

Piano attuativo area residenziale - commerciale

Ambito di trasformazione ATR12
Tavazzano con Villavesco (LO)

Committente:

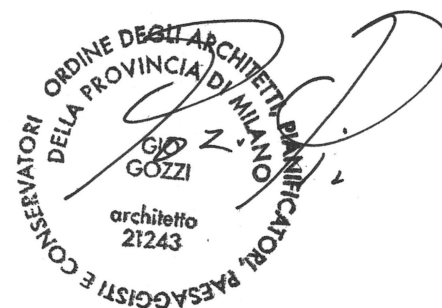
Resort Property s.r.l.
via Senato n. 6 - 20121 Milano (MI)

RESORT PROPERTY SRL
VIA SENATO 6
20121 MILANO
C.F. P.IVA 03610490124

Arch. Gozzi

Progettista:

Arch. Gozzi Gio
progettista opere architettoniche
Corso Roma, 74 - 26900 - Lodi (LO)
tel.: +39 0371 424744 - fax.: +39 0371 421923
cell.: +39 335 6548324
e-mail: area.architecture.ib@gmail.com
e-mail (pec): archgozzi@legalmail.it



Oggetto:	Data:	Allegato
Relazione tecnico - urbanistica	26-07-2021	01

Oggetto:**Piano di attuazione per realizzazione area residenziale – commerciale**

Ambito di trasformazione ATR12 - Tavazzano con Villavesco (LO)

Proponente (Soggetto Attuatore):

Resort Property s.r.l. (C.F. / P.I.: 03610490124)

con sede legale in via Senato n. 6 – 20121 Milano (MI)

Legale Rappresentante: Sig. Stefano Chisoli (C.F.: CHSSFN62R08F205F)

Localizzazione dell'intervento:

Area identificata ATR 12 nel vigente P.G.T.; il lotto, inedificato allo stato di fatto, è compreso tra la via Emilia a sud, l'edificio esistente a ovest e ambiti agricoli ad est.

PREMESSA

La presente istanza è volta ad ottenere, mediante un procedimento concertativo, l'approvazione del Piano Attuativo dell'area in oggetto, che ricade nel distretto indicato come Ambito di Trasformazione a prevalenza residenziale ATR12. Il Piano attuativo si allinea con gli obiettivi di assetto urbanistico e con le destinazioni d'uso stabilite dal P.G.T., in particolare con quanto prescritto nella scheda relativa all'ambito ATR12, allegato R3.2 del Piano di Governo del Territorio.

DESCRIZIONE DELL'AREA E PRESCRIZIONI PGT

L'area di proprietà, delimitata da perimetro rosso nell'immagine sottostante, è collocata nel comune di Tavazzano con Villavesco, in un'area compresa tra la via Emila a sud, l'edificato esistente a ovest e ambiti agricoli ad est. Il terreno in esame è identificato catastalmente NCT/NCF al Fg. 7, mapp. 573 ed è classificato come seminativo irriguo di classe 1.

Ad oggi l'intera zona, risulta ineditata, pur configurandosi come l'ingresso principale all'abitato del comune di Tavazzano per chi proviene da Lodi.



Area d'intervento - Stato attuale

Localizzazione area di proprietà ———

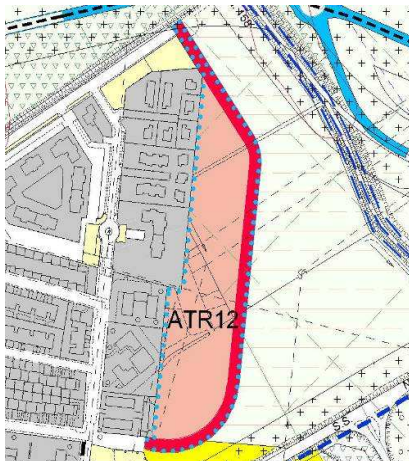

Localizzazione ambito ATR12 ———

Il Pgt prevede che su questo lotto, contenuto nell'ambito di trasformazione residenziale denominato ATR12 (corrispondente all'area con perimetro azzurro nell'immagine), si intervenga tramite un piano attuativo, proponendo un progetto di nuova edificazione, a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, che dovrà rispettare tutte le indicazioni contenute nella scheda ATR12 (Allegato R3.2 delle NTA del PGT), che viene riportata qui di seguito.

