

SCHEDA	AT_4_98009.pdf
AMB_TRAS	4
FUN_PREV1	105

Ambito di Trasformazione destinato a servizi privati e di interesse generale - R.S.A.

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate poste nel quadrante sud-ovest del capoluogo, non lontane dal centro sportivo comunale.

L'ambito è accessibile sia dalla Via Ungaretti, sia dal parcheggio pubblico del centro sportivo raggiungibile dalla Via Buonarroti.

Lungo il fianco ovest l'area è lambita dal corso d'acqua denominato "Cavo Marocco", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale) ES001, appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio Naviglio Olona", con sede in Pavia.

L'ambito è attraversato da ovest-nord-ovest a est-sud-est, ma solo marginalmente nella sua estremità sud-ovest, da un elettrodotto ad alta tensione da 66 Kv.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 13.500 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 4.000 verranno destinati a fascia boscata di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

Realizzazione di un complesso destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.), privata di pubblica utilità – a vantaggio dell'intero territorio lodigiano – ma con facilitazioni all'accesso per utenti già residenti nel territorio comunale; la convenzione urbanistica alla cui stipulazione è subordinata la possibilità di attuazione del Piano Attuativo (sia di iniziativa pubblica che privata) deve pertanto contenere, in particolare e salvo altro, speciali pattuizioni fra i soggetti attuatori e il Comune in ordine a particolari facilitazioni di accesso e tariffarie a vantaggio degli utenti provenienti dal territorio comunale; in alternativa, dette pattuizioni potranno essere stabilite mediante atto convenzionale apposito e distinto.

Destinazioni previste

In questo Ambito di Trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle *Norme di attuazione* del Piano delle Regole):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche.
 - 1.d Abitazioni collettive.
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività **commerciali ed attività assimilabili**
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali.

- 3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche.
- 3.a.1.7 Strutture per attività culturali.
- 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative.
- 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una possibilità edificatoria di 6.750 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- Rc : 0,40 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell'*Altezza* (H) con minimo di 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all'*Altezza* (H) con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : tre piani abitabili, oltre ad un eventuale piano seminterrato che non potrà emergere fuori terra più di mt 2,00 dalla quota zero, misurati all'estradosso del primo impalcato orizzontale (pavimento finito del piano rialzato).
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).
- Stn : 30% della *Superficie lorda di pavimento* (Slp), da destinare a parcheggi funzionali all'attività svolta (aperti al pubblico).

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, sulla base delle effettive caratteristiche del progetto proposto dai soggetti attuatori.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi funzionali all'attività svolta (aperti al pubblico)** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità sopra indicata. Le relative aree potranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) oppure no: in ogni caso verranno computate come *aree standard*.

Infine, le porzioni dell'ambito disposte lungo i lati ovest (lungo la sponda del Cavo Marocco) e nord, a tal fine evidenziate nella specifica scheda planimetrica allegata ai presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione", aventi una superficie totale di circa mq 4.000, verranno in tutto o in parte piantumate –

secondo quantità e modalità da stabilirsi in sede di pianificazione attuativa – al fine di dar luogo ad una **fascia verde di mitigazione e compensazione** dell'intervento.

La parte che rimarrà eventualmente libera da piantumazione potrà essere mantenuta a prato agricolo e come tale utilizzata a scopo agricolo.

Il costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

L'approvazione del Piano Attuativo relativo al presente Ambito di trasformazione è subordinata:

a) all'esistenza, all'esterno del medesimo, di urbanizzazioni primarie (sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche) adeguate e sufficienti a sopportare l'incremento di carico determinato dal nuovo insediamento;

b) ovvero, in alternativa, alla previsione di tempestivo adeguamento e potenziamento delle stesse.

Qualora, in esito ad apposita verifica da effettuarsi preliminarmente all'avvio della redazione del Piano Attuativo, risulti la necessità di interventi di adeguamento e potenziamento, il Piano Attuativo dovrà essere corredato dal progetto esecutivo di detti interventi nonché dall'attendibile previsione dei relativi costi.

Nella convenzione urbanistica che accompagna il Piano Attuativo dovrà essere precisata la suddivisione dei suddetti costi fra soggetti attuatori del P.A. e Amministrazione comunale, suddivisione da effettuarsi tenendo conto dell'utilità conseguita da ciascuna delle parti.

Si precisa che le spese a tal fine eventualmente sostenute dai soggetti attuatori del P.A. (quota parte di loro competenza) sono da ricondurre alle *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi* (vedi definizione dettata dall'art. 11 delle "Norme di attuazione" del P.d.R., fatta propria dal D.d.P. con l'art. 05 dei "Criteri ed indirizzi per l'attuazione"), e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

La tipologia e la morfologia degli edifici costituenti il complesso deve essere tale da porsi in assonanza col territorio agricolo della zona e con la dimensione del paese; sono pertanto da evitare tipologie edilizie di tipo "ospedaliero" del tutto estranee al contesto.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione", tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del circostante territorio aperto.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti.

Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Lungo i lati ovest e nord dell'ambito verranno realizzate fasce boscate con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

La sponda sinistra del corso d'acqua denominato "Cavo Marocco" (codice identificativo SIBITeR: ES001), che lambisce l'ambito lungo il lato ovest, dovrà essere convenientemente consolidata e naturalizzata con le tecniche dell' "ingegneria naturalistica".

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

Criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Al fine di facilitare la valutazione degli impatti derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti, si intendono qui integralmente richiamate le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS ex art. 4 l.r. 12/2005) del Documento di Piano, ed in particolare le informazioni fornite nelle schede d'ambito allegate al

Rapporto Ambientale, informazioni che dovranno essere integralmente riportate – per quanto compete al presente ambito – nella relazione di accompagnamento alla “Proposta preliminare” di cui all’articolo 15 dei presenti “*Criteri e indirizzi per l’attuazione*”, nonché in quella di accompagnamento al Piano attuativo dando dimostrazione di averne adeguatamente tenuto conto.

In ogni caso la pianificazione attuativa dovrà:

- tener conto della classe di fattibilità geologica e della classificazione sismica dell’area, stabilite dalla “*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*” allegata al Documento di Piano, osservando quanto prescritto nelle relative norme di attuazione (integralmente riportate anche all’articolo 37 delle “*Norme di attuazione*” del Piano delle Regole, richiamato dall’articolo 05 dei presenti “*Criteri e indirizzi per l’attuazione*”);
- effettuare la preventiva verifica della capacità residua dell’impianto di depurazione. In caso di esito sfavorevole di detta verifica, il Piano Attuativo potrà aver corso ove sia previsto il necessario potenziamento/ampliamento;
- effettuare la verifica della completezza e adeguatezza – in relazione al fabbisogno indotto dalla trasformazione in esame – delle opere di urbanizzazione primaria esterne all’ambito. In caso di esito sfavorevole di detta verifica, il Piano Attuativo potrà aver corso solo in presenza della previsione di tempestivo adeguamento e potenziamento delle stesse (vedi precedente paragrafo intitolato “*Opere di urbanizzazione all’esterno dell’ambito*”);
- effettuare la valutazione previsionale di clima acustico.