

Comune di
SENNA LODIGIANA
Provincia di Lodi

PIANO ATTUATIVO ATP1
VIA DOSSO – S.P. 126 – A1

all.A _ RELAZIONE

Lottizzante:

Progettista:



1. STATO DI FATTO

1.1 - INQUADRAMENTO GENERALE

Il perimetro dell'ambito identifica un'area ex agricola ritirata dalla produzione e non più funzionale all'attività agricola. L'area si presenta pianeggiante e attualmente priva di edificazioni ed interclusa tra zone urbanizzate, (Autostrada A1, Strada Provinciale SP 26, Strada Comunale di via Dosso, T.A.V.).

All'interno di essa si segnalano la presenza di tratti di rogge e di un elettrodotto.

L'ambito ha un'estensione rilevata di mq. 55.013,00.

Si precisa che le aree interessate dal piano attuativo sono di più proprietari, come meglio indicato all'art. 1.5. e nella tavola 2.

1.2 - CONFINI DELL'INTERO COMPARTO

NORD: Autostrada A1
EST: S.P. 126
SUD: Via Dosso
OVEST: Aree agricole

1.3 - ACCESSIBILITA'

Il comparto in oggetto risulta ben servito dalle principali infrastrutture come testimonia la presenza della Strada Provinciale 126; la zona è facilmente accessibile mediante Via Dosso che disimpegna parte delle aree a destinazione commerciale/produttiva previste all'interno del piano attuativo in oggetto.

1.4 - DATI DIMENSIONALI

- SUPERFICIE COMPLESSIVA PIANO ATTUATIVO in progetto		mq. 55.200,00.
- ACCESSIBILITA'	- Linee urbane	Km. 1,000 min. 5
	- Stazione FS (Casalpusterlengo)	Km. 10,000 min. 15
	- A1 (PC nord)	Km. 10,000 min. 15
	- S.P. 126	Km. 0,000 min. 0

1.5 - PROPRIETA' DATI CATASTALI

IDENTIFICAZIONE AREE INTERESSATE		
FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'
8	119 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	133	Immobiliare Padana s.r.l.
8	134	Immobiliare Padana s.r.l.
8	41 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	127 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	132	Immobiliare Padana s.r.l.
9	2	Immobiliare Padana s.r.l.
9	106 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
9	136	Immobiliare Padana s.r.l.
8	ACQUE/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
TOTALE mq		53123,00
9	96/PARTE	Prov. di Lodi (in acquisizione da "Padana")
9	98/PARTE	Prov. di Lodi (in acquisizione da "Padana")
9	ACQUE/PARTE	Prov. di Lodi (in acquisizione da "Padana")
TOTALE mq		1440,00
8	STRADE/PARTE	Comune di Senna Lodigiana
8	ACQUE/PARTE	Comune di Senna Lodigiana
TOTALE mq		450,00
TOTALE SUP. TERRITORIALE mq. 55013		

AREE ESTERNE AL P.A.		
FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'
8	119/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
9	106/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	ACQUE/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l. (mezzeria roggia fronte strada)
8	133 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	134 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	136 PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
9	2/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	41/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
8	127/PARTE	Immobiliare Padana s.r.l.
9	98/PARTE	Prov. di Lodi (in acquisizione da "Padana")
TOTALE mq		6437

Per ulteriori chiarimenti vedasi elaborato grafico allegato.

2. STATO DI PROGETTO

2.1 - PREMESSE

Il presente Piano Attuativo è in variante alle previsioni del P.G.T. vigente. Le varianti saranno le seguenti:

- Ridefinizione della sagoma della superficie territoriale del Piano attuativo mantenendo l'estensione prevista da Pgt pari a mq 55.013
- Riposizionamento delle aree di mitigazione AMC4 e AMC5

2.2 - DESCRIZIONE E FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo in oggetto mira ad una **riqualificazione del tessuto urbanistico** esistente ed ambientale del territorio comunale attraverso la realizzazione di opere di interesse pubblico, specificamente qualificate come di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione territoriale.