La scheda relativa all'ambito ATR12 riporta i dati tecnici dell'intero comparto che risulta avere superficie complessiva pari a **25.464 mq** e, come da specifica richiesta del Comune, in forza del comma 4 – art. 12 della L.R. 12/2005, il progetto proposto dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione ATR12.

Il lotto di proprietà del Soggetto Attuatore, identificato al Fg. 7 - mapp. 573 e interamente ricompreso in questo comparto, occupa un'area pari a 21.630 mq.

Le proprietà degli altri lotti contenuti nell'ambito di trasformazione ATR12 si possono identificare nella Tavola PA01, allegata alla presente pratica.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE			ATR12		RECUPERO
					■ NUOVA EDIFICAZIONE
Descrizione dell'ambito:		Trattasi di ambito ineditato ricompreso tra la via Emilia a sud, l'edificato esistente a ovest, il tracciato di previsione della variante via Emilia e ambiti agricoli periurbani a est.			
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	1	mc/mq	V / St
Volume massimo		V	25.464	mc	
Superficie lorda di pavimento massima		S.l.p.	8.488	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	255	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					
Il progetto dovrà prevedere la ricomposizione del fronte urbano est che costituisce come fronte urbano visibile in ingresso all'abitato da Lodi. Il disegno della viabilità dovrà conformarsi agli innesti esistenti. La sezione della nuova viabilità di progetto dovrà rispettare la seguenti indicazioni: marciapiede 1,5 m , carreggiata 6,5 m , marciapiede 1,5 m, pista ciclabile 2,5 m. E' posta in carico agli attuatori della trasformazione è previsto l'arredo a verde attrezzato delle aree di pubblica proprietà presenti nel lotto a confine sud con le modalità previste dal PdS.					
Elementi di attenzione					
■	Localizzativi	presenza di margini di interazione con i valori del territorio rurale e di ambiti rurali in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree ubanizzate ai sensi del PTCP della Provincia di Lodi: la proposta di Piano Attuativo dovrà essere coerente con gli obiettivi PGT per tali ambiti			
■	Infrastrutturali	presenze linee elettriche media e alta tensione, controllo degli innesti sulla viabilità esistente. 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 di Muzzino San Bassiano Bagnolo			
	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 colturale			
■	componenti del paesaggio antropico		rete stradale storica, insediamenti residenziali di pregio tipologico	
	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=	6.748	mq
da reperire all'interno del comparto minimo		10% di S pari a	675	mq come da PdS
da monetizzarsi massimo		90% di S pari a	6.073	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 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	849 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				20%
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione				
■	non presente			presente per le motivazioni di seguito riportate

DATI TECNICI DELL'AREA D'INTERVENTO

Partendo dalla Superficie fondiaria del lotto e dagli indici edilizi indicati nella scheda dell'ATR12, ossia:

$$S_f = 25.464 \text{ mq}$$

$$I_t = \text{Indice di utilizzazione territoriale} = 1 \text{ mc/mq}$$

$$R_c = \text{Rapporto di copertura massimo} = 0,3 \text{ mq/mq}$$

$$S_o = \text{Superficie di occupazione massima} = 60\% S_f$$

Si è proceduto a calcolare, così come riportato anche nella tav.09, tutti i limiti edificatori riferiti all'area di progetto.

