

Comune di

TAVAZZANO CON VILLAVESCO

Provincia di Lodi



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

- ☒ documento di piano
- ☒ piano delle regole
- ☐ piano dei servizi

carlo lopedote
giuseppe stropa

il segretario
il sindaco

studio associato de vizzi: architettura e urbanistica
antonio de vizzi
paolo de vizzi

architetto
ingegnere

fabrizia palavicini

ingegnere

Schede d'intervento per gli ambiti di
trasformazione e i poli di fruizione

tavola n°

R3.2

marzo 2009

la base cartografica utilizzata (aerofotogrammetrico 2001 aggiornato per le parti di nuova edificazione con la mappa catastale) ha valore puramente indicativo

1. INTRODUZIONE

Nel presente documento sono contenute le schede relative agli ambiti di trasformazione sia relativi agli interventi di nuova edificazione che relativi agli interventi di recupero.

I contenuti delle schede hanno una efficacia differente per le due tipologie di ambiti di trasformazione.

Per gli ATR di nuova edificazione, i poli di fruizione dell'ambiente e del paesaggio (PF) e gli ambiti a trasformazione negoziata (ATN – sia di recupero che di nuova edificazione) le schede devono essere intese come documentazione di **Documento di Piano**. La L.R. 12/2005 all'art. 8.3 stabilisce che "Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli"; pertanto i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente vincolanti per le trasformazioni territoriali.

I contenuti del Documento di Piano si attuano attraverso il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i Piani Attuativi e i Piani di Settore e costituiscono indirizzi e direttive che nei predetti Piani devono configurarsi in termini prescrittivi.

Gli indirizzi espressi nel Documento di Piano sono volti a fissare obiettivi per l'elaborazione dei Piani di cui sopra e che negli stessi devono essere approfonditi ed integrati, le direttive devono essere assunte come disposizioni da articolare e tradurre in specifiche prescrizioni.

Per gli interventi di recupero (ad eccezione degli ambiti a trasformazione negoziata ATN) le schede devono essere intese come documentazione del **Piano delle Regole**. La L.R. 12/2005 all'art. 10 comma 5 che stabilisce che "le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli."

1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NUOVA EDIFICAZIONE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE NEGOZIATA (ATN)

L'art. 8 comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005 stabilisce che *"Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

... individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva".

Nel presente documento sono riportate le schede relative agli ambiti di trasformazione di nuova edificazione suddivisi in quattro tipologie:

- Ambiti di trasformazione residenziale: **ATR 12**
- Ambiti di trasformazione produttiva: **ATT5, ATP3**
- Ambiti a trasformazione negoziata . **ATN1-ATN2**

Le proposte relative alle trasformazioni degli ambiti di trasformazione negoziata saranno valutate dall'Amministrazione Comunale secondo i "Criteri per l'attuazione dei programmi integrati d'intervento" esplicitati nello scenario strategico del Documento di Piano.

1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RECUPERO

L'art. 8 comma 2 lett. e bis) della L.R. 12/2005 stabilisce che *"Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

...

e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata le aree di cui all'art. 1 comma 3 (aree degradate o dismesse) bis determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88 comma 2.

Nel presente documento sono riportate le schede relative agli ambiti di trasformazione di nuova edificazione suddivisi in quattro tipologie:

- Ambiti di trasformazione residenziale: **ATR6- ATR7- ATR8- ATR9- ATR10- ATR11**
- Ambiti di trasformazione produttiva: **ATP2-6-7, ATT4**

Le proposte relative alle trasformazioni degli ambiti di trasformazione negoziata saranno valutate dall'Amministrazione Comunale secondo i "Criteri per l'attuazione dei programmi integrati d'intervento" esplicitati nello scenario strategico del Documento di Piano.

1.3 IMMAGINI CONTENUTE NELLE SCHEDE

Le immagini contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione hanno un valore puramente indicativo ed orientativo; si rimanda pertanto per i contenuti grafici alle tavole di P.G.T.

1.4 POLI DI FRUIZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Il DdP definisce individua alcuni che per la loro collocazione territoriale e le loro peculiarità si ritiene siano idonei a essere definiti centri di fruizione dell'ambiente e del paesaggio.

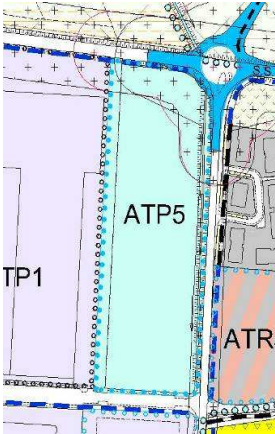
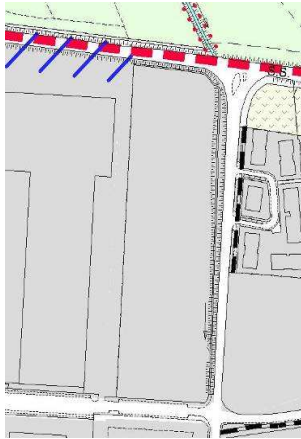
Gli ambiti rientranti in tale tipologia sono i seguenti:

- la cascina Tavazzano Vecchia e le relative pertinenze (**PF1**)
- l'ambito dell'ex - cava in prossimità alla Cascina Garibolda. (**PF2**)
- la chiesa dismessa in località Zelasche Vecchia e le relative pertinenze (**PF3**)

A tali ambiti il presente Documento di Piano riconosce il ruolo di elemento centrale nella fruizione dell'ambiente e del paesaggio attraverso la riqualificazione di ambiti parzialmente edificati e dismessi o in via di dismissione.