La realizzazione del Polo produttivo del Comune di Senna Lodigiana, permetterà attraverso particolari interventi di valorizzazione ambientale di valorizzare il territorio circostante caratterizzato dalla Roggia Guardalobbia. Il P.T.C.P difatti individua l'area circostante alla Guardalobbia come corridoio ambientale sovra sistemato di importanza provinciale.

Il progetto vuole creare nuovi panorami urbani che stabiliscano una dialettica tra l'abitato di Senna Lodigiana, il verde circostante, il territorio agricolo e i paesi limitrofi **attraverso il progetto di aree a verde e piste ciclopedonali che si collegano al sistema esistente.**

Il piano propone i seguenti interventi:

1. realizzazione di un **tratto di pista ciclabile interna ed esterna al PA** di collegamento tra la fraz. Mirabello e la pista ciclabile comunale esistente ubicata sulla SP. 126 **con relativo ciclo point;**
2. realizzazione aree di mitigazione AMC4 e AMC5.
3. Realizzazione di rotatoria all'incrocio tra via Dosso e la S.P.126

La proposta mira quindi a delineare i luoghi di una nuova centralità attraverso la connessione tra i sistemi verdi, le aree boschive e i percorsi per generare sinergie tra i centri abitati e il ricco territorio che li circonda.

2.3- INDICAZIONI PROGETTUALI

Il presente progetto di Piano Attuativo prevede l'edificazione di una zona produttiva, su una superficie fondiaria di mq. 45.610,00 situata in fregio a via Dosso e in fregio all'autostrada A1.

Le aree interne al P.A. sono quantificate complessivamente in mq. 55.013,00 e sono tutte di proprietà dell'Immobiliare Padana s.r.l. ad esclusione di un piccolo tratto di strada pubblica dismessa di proprietà del Comune di Senna Lodigiana e di un'area di proprietà della Provincia di Lodi che verranno acquisite dal proponente durante l'approvazione definitiva del piano.

La Superficie fondiaria (Sf) è caratterizzata da alcune aree soggette a vincolo di inedificabilità in quanto interne rispettivamente alla fascia di rispetto cimiteriale e del subAmbito agricolo di filtro (art.58 delle NTA del PdR) e alla fascia di rispetto autostradale.

L'area edificabile è destinata ad accogliere funzioni produttive.

La Superficie lorda di pavimento massima sviluppabile prevista dalla scheda di piano è pari a 18.338,00 mq. Il progetto in variante propone la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a 9.260,00 mq

E' volontà della committenza realizzare nell'ambito un'attività produttiva, consistente nell'esposizione e vendita di veicoli industriali e commerciali. Come si evince dagli elaborati, il progetto consiste nella realizzazione di edifici di altezza massima 10 metri esclusi vani tecnici a vocazione produttiva. Il resto dell'area sarà utilizzato appunto per l'esposizione dei veicoli.

Come si evince dal calcolo delle aree in cessione, è volontà della committenza preservare il carico insediativo, andando ad identificare in anticipo le aree da cedere utili per lo sviluppo della slp massima realizzabile pari a 9.260,00 mq.

2.4 VIABILITA'

Il piano in oggetto prevede la riqualificazione della viabilità di accesso alla Frazione di Mirabello attraverso l'ampliamento della carreggiata di Via Dosso affacciato al PA. Non si prevede la realizzazione di nuove sedi stradali a servizio della lottizzazione in quanto l'unico lotto edificabile sarà accessibile direttamente da Via Dosso che garantirà anche l'accesso al ciclo point.