VOLUME - SLP massima edificabile

$$\text{Volume massimo edificabile} = S_f \times I_t = 25.464 \text{ mq} \times 1 \text{ mc/mq} = 25.464 \text{ mc}$$

$$\text{Slp massima edificabile} = V / 3 \text{ m} = 25.464 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 8.488 \text{ mq}$$

Superficie fondiaria

$$\text{Superficie fondiaria} = S_f = 15.915,28 \text{ mq}$$

Ricavata seguendo la definizione di Superficie fondiaria delle NTA i cui calcoli si possono identificare nella Tavola allegata (Tav. PA09)

Superficie di occupazione massima

$$\text{Superficie di occupazione massima} = S_o = 60\% S_f = 60\% (15.915,28 \text{ mq}) = 9.549,17 \text{ mq}$$

OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'intervento qui proposto, promuove la realizzazione di un nuovo comparto edilizio a destinazione residenziale e commerciale; le nuove volumetrie verranno progettate e realizzate con una particolare attenzione all'aspetto compositivo e qualitativo, con l'intento di perseguire un positivo ed apprezzato impatto ambientale e di ricomporre il fronte urbano est, che si costituisce come fronte urbano visibile in ingresso all'abitato, provenendo da Lodi.

L'intervento edilizio, oggetto del presente piano, si svilupperà in due diverse fasi temporali, così come mostrato nella tavola PA02:

- 1° fase di sviluppo contemporanea alla presenza di alcuni elettrodotti, in cui si inizieranno a definire e dividere catastalmente tutti i lotti (così come indicati nell'ipotesi progettuale finale); in questa prima fase si cominceranno a realizzare quella parte di strade (sia la viabilità pubblica principale che la viabilità pubblica secondaria di accesso alle residenze, sia la strada di accesso al lotto) e di opere di urbanizzazione ad esse collegate (allaccio alle reti tecnologiche esistenti e nuove diramazioni) che non insistono sulle aree di influenza e rispetto degli elettrodotti; con la stessa logica si potranno realizzare quegli edifici che rispettano le distanze minime previste dalle linee elettriche di alta tensione, ossia il supermercato e tutte le sue pertinenze, le residenze per anziani e il complesso di 3 villette unifamiliari collocato più a nord. Si evidenzia che, in questa prima fase, non potendo realizzare la parte centrale della strada principale che percorre e distribuisce gli accessi di tutto il lotto, l'accesso al centro anziani e alle villette avverrà da via Don Volta.
- 2° fase di sviluppo in cui, a seguito della dismissione e rimozione (prevista per la seconda metà del 2019, come confermato nella mail di seguito allegata_all.1, poi rimandata a fine 2020) degli elettrodotti T586 T222, T220 e T023, presenti nell'area d'intervento, si completerà la costruzione di tutti gli edifici previsti nell'ipotesi progettuale compresa nella FASE 2; al contempo, la strada principale che percorre da sud a nord tutto il lotto, potrà essere completata ed assumerà l'assetto finale

