

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                                                                                                |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    | ATT4                                     |                                                                                                                          | ■ RECUPERO         |  |
|                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          | NUOVA EDIFICAZIONE |  |
| Descrizione dell'ambito:                                                                                                           |                  | Trattasi di un lotto commerciale dismesso inserito nel tessuto consolidato residenziale                                                                                                                                                                                                         |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.900                              | mq                                       |                                                                                                                          |                    |  |
| Indice di utilizzazione territoriale                                                                                               |                  | Ut                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                  | -                                        | S.l.p. / St                                                                                                              |                    |  |
| Volume massimo (pari a quello esistente + 20%)                                                                                     |                  | V                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3.060                              | mc                                       | il volume effettivo da considerarsi è quello derivante da rilievo celerimetrico da allegarsi al TAC incrementato del 20% |                    |  |
| Superficie lorda di pavimento massima                                                                                              |                  | S.l.p.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.020                              | mq                                       |                                                                                                                          |                    |  |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                                      |                  | Rc                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,6                                | mq/mq                                    | di Sf                                                                                                                    |                    |  |
| Altezza massima                                                                                                                    |                  | H                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14                                 | m                                        | e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68                                                                                 |                    |  |
| Superficie di occupazione                                                                                                          |                  | So                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 80%                                |                                          | della Sf                                                                                                                 |                    |  |
| Destinazione d'uso                                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| prevalente                                                                                                                         |                  | TR1,TR2,TR3,TR4/ AR 1-2-3-4-5, 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                                                                                             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| Indicazioni progettuali                                                                                                            |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| Il progetto planivolumetrico dovrà essere sviluppato considerando il tessuto consolidato residenziale in cui il lotto si inserisce |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| Elementi di attenzione                                                                                                             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| ■                                                                                                                                  | Localizzativi    | presenza tessuto consolidato residenziale                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
| ■                                                                                                                                  | Infrastrutturali | presenza linea elettrica e tracciato ferroviario. Dovranno essere rispettate dagli elettrodotto distanze tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2002                                                                                                         |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
|                                                                                                                                    | Idraulici        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |
|                                                                                                                                    | Ambientali       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                          |                                                                                                                          |                    |  |

| Classe di fattibilità geologica                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ■                                                                                                                                                                                                                                 | Classe 2                                                                  | fattibilità con modeste limitazioni                     |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 3a                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 3b                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 3c                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 3d                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 4a                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 4b                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 4c                                                                 |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Classe 4d                                                                 |                                                         |
| Aspetti paesaggistici da considerare                                                                                                                                                                                              |                                                                           |                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale |                                                         |
| ■                                                                                                                                                                                                                                 | 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                                                                                                                                                                                                            |                                                                           |                                                         |
| <b>Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (10% della S.I.p.)</b>                                                                                                                |                                                                           |                                                         |
| <b>Da valutare in base alle destinazioni previste secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi</b>                                                                                                                               |                                                                           |                                                         |
| Aree di compensazione paesaggistica ambientale                                                                                                                                                                                    |                                                                           |                                                         |
| ■                                                                                                                                                                                                                                 | <b>adempimento non obbligatorio</b>                                       | <b>adempimento obbligatorio</b>                         |
| Aree di compensazione    Ac    =    0% di St pari a    0,00    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                                                                                                                                                                                    |                                                                           |                                                         |
| ■                                                                                                                                                                                                                                 | <b>non consentita</b>                                                     | <b>consentita con le modalità di seguito elencate</b>   |
| Incremento di S.I.p.    S.I.p. int =    0% della S.I.p. pari a    0    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                                                                                                                                                                 |                                                                           |                                                         |
| ■                                                                                                                                                                                                                                 | <b>non presente</b>                                                       | <b>presente per le motivazioni di seguito riportate</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |                                                         |