

PGT

Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI VILLANTERIO

DP DOCUMENTO DI PIANO

25/A ALLEGATO ALLE NORME

SCHEMI

DIRETTORI

ELABORATO DEFINITIVO A SEGUITO DI VARIANTE

Redatto da:

Arch. Roberto Alessio

Studio di Architettura ed Urbanistica
via Villa Eleonora, 23/c- 27100 PAVIA

con la collaborazione di:

Dott. Ing. LUCA ALESSIO

IL SINDACO

Dott. Silvio Corbellini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Ferrara

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Siro Schiavi

APPROVAZIONE:

Delibera del Consiglio Comunale n°.....del.....

PUBBLICAZIONE ALL' ALBO PRETORIO

dal.....al.....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n°.....del.....

INDICE

1. Premessa: obiettivi ed indirizzi degli Schemi Direttori
2. Norme di riferimento riportate per stralcio dagli art. 17 e 18 delle Norme (DP 25)
 - (Art. 17.2. A) Ambiti per trasformazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente Residenziale (ATR)
 - (Art. 17.2. B) Ambiti per ristrutturazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ARU)
 - (Art. 17.2. E) Ambiti per trasformazioni urbanistiche per insediamenti produttivi (ATP)
 - (Art. 18) Promozione di programmi integrati di intervento (P.I.I.)

3. Schemi direttori degli ambiti di trasformazione

RESIDENZIALI

- ARU 1 - via XXV Aprile – via Lodi
- ARU 2 - via IV Novembre
- ATR 3 - via Rossini
- ATR 4 - via Roma- via Fermi
 - ATR 5 - S.P. n. 412 Frazione Bolognola

PRODUTTIVI

- ATP 1 - S.P. n. 235
- ATP 3 - S.P. n. 412
- ATP 4 - S.P. n. 412
 - ATP 5 - S.P. n. 235
 - ATP 7 - S.P. n. 123

POSSIBILI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

- P.I.I. “SCOTTI” - via San Giorgio – via Einstein

1. Premessa: obiettivi ed indirizzi degli Schemi Direttori

L'obiettivo principale del Piano di Governo del Territorio consiste nella pianificazione dello sviluppo sostenibile della città, che sia perciò rapportato agli effettivi bisogni pregressi e futuri della collettività e coniugato con il rispetto dell'identità dei luoghi e la valorizzazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici del territorio in cui si opera.

La pianificazione e le trasformazioni dalla stessa previste devono perciò possedere il requisito ineludibile della massima compatibilità con la struttura geomorfologica, naturalistica e urbanistica del territorio e con gli equilibri funzionali conseguiti all'interno di esso, confrontandosi e rapportandosi anche con i sistemi strutturali e infrastrutturali dei territori dei Comuni circostanti. Devono anche proporsi, quali ulteriori obiettivi, sia il raggiungimento di una diffusa qualità urbana che il contenimento nel consumo di territorio, attribuendo alla destinazione agricola non più un ruolo residuale ma quello di funzione primaria per la collettività locale sotto il profilo economico ed ecologico, oltre che riconoscendole il ruolo di fondamentale presidio in campo ambientale.

Il PGT vuole innanzitutto porsi, strategicamente, come fattore di continuità delle politiche territoriali fin qui espresse attraverso i P.R.G., non fosse altro per il bagaglio di conoscenze ed esperienze sul campo che fin qui hanno assicurato e che costituiscono un patrimonio ed una ricchezza di fondamentale importanza per la maturazione di strategie e criteri nuovi capaci di assicurare il progresso socio-economico della collettività locale.

Per questo il P.G.T., forte della propria carica innovativa ricevuta dal quadro normativo regionale che lo istituisce, individua ora nuovi criteri e strategie di intervento per la ricerca e costruzione di una sempre migliore qualità dell'abitare e del produrre, oltre che per la riconfigurazione o conferma di una marcata e propria immagine urbana, attraverso un quadro di regole che, prima ancora di essere pregnanti in senso intrinseco, riconducono all'Amministrazione comunale la principale responsabilità di determinare, nell'esercizio delle proprie prerogative istituzionali, i presupposti e gli indirizzi attuativi delle trasformazioni ritenuti utili a perseguire in concreto il massimo interesse collettivo.