3. AREE IN CESSIONE

3.1 STANDARD

L'area a standard in progetto in cessione ammonta a mq. **2.839,00** maggiore rispetto ai minimi fissati nella scheda 56 del PGT, che prevede:

- Aree da cedersi per destinazione produttiva: 10% slp;

In virtù del progetto presentato a destinazione produttiva si prevede la cessione di:

- Aree da cedersi per destinazione produttiva: 9.260,00 mq x 10% = 926,00 mq

4. ACQUISIZIONI AREE COMUNALI E AREE PROVINCIALI

Le aree interne al piano sono tutte di proprietà dell'Immobiliare Padana s.r.l. ad esclusione di un piccolo tratto di strada pubblica dismessa di proprietà del Comune di Senna Lodigiana di mq 450,00 e di un'area di proprietà della Provincia di Lodi di mq 1.440,00 che **verranno acquisite dal proponente in fase di approvazione definitiva del piano attuativo e precedentemente alla stipula della Convenzione.**

Il Comune di Senna Lodigiana e la Provincia di Lodi si sono rese disponibili a vendere (dopo l'approvazione definitiva del P.A.) all'Immobiliare Padana s.r.l. le aree di sua proprietà.

5. URBANIZZAZIONI

5.1 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL PA

5.1.1 Opere di urbanizzazione primaria

Verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria riguardanti: parcheggio Ciclo Point, la rete dell'illuminazione pubblica compreso i pali, le diverse reti luce, gli allacci ai pubblici servizi, la fognatura delle acque bianche, pista ciclabile e area a verde

5.1.2 Aree per opere di urbanizzazione primaria

Il totale complessivo delle aree destinate ad accogliere le opere di urbanizzazione primaria ammonta a mq. 2.839,00 così suddivisi:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - pista ciclabile e area verde | mq. 2.561,00 |
| - Parcheggio Ciclo Point | mq. 278,00 |

5.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL PA (OPERE PEREQUATIVE)

5.2.1 Opere di urbanizzazione primaria

Verranno eseguite opere riguardanti: la realizzazione di pista ciclabile dal limite del piano attuativo fino alla scuola della fraz. Mirabello, la rotatoria all'incrocio tra via Dosso e S.P. 126 e la riqualificazione della parte di via Dosso frontale all'area del piano attuativo.

5.3 – OPERE PUBBLICHE

Il PA in oggetto recepisce le indicazioni del PGT prevedendo le seguenti opere pubbliche previste dal piano dei servizi del Comune di Senna Lodigiana:

Nuova Rotatoria Via Dosso – sp. 126	€ 150.000,00
Pista Ciclo Pedonale interna al P.A. e area verde	€ 70.000,00
Pista Ciclo Pedonale esterna al P.A.	€ 85.000,00
Realizzazione di parcheggio Ciclo Point	€ 23.000,00
Riqualificazione via Dosso	€ 40.000,00

5.4 – CRONOPROGRAMMA

Si riporta di seguito il cronoprogramma relativo all'esecuzione delle principali infrastrutture che interessano il comparto interne ed esterne al P.A

Opera	Anno	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nuova Rotatoria Via Dosso – sp. 126									
Pista Ciclo Pedonale interna al P.A.									
Pista Ciclo Pedonale esterna al P.A.									
Realizzazione di parcheggio Ciclo Point									
Riqualificazione via Dosso									
Mitigazione ambientale									

I termini di cui sopra potranno subire modifiche in ragione della tempistica connessa all'approvazione dello strumento urbanistico e ai termini dovuti all'emissione di pareri o nulla osta comunque denominati da parte di enti esterni.

5.5 – RIEPILOGO GENERALE COSTI DELLE OPERE

Opere di urbanizzazione interne al PA

Pista Ciclo Pedonale interna al P.A.	€ 70.000,00*
Realizzazione di parcheggio Ciclo Point	€ 23.000,00*
TOTALE OPERE INTERNE	€ 93.000,00*

Opere di urbanizzazione esterne al PA (perequative)

Riquilificazione Via Dosso aria adiacente al PA	€ 40.000,00*
Nuova Rotatoria Via Dosso – sp. 126	€ 150.000,00*
Pista Ciclo Pedonale esterna al P.A.	€ 85.000,00*
TOTALE OPERE ESTERNE	€ 275.000,00*

Mitigazioni ambientali € 39.363,00

TOTALE OPERE INTERNE ED ESTERNE € 407.363,00

(*) = opere a scomputo

I costi per la realizzazione della rotatoria via Dosso Sp 126 verranno divisi in quota parte con il PA ATP2 (tale quota dovrà essere concordata con l'amministrazione comunale)

Il proponente si impegna a realizzare a sue spese le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al P.A e gli standard qualitativi.

