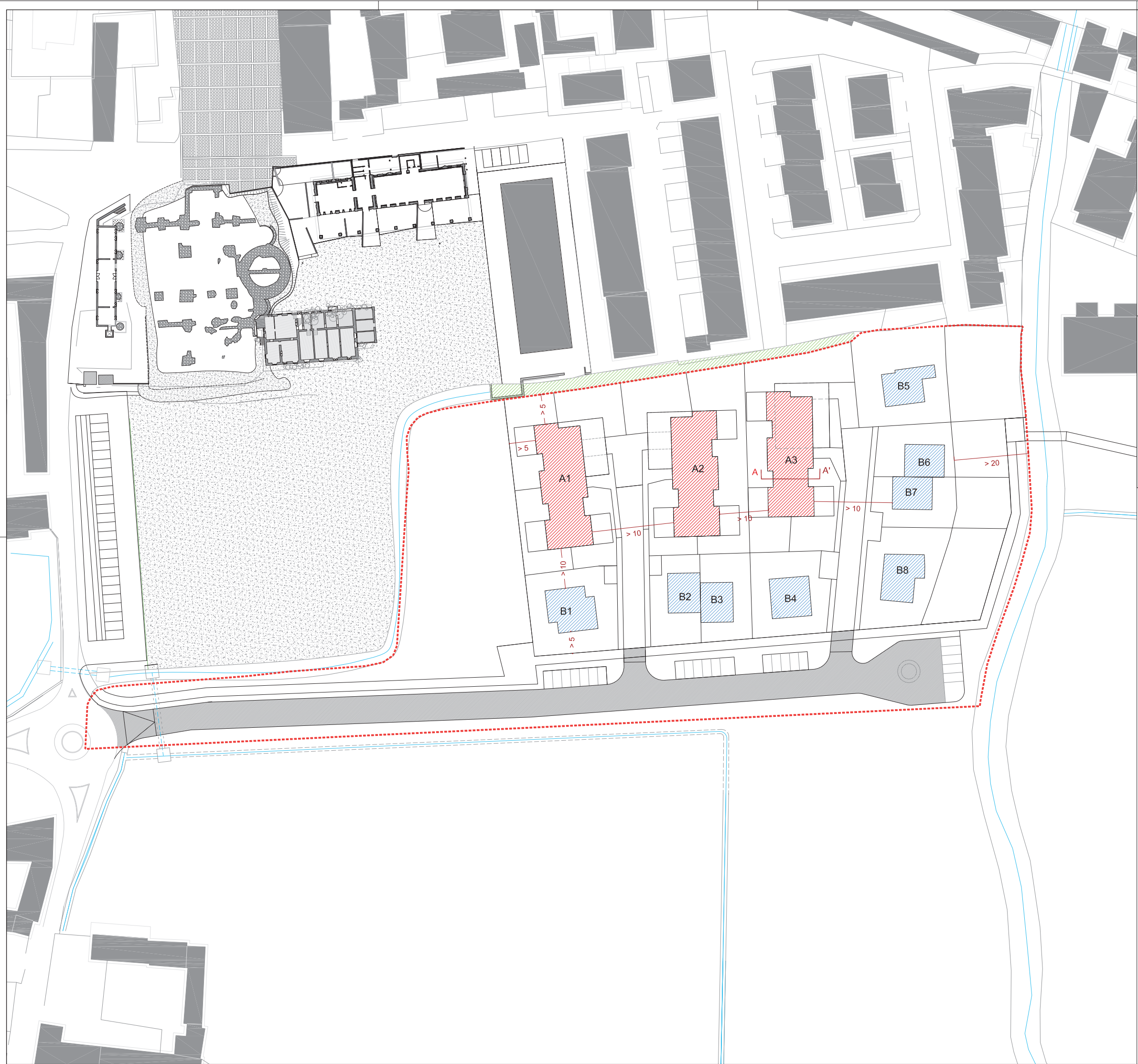
104 | 04 | A08 | 03

Scala

1:500

Data

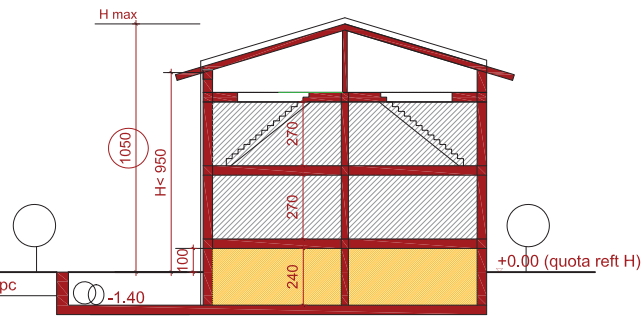
LUGLIO 2017



EDIFICI	N. piani	SLP (mq)	SF Lotto (mq)	Sup VP (mq)
A1	2 + seminterrato	700	1479	
A2	2 + seminterrato	700	1583	
A3	2 + seminterrato	700	1500	
Blocco A		2100	3062	
B1	2	130	600	
B2	2	100	385	
B3	2	100	338	
B4	2	120	540	
B5	2	120	680	546
B6	2	100	333	235
B7	2	100	330	212
B8	2	130	595	400
Blocco B		900	3801	1393
TOT		3000	6863	1393