Le trasformazioni previste per questi ambiti sono basate su alcuni criteri:

- è possibile il solo recupero dell'edificio esistente (ad eccezione di incrementi volumetrici finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari nell'ordine);
- le destinazioni insediate dovranno essere pubbliche o private di uso pubblico ;
- la trasformazione di tali ambiti dovranno apportare un miglioramento paesistico complessivo all'ambito.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO				ATT5		☐ RECUPERO ☒ NUOVA EDIFICAZIONE	
Descrizione dell'ambito:		Trattasi dell'ultimo lotto libero del comparto logistica, posto tra il fronte edificato produttivo a ovest, la via Emilia a nord, via Orecchia e il tessuto consolidato residenziale a est, un ambito produttivo in fase di attuazione a sud.					
Estratto della tavola di previsioni di piano				Estratto tavola componenti del paesaggio			
							
Modalità d'intervento		☒ Piano Attuativo		Titolo abilitativo convenzionato		Programma Integrato d'Intervento	
Dati tecnici dell'ambito							
Superficie territoriale		St	29.013	mq			
Indice di utilizzazione territoriale		Ut	0,5	mq/mq	S.l.p. / St		
Volume massimo		V	43.520	mc			
Superficie lorda di pavimento massima		S.l.p.	14.507	mq			
Rapporto di copertura massimo		Rc	0,5	mq/mq	di Sf		
Altezza massima		H	14	m	e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68		
Superficie di occupazione		So	85%		della Sf		
Destinazione d'uso							
prevalente		PR1(ad eccezione delle insalubri di 1a classe) PR2 (ad eccezione delle insalubri di 1a classe), TR1,TR2,TR3,TR4 / AR1,AR2,AR3,AR4,AR5, commerciale così come disciplinata all'allegato al presente documento "Piano di Governo del Territorio. Piano delle Regole per le attività commerciali e assimilate 2009. Norme Tecniche di Attuazione" e con le limitazioni percentuali di S.l.p. ivi contenute					
complementare accessoria o compatibile		RS1 (solo nel limite di una unità immobiliare per ciascuna attività produttiva di s.l.p. superiori a 3000 mq, di s.l.p. max 180 mq e in quanto alloggio di custodia)					
Indicazioni progettuali							
Al fine di ridurre l'impatto visivo e ambientale della nuova edificazione nei confronti dei prospicienti insediamenti di natura residenziale, gli eventuali edifici con destinazione produttiva dovranno avere un fronte su via Orecchia con destinazione diversa dalla produttiva da individuarsi tra quelle consentite dalle presenti norme. Il Piano Attuativo dovrà contenere precise indicazioni planivolumetriche in tal senso; in particolare dovranno essere indicati gli allineamenti degli edifici e la viabilità che dovrà essere strutturata in modo tale da ridurre al minimo le interferenze con i limitrofi insediamenti residenziali. Il progetto nel suo complesso ed in particolare il fronte su via Orecchia dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno. Le scelte planivolumetriche e gli aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia, integrata dagli esperti in materia paesistico-ambientale ai sensi della L.R. 12/05. Si sottolinea inoltre la necessità di effettuare la valutazione previsionale del impatto acustico.							
Elementi di attenzione							
☒ Localizzativi		presenza tessuto consolidato residenziale su fronte opposto via Orecchia					
☒ Infrastrutturali		presenza S.S. 9 (tracciato esistente) - presenza variante S.S.9 (tracciato CIPE e tracciato Collegio di Vigilanza). Dovranno essere rispettate dagli elettrodotti distanze tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003					

Classe di fattibilità geologica		
■	Classe 2	fattibilità con modeste limitazioni
	Classe 3a	
	Classe 3b	
	Classe 3c	
	Classe 3d	
■	Classe 4a	fattibilità con gravi limitazioni: corsi d'acqua con fascia di rispetto 10 m
	Classe 4b	
	Classe 4c	
	Classe 4d	
Aspetti paesaggistici da considerare		
	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale	
■	componenti del paesaggio antropico	rete stradale storica
	componenti del paesaggio percepito	
	criticità paesaggistiche	
Classe di sensibilità paesaggistica		
■	Classe 1	sensibilità paesaggistica molto bassa
	Classe 2	sensibilità paesaggistica bassa
	Classe 3	sensibilità paesaggistica media
■	Classe 4	sensibilità paesaggistica alta
	Classe 5	sensibilità paesaggistica molto alta
Obblighi convenzionali		
Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (10% della S.I.p.) Da valutare in base alle destinazioni previste secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi		
Aree di compensazione paesaggistica ambientale		
	adempimento non obbligatorio	■ adempimento obbligatorio
Aree di compensazione	Ac =	15% di St pari a 4.351,95 mq
da reperirsi e da cedersi all'A.C. all'interno degli ambiti individuati e da piantumarsi secondo le indicazioni del progetto approvato dall'Amministrazione comunale oppure monetizzando sia l'area che le opere di piantumazione		
Incentivazione per rilevanti benefici pubblici		
	non consentita	■ consentita con le modalità di seguito elencate
Incremento di S.I.p.	S.I.p. int =	10% della S.I.p. pari 1.451 di s.I.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05		
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione		
■	non presente	presente per le motivazioni di seguito riportate