

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'edificato 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			ATR9		■ RECUPERO
					■ NUOVA EDIFICAZIONE
Descrizione dell'ambito:		Trattasi dell'ambito edificato con destinazione produttiva (prevalentemente Ex-Frigoriferi), situato all'interno del tessuto consolidato residenziale nei confronti del quale costituisce una criticità ambientale			
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	55.857	mq		
Indice di utilizzazione territoriale	It	1	mc/mq	V / St	
Volume massimo	V	55.857	mc		
Superficie lorda di pavimento massima	S.l.p.	18.619	mq		
Rapporto di copertura massimo	Rc	0,3	mq/mq	di Sf	
Altezza massima	H	15	m	e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68	
Superficie di occupazione	So	60%	della Sf		
Abitanti teorici (V/100 mc/ab)	Ab	559	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 percentuali di S.l.p. ivi contenute			
Indicazioni progettuali					
La proposta planivolumetrica dovrà prevedere la riqualificazione di via Primo Maggio la cui sezione a partire dal Sillaro dovrà essere la seguente: fascia piantumata - marciapiede 1,5 m - carreggiata 6,5 m - marciapiede 1,5 m pista - ciclopodonale in sede propria 2,5 m. Dovrà essere prevista la demolizione del manufatto esistente tra via Saragat e via I Maggio e il conseguente collegamento tra le due strade. La viabilità interna dovrà appoggiarsi ad un tracciato parallelo al confine ovest del lotto in modo tale da poter essere utilizzata in una futura e auspicabile trasformazione residenziale del lotto limitrofo. Su tale viabilità dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico. Dovrà inoltre essere prevista la riqualificazione della viabilità di innesto da via Orecchia. Il progetto planivolumetrico dovrà essere articolato considerando le criticità generate dalla limitrofa attività produttiva e dalla presenza del tracciato ferroviario.					
Dovrà essere prevista una fascia di rispetto e mitigazione ambientale che garantisca la massima distanza tra le zone residenziali e le attività produttive esistenti e la ferrovia, anche al fine di eliminare, o almeno limitare, le criticità infrastrutturali e ambientali. Il progetto planivolumetrico dovrà porre particolare attenzione alla presenza del Sillaro e del relativo equipaggiamento arboreo, il progetto degli spazi pubblici e del verde dovrà dialogare con le limitrofe aree a verde attrezzato e piantumato.					
Elementi di attenzione					
■	Localizzativi	vicinanza PLIS Sillaro			
■	Infrastrutturali	presenza tracciato ferroviario con relativo scalo, presenza linea elettrica. 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 Sillaro			
■	Ambientali	inquinamento acustico attività produttiva limitrofa e ferrovia e 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	fattibilità con consistenti limitazioni (area di particolare interesse geomorfologico e ambientale)		
	Classe 3b			
	Classe 3c			
	Classe 3d			
■	Classe 4a	fattibilità con gravi limitazioni		
	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			
	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				
Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (ab x 26,5 mq/ab) di cui				
		S=	14.802	mq
da reperire all'interno del comparto minimo		19% di S pari a	2.812	mq come da PdS
da monetizzarsi massimo		81% di S pari a	11.990	mq
Aree di compensazione paesaggistica ambientale				
	adempimento non obbligatorio		■	adempimento obbligatorio
Aree di compensazione		Ac =	15% di St pari a	8379 mq
da reperirsi e da cedere 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	1.862 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				25%
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione				
■	non presente			presente per le motivazioni di seguito riportate