- tratto da tombinare della roggia Dentina esterno al perimetro
- tratto roggia esistente
- tratto di deviazione della Roggia
- Perimetro dell'ambito di trasformazione AT2

SEZIONE TIPO DELLE ABITAZIONI_A-A'



- H <= 9.50 m
- distanza minima dal confine del lotto >= 5 m
- distanza minima dai fronti fenestrati >= 10 m
- distanza dalla Roggia Balzarina >= 20 m
- distanza dalla roggia Dentina >= 5 m

L'altezza interna media del sottotetto è prevista < 1,80 metri e pertanto non è computata nel calcolo della SLP ai sensi dell'art.8 comma 8 NTA del PGT vigente. Qualora avesse altezza >1,80 metri tali superfici verranno computate nel novero della SLP.

Progettista



arch. ing. Luca Bucci

A via noe 32 - 20133 milano
www.studiofase.com
@ info@studiofase.com

Proprietà

IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto

COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

SCHEMA DI IMPIANTO
CAPACITA' EDIFICATORIA

Codice

Tavola

agg

104 | 04 | A09 | 03

Scala

1:500

Data

LUGLIO 2017



- Albero equivalente (77 ae)
(le specie botaniche saranno selezionate dell'elenco indicato nella Guida alla Compensazione Ambientale in conformità al PIF - allegato c)
- Elementi vegetali di separazione e filtro in previsione da PGT da realizzarsi nei lotti privati
- tombinatura roggia
- tratto roggia esistente
- tratto di deviazione della Roggia
- Perimetro dell'ambito di trasformazione AT2

Progettista

arch. ing. Luca Bucci

Proprietà

IMMOBILIARE S. LORENZO S.R.L.
VIA S.ROCCO, 40
LODI VECCHIO

Progetto

COMUNE DI LODI VECCHIO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Titolo