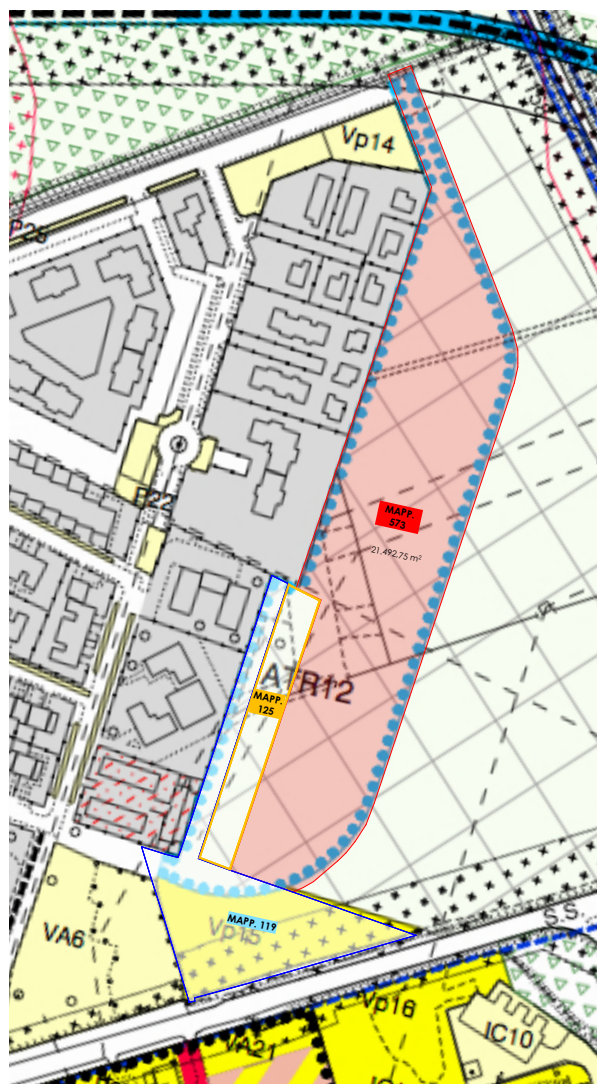
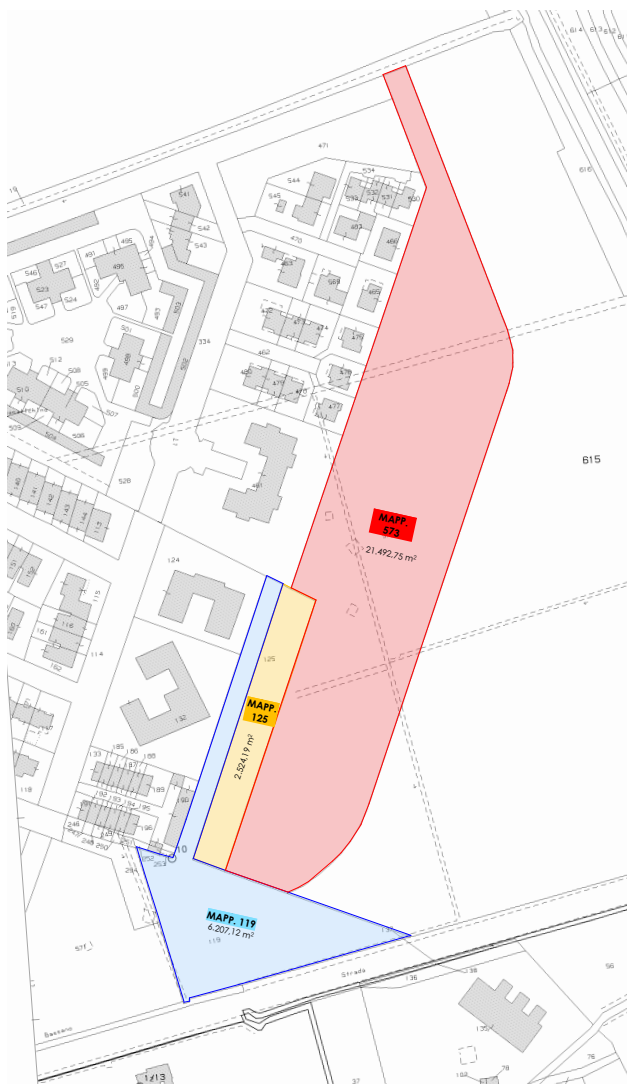
In entrambe le fasi è stata prevista un'eventuale estensione dell'attuale strada di progetto che va ad innestarsi alla strada principale di collegamento alla via Emilia, per migliorare l'accesso alla nuova lottizzazione ed evitare una congestione del traffico sulla viabilità esistente che attraversa Tavazzano con Villavesco.

Gli obiettivi principali del piano di lottizzazione sono sintetizzabili in:

- Creazione di un nuovo ambito urbano caratterizzato da adeguate soluzioni compositive per l'organizzazione di spazi e volumi (inserendo residenze a bassa densità e strutture che si articolano al massimo su due piani), dotato di standard urbanistici in linea con le richieste della normativa e della pianificazione;
- Incremento dell'offerta residenziale, proponendo soluzioni abitative unifamiliari di qualità, in cui ogni unità è fornita di locale box, spazio esterno coperto e ampio giardino privato; complessivamente sono state inserite n. 20 villette unifamiliari.
- Creazione di un nuovo supermercato a disposizione sia della nuova area residenziale, sia dell'intero bacino di clientela che gravita intorno alla città; Tavazzano con Villavesco, essendo posizionato lungo un importante asse strategico come quello della via Emilia, risulta essere un notevole punto di passaggio posto tra numerosi paesi e frazioni, tutti accomunati dal collegamento con questa principale arteria stradale.
- Creazione di residenze per anziani, che si configurano come alloggi protetti per anziani; la struttura può ospitare un totale di 30 utenti autosufficienti.


DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE E VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

L'area di proprietà (mapp.573, individuata in rosso) come visibile dagli estratti qui di seguito riportati, è completamente inclusa nell'ambito ATR12; all'interno dell'ATR12 sono compresi anche il mapp. 125 (colorato in giallo) e parte del mapp.119 (colorato in azzurro), questa suddivisione è riportata anche negli estratti della tav. PA01.



Inquadramento dell'area di progetto in mappa catastale e PGT

LEGENDA PGT

 ATRn° ambiti di trasformazione residenziale - nuova edificazione

Tutto l'ambito ATR12 è soggetto a specifiche prescrizioni e indicazioni progettuali, il piano attuativo qui proposto per l'ATR 12 è stato sviluppato considerando che in esso si inseriscono altre proprietà e che quindi il mapp. 573 dovrà relazionarsi in

modo adeguato con gli altri lotti appartenenti all'ATR12; Il PGT prevede per il mappale 119 la dislocazione di aree agricole periurbane o a verde pubblico (Vp=verde piantumato); per questo motivo nella tavola del Planivolumetrico di Progetto (Tav. PA02) è stato ipotizzato un ampliamento del Verde pubblico attrezzato adiacente al verde pubblico esistente (VA6)

Nella tavola PA09, allegata alla presente pratica, è riportata la tabella contenente tutti conteggi e le verifiche planivolumetriche svolte secondo le prescrizioni indicate nella scheda dell'ambito ATR 12, allegata alle NTA del PGT. In sintesi:

- La SLP totale massima edificabile è di **8.488 mq** mentre la SLP totale di progetto è di **7.449,64 mq**.
- La SLP commerciale massima corrisponde al 30% della SLP massima e quindi **2.546,40 mq**, mentre da progetto è prevista una SLP di **1.668,82 mq**.
- Il Rapporto di copertura massimo non deve essere superiore a **0,3 mq/mq**, parametro che si ricava dal rapporto tra la Superficie coperta di Progetto e la Superficie Fondiaria. Dai conteggi svolti sulla tav. PA09, il valore risultante è **0,29 mq/mq**, quindi inferiore a quello previsto da PGT.
- La Superficie di Occupazione massima corrisponde al 60% della Superficie Fondiaria e risulta pari a **9.549,17 mq**, mentre quella di progetto corrisponde a **4.665,24 mq**.

Alla luce di questi valori, tutti verificati, vengono riportati ulteriori parametri (presenti nella tavola allegata Tav. PA09) utilizzati per il calcolo dei valori precedenti e per il calcolo delle aree da destinare a Standard ed alle attrezzature Primarie:

- Il numero di abitanti previsti per il nuovo insediamento è di 94 abitanti (come da calcolo degli abitanti previsto dalle NTA) per l'area destinata alle ville residenziali e 30 abitanti per l'area destinata ad alloggi per anziani, per un totale di **124 abitanti**.
- Dal numero di abitanti ne deriva il calcolo, in linea con le indicazioni della scheda ATR12, delle aree da destinare ad Attrezzature di uso pubblico, per un totale di **3.286,00 mq**
- Dalla SLP dell'area commerciale si ricava invece che **1.013,06 mq** devono essere destinati a parcheggio (ossia il 60% della SLP commerciale), mentre

una quota pari al 100 % della SLP commerciale, ossia pari a **1.688,44 mq**, dovrà essere adibita ad attrezzature di uso pubblico.

- Il totale dei mq richiesti dalla normativa quali attrezzature pubbliche e standard di progetto corrisponde quindi a **4.974,44 mq** (dato dalla somma di 3.286,00 mq + 1.688,44 mq); come si evince dai conteggi riportati nella tav. PA09, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione, ai servizi ed agli standard in progetto corrisponde a **4.998,46 mq**, pertanto il requisito è verificato.

Quanto sopra a verifica dei requisiti normativi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e precisazioni.

Lodi, 26 luglio 2021

In fede

Il tecnico incaricato

Arch. Gio Gozzi

