

Comune di

TAVAZZANO CON VILLAVESCO

Provincia di Lodi



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

variante n° 1

☒ documento di piano

☒ piano delle regole

☐ piano dei servizi

rossella russo
giuseppe russo

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 2012

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 diverse 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) e per gli ambiti di trasformazione agricola ATA 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**)

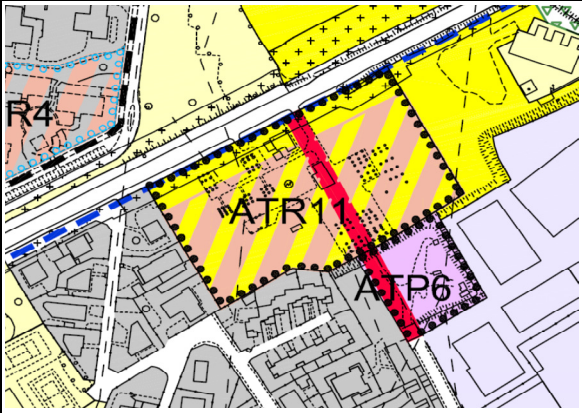
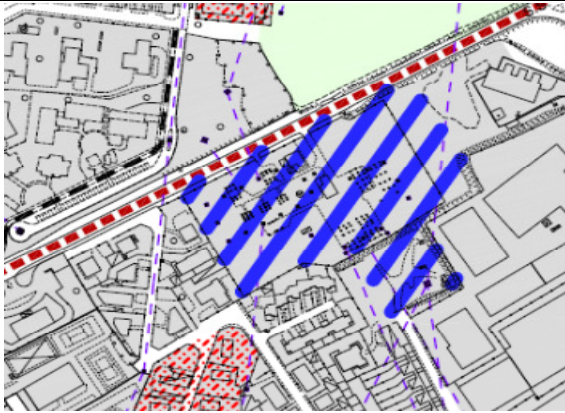
A tali ambiti il presente Documento di Piano riconosce il ruolo di elemento centrale nella fruizione dell'ambiente e del paesaggio attraverso la riqualificazione di ambiti parzialmente edificati e dismessi o in via di dismissione.

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.

1.5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA

Il Documento di Piano individua puntualmente gli ambiti di trasformazione agricola di seguito elencati: ATA1,ATA2,ATA3,ATA4,ATA5,ATA6,ATA7

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO		ATP6		☒ RECUPERO ☐ NUOVA EDIFICAZIONE
Descrizione dell'ambito:	Trattasi di un ambito attualmente dismesso posto a sud della sottostazione elettrica Nord e adiacente al parcheggio di via De Gaspari			
Estratto della tavola di previsioni di piano		Estratto tavola carta condivisa del paesaggio		
				
Modalità d'intervento	☒ Piano Attuativo	Titolo abilitativo convenzionato		Programma Integrato d'Intervento
Dati tecnici dell'ambito				
Superficie territoriale	St	3.648	mq	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,5	mq/mq	S.l.p. / St
Volume massimo	V	5.472	mc	
Superficie lorda di pavimento massima	S.l.p.	1.824	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	PR2 (ad eccezione delle industrie insalubri di 1a e 2a classe) -PR3 (ad eccezione delle industrie insalubri di 1a e 2a classe)			
complementare accessoria o compatibile (nel limite massimo del 30% della S.l.p. consentita)	TR 2 (solo se connessa alla destinazione prevalente) TR3,TR4 / RS1(solo nel limite di una unità immobiliare per ciascuna attività produttiva di s.l.p. superiori a 1000 mq, di s.l.p. max 180 mq e in quanto alloggio di custodia), 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				
L'ambito, seppur di limitate dimensioni costituisce un nodo strategico nella definizione futura dell'ambito; nella proposta di Piano attuativo dovranno essere esplicitate le attenzioni progettuali poste nel rapporto tra i differenti tessuti presenti nei lotti limitrofi (produttivo esistente, residenziale esistente, residenziale di futura trasformazione). Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione del collegamento viabilistico tra via De Gaspari e via Emilia come da indicazioni planivolumetriche riportate. Si sottolinea inoltre la necessità di effettuare la valutazione previsionale del impatto acustico.				
Elementi di attenzione				
☒	Localizzativi	presenza tessuto consolidato con destinazione differente (produttivo e residenziale) - presenza sottostazione elettrica Nord.		
☒	Infrastrutturali	presenza linee elettriche. Dovranno essere rispettate dagli elettrodotti distanze tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003		
	Idraulici			
☒	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 colturale		
	componenti del paesaggio antropico		
	componenti del paesaggio percepito		
■	criticità paesaggistiche	linee elettriche, criticità areali	
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.)			
		S=	182 mq
	da reperire all'interno del comparto minimo	30%	55 mq come da PdS
	da monetizzarsi massimo	70% di S pari a	128 mq
Aree di compensazione paesaggistica ambientale			
	adempimento non obbligatorio	■	adempimento obbligatorio
	Aree di compensazione Ac	=	15% di St pari a 547,20 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 a 182 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			
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione			
■	non presente		presente per le motivazioni di seguito riportate