Il costo di tale opere verrà completamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria. Per una migliore comprensione a seguito è stata realizzata apposita tabella riepilogativa.

CALCOLO ONERI

	<p style="text-align: center;">PRODUTTIVO</p> <p style="text-align: center;">Oneri 1° = €/mq 18,70 Oneri 2° = €/mq 6,35 Smaltimento rifiuti = €/mq 2,32</p>
Oneri urb. Primaria	<p style="text-align: center;">SLP in progetto mq. 9.260,00</p> <p style="text-align: center;">Oneri dovuti mq. 9.260,00x €/mq. 18,70 = €. 173.162,00</p>
Oneri urb. secondaria	<p style="text-align: center;">SLP in progetto mq. 9.260,00</p> <p style="text-align: center;">Oneri dovuti mq. 9.260,00 x €/mq.6,35 = €. 58.801,00</p>
Smaltimento rifiuti	<p style="text-align: center;">SLP in progetto mq. 9.260,00</p> <p style="text-align: center;">Smaltimento rifiuti mq. 9.260,00 x €/mq.2,32 = €. 21.483,20</p>

RIEPILOGO ONERI - SCOMPUTI

	TOTALE ONERI DOVUTI (A)	CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA RELATIVA ALLE OPERE COME DA PROGETTO PRELIMINARE (B)	DIFFERENZA (A - B)
Oneri urb. Primaria e Secondaria	231.963,00	368.000,00	- 136.037,00
Smaltimento rifiuti	21.483,20	0	21.483,20

6 – OPERE DI MITIGAZIONE

Per il comparto il PGT prevede la realizzazione di aree di mitigazione di tipologia 3a e 4.

I parametri utilizzati per definire la superficie che deve essere piantumata dal Proponente sono i seguenti:

- Per l'impianto di compensazione di tipologia "3" :
 - 3a ad alta densità : 0,25 mq per ogni mq di Slp edificata
- Per l'impianto di compensazione di tipologia "4" :
 - 0,8 mq per ogni mq di slp edificata per edifici residenziali e produttivi

Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva						
PER L'IMPIANTO DI COMPENSAZIONE DI TIPOLOGIA "3" : • 3A AD ALTA DENSITÀ : 0,25 MQ PER OGNI MQ DI SLP EDIFICATA	9260	x	0,25	=	2315	mq
Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea						
PER L'IMPIANTO DI COMPENSAZIONE DI TIPOLOGIA "4" : • 0,8 MQ PER OGNI MQ DI SLP EDIFICATA PER EDIFICI PRODUTTIVI	9260	x	0,8		7408	mq
TOTALE AREA MITIGAZIONE:					9723	mq

I costi per le opere di mitigazione è pari ad euro 39.363,00

7. VERIFICA DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO AI SENSI DELLE NTA DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

7.1 PREMESSA

Il P.T.P.R. dispone che ogni progetto che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sia soggetto ad un esame sotto il profilo dell'inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi; il presente è stato valutato in funzione della sensibilità paesistica del sito, inteso come ambito territoriale esteso ad alcune centinaia di metri dall'area di intervento, utilizzando i criteri proposti dal piano paesistico e le indicazioni contenute nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

7.2 ANALISI PAESISTICA AMBIENTALE

Le aree che si vogliono dedicare allo sviluppo produttivo urbano-comunale garantiscano la tutela della roggia Guardalobbia e degli elementi geomorfologici legati al suo tracciato poiché ben limitati in un'area dove sono assenti interessanti dislivelli, salti naturali del corso idrico, scarpate morfologiche, terrazzamenti, o ancora coni di visuali importanti, frange boscate e zone umide.