PLANIMETRIA GENERALE
SCHEMA DI PIANTUMAZIONE

Codice

Tavola

agg

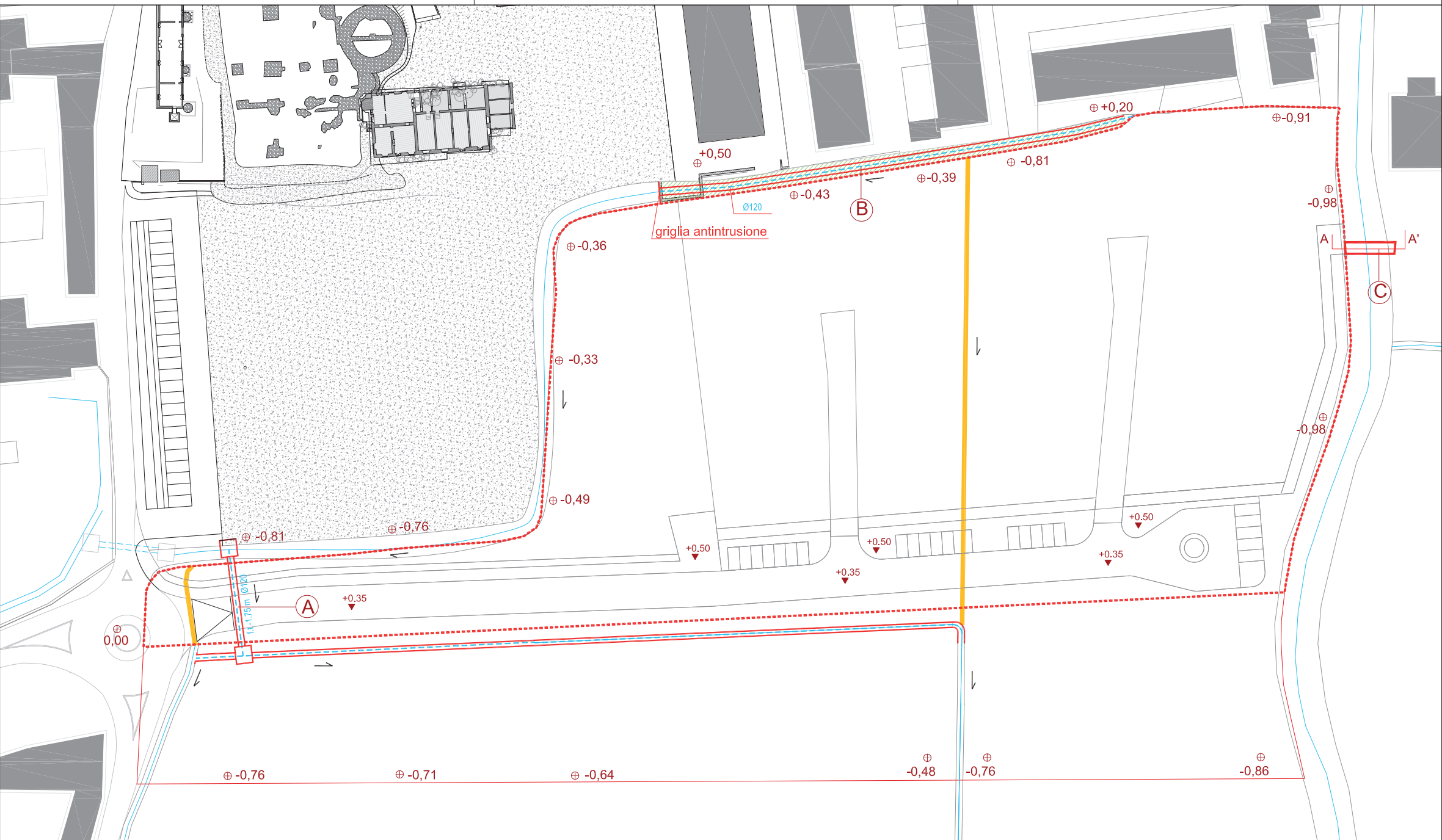
104 | 04 | A11 | 03

Scala

1:500

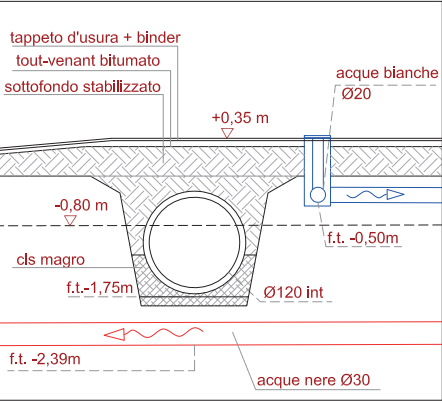
Data

LUGLIO 2017

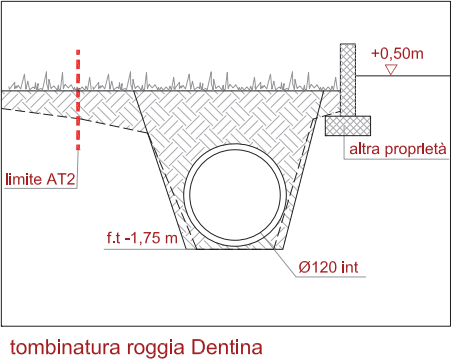


- perimetro rilevato dell'ambito di trasformazione AT2
- quote
- tombinatura Roggia Dentina
- tratto di deviazione del canale
- chiuse per regolamentazione acque dei canali
- tratto del canale da deviare
- direzione delle acque

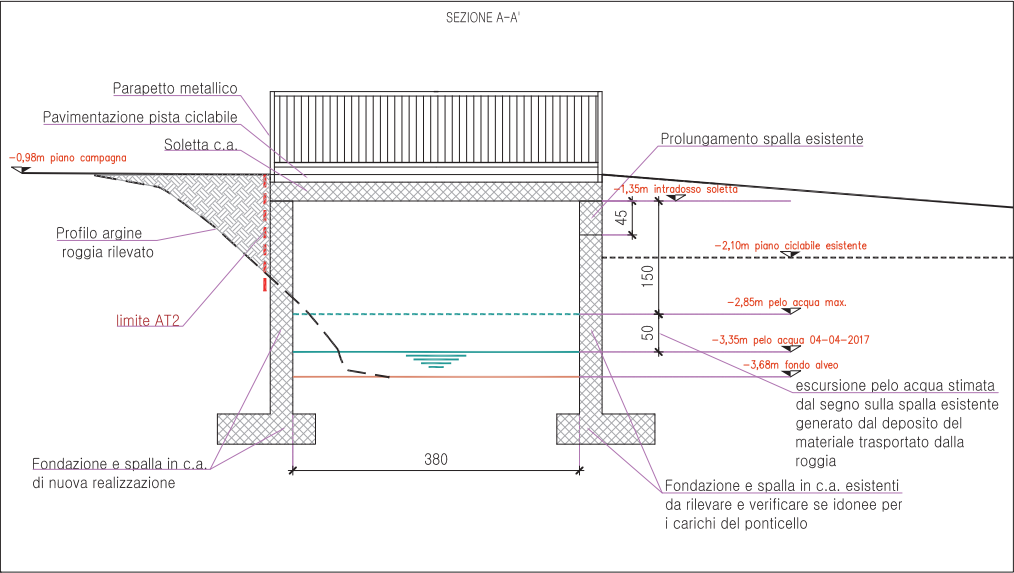
dettaglio A



dettaglio B



dettaglio C (come da convenzione con consorzio Muzza)



104

LDV

AT2

FASE MODUS
ARCHITETTURA

Arch. Ing. Luca Bucci

www.studiofase.com
www.fasemodus.it