

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 RESIDENZIALE			ATR10		■	RECUPERO
						NUOVA EDIFICAZIONE
Descrizione dell'ambito:		Trattasi di complesso rurale (Cascina Pezzolo) di particolare pregio storico-architettonico				
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	25.464	mq		
Indice di utilizzazione territoriale		It	-	-	V / St	
Volume massimo (pari a quello esistente)		V	8.973	mc	il volume effettivo da considerarsi è quello derivante da rilievo celerimetrico da allegarsi al Piano Attuativo, di conseguenza potrebbero variare gli abitanti teorici e i relativi adempimenti	
Superficie lorda di pavimento massima		S.l.p.	2.991	mq	la s.l.p. effettiva da considerarsi è quella derivante da rilievo celerimetrico da allegarsi al TAC, di conseguenza potrebbero variare gli abitanti teorici e i relativi adempimenti	
Rapporto di copertura massimo		Rc	0,4	mq/mq	di Sf (rapporti di copertura superiori, derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti senza aumenti di superficie coperta, sono comunque consentiti)	
Altezza massima		H	8,5	m	e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68	
Superficie di occupazione		So	60%			
Abitanti teorici (V/100 mc/ab)		Ab	90	abitanti		
Destinazione d'uso						
prevalente		RS1, RS2				
complementare accessoria o compatibile (nel limite massimo del 30% della S.l.p. consentita)		TR2,TR3,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 percentualidi S.l.p. ivi contenute				
Indicazioni progettuali						
Rispetto delle norme paesaggistiche di cui al PdR in particolare in merito alle modalità d'intervento sui singoli edifici e nell'attenzione al recupero degli elementi decorativi di pregio. E' fatto obbligo di riconversione degli edifici esistenti articolato nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del sottopasso carrabile di via Orecchia. Il P.R. dovrà essere corredato da documentazione illustrante bozza di progetto di riconversione in scala 1:100 di tutti gli edifici ricsciuti di particolare pregio storico-architettonico ai sensi della disciplina paesaggistica del PGT.						
E' fatto divieto di edificazione all'interno delle aree individuate a verde privato. L'arredo delle aree individuate a verde privato dovrà essere attuata con essenze autoctone e non potranno essere elementi fabbricati neppure temporanei. Gli eventuali corpi di fabbrica realizzati attraverso lo sfruttamento degli incentivi volumetrici dovranno trovare una collocazione planivolumetrica tale da inserirsi correttamente nel contesto. Si dovranno garantire le distanze minime previste dalle Linee Guida Regionali "Criterio igienici e di sicurezza in edilizia rurale " (D.G.R. Sanità 29.12.05 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02..2006 - 3° Suppl. Straord.) e del Regolamento Locale di Igiene vigente tra le aree residenziali e gli allevamenti, le stalle, le concimaie.						
Elementi di attenzione						
■	Localizzativi	vicinanza PLIS del Sillaro				
■	Infrastrutturali	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 Muzzino San Pietro Ramo Badia, Muzzino San Pietro Ramo Artesana, Triulza				
■	Ambientali	obbligo di effettuazione di indagini preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006				

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		rete dei canali di valore storico, filari arborei, reticolo idrico	
■	componenti del paesaggio antropico		edifici vincolati ai sensi del PTCP della Provincia di Lodi, insediamenti rurali di particolare pregio storico, architettonico e paesaggistico, edifici e manufatti di particolare pregio storico ed architettonico, nucleo di antica formazione, verde privato	
■	componenti del paesaggio percepito		punti panoramici, elementi di percezione lineare	
	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				
		S=	2.378	mq
(ab x 26,5 mq/ab) di cui				
da reperire all'interno del comparto minimo		10% di S pari a	238	mq come da PdS
da monetizzarsi massimo		90% di S pari a	2.140	mq
Aree di compensazione paesaggistica ambientale				
	adempimento non obbligatorio		■	adempimento obbligatorio
Aree di compensazione		Ac =	15% di St pari a	3820 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 da monetizzarsi sia l'area che le opere di piantumazione				
A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico				
	non consentita		■	consentita con le modalità di seguito elencate
Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, coerentemente con le prescrizioni del Regolamento Edilizio secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni				
diffusione della ventilazione controllata			1%	della s.l.p.
sfruttamento della geotermia			5%	della s.l.p.
sistema idrico duale			5%	della s.l.p.
ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria			2%	della s.l.p.
diffusione dei tetti verdi			3%	della s.l.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05				
B- Incentivazione per rilevanti benefici pubblici				
	non consentita		■	consentita con le modalità di seguito elencate
Incremento di S.l.p.		S.l.p. int =	10% della S.l.p. pari a	299 di s.l.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05				
Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base				10%
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione				
■	non presente			presente per le motivazioni di seguito riportate