L'area è posta tra strade esistenti, la SP 126, la strada comunale per Mirabello e l'Autostrada A1, ed è altimetricamente disposta perfettamente in piano, libera da qualsiasi essenza vegetativa e addirittura compromessa in parte per la presenza di un traliccio per elettrodotto ed in parte per la presenza di un vecchio tratto di strada dimessa e abbandonata.

I confini della possibile area commerciale/produttiva non interferiscono con il tracciato piano altimetrico della Roggia Guardalobbia, che rimane distante più di 300-400 metri in linea d'aria e che frapponne fra se la Roggia stessa, un insediamento agricolo esistente, il depuratore comunale e il cimitero di Mirabello. Tali costruzioni, insieme alla strada per Mirabello sono elementi fisicamente importanti, costituiti da strutture prevalentemente in cemento armato, con finiture architettoniche di scarso valore. Tali presenze costituiscono già loro una interruzione di eventuali valori paesaggistici e ambientali legati al corso della roggia Guardalobbia, che rimane defilata e abbastanza distante dalle superfici dei possibili nuovi insediamenti.

Come indicato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia (P.T.P.R.) si rende evidente con la presente relazione il rapporto della possibile trasformazione del territorio in questione con le caratteristiche paesistiche del contesto in cui si colloca.

Al fine di dimostrare quanto sopra, preliminarmente si valuterà la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto. Il sito interessato dal progetto è inteso come l'insieme costituito dal sedime, (materialmente la superficie sulla quale avverranno le trasformazioni urbanistiche) e dal contesto che interagisce percettivamente con lo stesso.

Nel proseguo sono riportate le tabelle di cui all'art. 4 delle linee guida.

Il risultato della valutazione è positivo, con una definizione del progetto al di sotto della soglia di rilevanza, quindi non soggetto a relazione paesistica di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.T.P.R..

Tabella 1 - Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi

modi di valutazione	chiavi di lettura a livello sovralocale		chiavi di lettura a livello locale	
1. Morfologico-strutturale	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: interesse geomorfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) Interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) interesse storico insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) Partecipazione ad un sistema di testimonianza della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	NO	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: di interesse geomorfologico	NO
		NO	di interesse naturalistico	NO
		NO	di interesse storico agrario	SI
			di interesse storico artistico	NO
			di relazione (tra elementi storico culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)	NO
		NO	Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza e valori di immagine	NO
2. Vedutistico	percepibilità da un ampio ambito territoriale interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale inclusione in una veduta panoramica	NO	interferenza con punti di vista panoramici	NO
		NO	interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale	NO
		NO	interferenza correlazione percettive significative tra elementi locali	SI
3. Simbolico	appartenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie e artistiche o storiche appartenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	NO	interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)	NO
		NO		
Giudizio sintetico	sensibilità paesistica molto bassa		sensibilità paesistica molto bassa	
Giudizio complessivo				
Classe di sensibilità paesistica	1		1	

Tabella 2 - Determinazione del grado di incidenza del progetto

criterio di valutazione	parametri di valutazione a livello sovralocale		parametri di valutazione a livello locale	
1. Incidenza morfologica e tipologica	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto: alle forme del suolo	coerente	Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali	cons SI
	alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico	coerente	Conservazione o alterazione delle continuità delle relazioni tra elementi storico culturali e tra elementi naturalistici	cons
	alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale	coerente		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico culturale	indifferente	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come contorno immediato	indifferente
3. Incidenza visiva	ingombro visivo	SI	ingombro visivo occultamento di visuali rilevanti prospetto su spazi pubblici	SI
	contrasto cromatico	NO		NO
	alterazione dei profili e dello skyline	SI		SI
4. Incidenza ambientale	alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico ambientale			NO
5. Incidenza simbolica	adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	-	capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuibili dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e loro significato)	-
Giudizio sintetico				
Giudizio complessivo				
Classe di sensibilità paesistica	2		2	

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

Modi di valutazione	Grado di incidenza				
	1	2	3	4	5
Classe sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Valutazioni:

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Per il progetto in esame il livello di impatto paesistico è 2, quindi non soggetto a valutazione paesistica.