

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 AGRICOLO

# ATA3

## Descrizione dell'ambito:

Trattasi di terreno inedificato contiguo alla cascina Bolenzano

## Estratto della tavola di previsioni di piano



## Estratto tavola componenti del paesaggio



## Modalità d'intervento

Piano Attuativo

■ Titolo abilitativo convenzionato

Programma Integrato d'Intervento

## Suddivisione in sub comparti

■ Consentita

Non consentita

## Dati tecnici dell'ambito

Superficie territoriale

St

41.117

mq

## Per le destinazione RS3

Indice volumetrico fondiario

If

0,06

mc/mq

su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata

If

0,01

mc/mq

per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

If

0,03

mc/mq

sugli altri terreni agricoli.

Altezza massima

H

7,5

m

e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68

## Per le destinazione AG 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Rapporto di copertura

Rc\*

20%

per le aziende ortoflorovivaistiche

10%

mc/mq

per le restanti aziende

\* da computarsi sull'intera superficie aziendale

## Destinazione d'uso

prevalente

AG 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

complementare, accessoria o compatibile

RS3 / 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.I.p. ivi contenute

## Indicazioni progettuali

Rispetto della disciplina paesaggistica di cui al PdR

## Elementi di attenzione

■

Localizzativi

vicinanza PLIS Sillaro

■

Infrastrutturali

linee elettriche alta tensione. Dovranno essere rispettate dagli elettrodotti distanze tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003

■

Idraulici

presenza Bolenzana

Ambientali

| 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 culturale | filari arborei, reticolo idrico, aree agricole, corsi d'acqua naturali ed artificiali     |
|                                                                                                                             | componenti del paesaggio antropico                                        |                                                                                           |
|                                                                                                                             | componenti del paesaggio percepito                                        |                                                                                           |
| ■                                                                                                                           | criticità paesaggistiche                                                  | linee elettriche                                                                          |
| 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                                                                                                      |                                                                           |                                                                                           |
| Interventi di mitigazione e compensazione su ambiti extraurbani *                                                           |                                                                           |                                                                                           |
| ■                                                                                                                           | Impianto di mitigazione (vedi tipologia A)                                | 2 mq di filare (con una larghezza di 5 m) pari a 0,4 ml per ogni mq di S.l.p. edificata   |
| ■                                                                                                                           | Impianto di compensazione agroambientale (vedi tipologia B)               | 3 mq di filare (con una larghezza di 12 m) pari a 0,25 ml per ogni mq di S.l.p. edificata |
| Interventi di piantumazione a filare lungo i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto o perpendicolarmente a questi * |                                                                           |                                                                                           |
| ■                                                                                                                           | Impianto di mitigazione (vedi tipologia A)                                | 3 mq di filare (con una larghezza di 5 m) pari a 0,6 ml per ogni mq di S.l.p. edificata   |
| ■                                                                                                                           | Impianto di compensazione agroambientale (vedi tipologia B)               | 4 mq di filare (con una larghezza di 12 m) pari a 0,3 ml per ogni mq di S.l.p. edificata  |
| * il Proponente ha facoltà di proporre il convenzionamento di uno tra i due interventi proposti                             |                                                                           |                                                                                           |