

---

## 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'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.

### **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