In questo senso, il PGT promuove una forma innovativa di pianificazione dove le regole ed il progetto di alcuni ambiti convergono e promuovono un processo di rinnovo e di sviluppo urbano, in cui gli attori e le risorse private concorrono molto più che in passato ad elevare la qualità del prodotto finale e nell'intessere i suoi rapporti con la collettività locale e con il sistema sociale territoriale.

Il Comune di Villanterio intende promuovere questo processo, in cui la regia pubblica riveste il ruolo cardine di indirizzo ed esercita anche il compito di configurare a priori, pur con la possibile e necessaria flessibilità, già attraverso una progettazione attuativa preliminare l'assetto insediativo degli ambiti di trasformazione programmati (PP.-PL.) o proposti (PIL.), perchè essi divengano espressione ed anche forma di un più accurato sviluppo del tessuto urbano locale e di quei principi di razionalità ed organicità nell'assetto urbanizzativo, compositivo e funzionale dei nuovi insediamenti.

Il PGT di Villanterio ha individuato così, attraverso il Documento di Piano, specifici ambiti di trasformazione per i quali si prefigura una organizzazione o riqualificazione dei luoghi interessati, indicando quelli suscettibili di essere edificati in connessione funzionale con il sistema di infrastrutture urbanizzative

consolidate e/o nuove, di quelli da riservare a spazi per servizi collettivi, supportandoli con una articolata rete di mobilità locale rappresentata anche da percorsi pedonali e ciclabili.

In particolare la Tavola DP22 "Ambiti di trasformazione" indica:

1. la conferma di alcuni ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale o produttiva, per i quali il PGT, in continuità programmatica e di coerenza con le indicazioni del previgente Piano Regolatore Generale (PRG), riconosce la piena attualità e compatibilità anche con gli obiettivi e le strategie nuove delineate nella Relazione del Documento di Piano :

- in campo residenziale*
 - ARU in via XXV Aprile – via Lodi*
 - ARU in via IV Novembre*
 - ATR 3 in via Rossini*
- come pure, in campo produttivo*
 - ATP 1 in fregio alla S.P. n. 235*
 - ATP 3 in fregio alla S.P. n. 412*
 - ATP 4 in fregio alla S.P. n. 412*
 - ATP 5 in fregio alla S.P. n. 235*
 - ATP 6 in fregio alla S.P. n. 123*

2. nuovi ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano come aree strategiche

- per la ricucitura di tessuti urbani consolidati ma frammentati o connotati dall'assenza di qualità e/o necessitanti di adeguata mitigazione delle marginature verso il territorio agricolo,*
- rispondenti a politiche e strategie di pianificazione sovracomunali per la localizzazione e l'assetto di alcune funzioni utili all'economia di area vasta, come nel caso del nuovo polo produttivo intercomunale ed interprovinciale sulla SP 123;*

da ridefinire attraverso gli strumenti attuativi proposti dal PGT e in coerenza con indirizzi e obiettivi di questo nuovo strumento di pianificazione locale, ambiti dal Documento di Piano così individuati:

- in campo residenziale*
 - ATR 4 in via Roma- via Fermi*
 - ATR 5 nella Frazione Bolognola, in fregio alla S.P. n. 412*
- in campo produttivo*
 - ATP 7 in fregio alla S.P. n.123*

3. ambiti oggi appartenenti a parti di tessuto produttivo dismesse le quali, in ragione della loro particolare estensione ed ubicazione rispetto al tessuto consolidato, nonché delle potenzialità intrinseche rispetto alle esigenze di potenziamento del sistema dei servizi e delle attrezzature di livello locale e/o sovracomunale, costituiscono un'oggettiva e irrinunciabile occasione di un loro coinvolgimento nei processi di recupero e valorizzazione delle risorse immobiliari già disponibili, senza ulteriore spreco di

territorio. In tal senso essi richiedono trasformazioni e pianificazioni di valore strategico e da negoziare per gestire al meglio, in termini di verificata fattibilità economico-finanziaria degli investimenti richiesti e di compatibilità con il mercato immobiliare locale, i connessi processi di riqualificazione urbana e territoriale. Essi sono dal Documento di Piano così individuati:

- P.I.I. "SCOTTI" in via San Giorgio – via Einstein

All'interno di una strategia urbana unitaria e riconoscibile, i processi di realizzazione delle trasformazioni dei due summenzionati ambiti si devono concentrare sui seguenti principi generali di progettazione attuativa urbanistico-convenzionale ed edilizia:

- a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico
- b. disegno e suddivisione qualitativa tra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo
- c. studio di tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, pur nel rispetto delle indicazioni già presenti nella normativa, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione dei moduli abitativi, sia per quanto riguarda la composizione e articolazione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni
- d. progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica.

In particolare gli ambiti soggetti a P.I.I. verranno riqualificati e integrati, nel rispetto di quanto contenuto nel relativo Documento di Inquadramento al punto 6 della Relazione, anche con nuovi servizi pubblici (ad es., nuovo polo scolastico, piazza, ecc.), attraverso la demolizione e/o recupero totale e/o parziale degli immobili esistenti, ormai dismessi dalla loro originaria funzione (azienda produttiva di trasformazione/azienda produttiva agricola).

Il PGT di Villanterio, attraverso l'attuazione di questi molteplici processi di trasformazione e/o di riconversione funzionale, intende anche rafforzare l'identità dei luoghi e consolidare i caratteri distintivi del paesaggio del territorio comunale, nella consapevolezza che rappresentano valori unificanti in cui la collettività locale tradizionalmente si riconosce e che essa vorrà tramandare alle future generazioni come patrimonio e testimonianza del proprio grado di civiltà, di progresso e di benessere civile ed economico.

2. Norme di riferimento riportate per stralcio dagli art. 17 e 18 delle Norme (DP 25)

(OMISSIS)

(ART. 17.2. A) AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ATR)

(Zone C - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo

Intervento diretto, nei casi consentiti

Strumento attuativo:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

limitazione al 30% nel quinquennio di valenza del D.P. della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume(V.t) I.t. 0,75 mc./mq. St.

Volume(V.t.m.) I.t.m. 1.00 mc./mq. St.

capacità insediativa teorica nuovi interventi 150 mc./abitante

Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) U.t. 0,25 mq./mq. St.

Superficie lorda di pavimento massima(S.l.p.m.) U.t.m. 0,33 mq./mq. St.

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla Slp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 60%

altre destinazioni = max 40%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-
ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. Slp

Lo strumento attuativo dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici) nelle quantità che fossero previste all'interno del comparto dalle tavole di Azzonamento/Schemi Direttori.

Ove ciò non sia indicato, lo strumento attuativo dovrà assicurare:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

H max = 8,50 ml.
12,00 ml. per altre destinazioni
esclusi i casi indicati all'
art.11.B 1 i quali non
potranno comunque
superare 20,00 ml.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 40% St.

Tipologie edilizie

Nelle previsioni tipologiche residenziali del Piano attuativo dovranno essere previsti nuovi edifici esclusivamente unifamiliari, bifamiliari nonché a schiera con aggregazione massima di quattro unità, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di tre unità immobiliari per piano.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mq. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp

I.f. – U.f.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare

- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di
- assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ATR 3 in via Verdi-via Rossini**
- **ATR 4 in via Roma**
- **ATR 5 in località Bolognola**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile indicato
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) le tipologie edilizie prescritte dal presente articolo
- f) gli allineamenti previsti
- g) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- h) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

1. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- a) prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- b) limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 70% della Sf.sc., per destinazioni residenziali, di cui almeno il 70% sistemata a verde
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 50% sistemata a verde
- d) privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Negli Schemi Direttori di ogni ATR vi è indicata la previsione, l'ubicazione e la profondità delle fasce di verde di mitigazione ambientale ritenute necessarie per migliorare il rapporto qualitativo e paesaggistico tra i margini del costruito e le limitrofe aree agricole. Dette fasce dovranno essere realizzate con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di alto fusto e 2 arbusti ogni 25 mq di superficie a verde .

In particolare:

- nell' **ATR 3, in via Verdi- via Rossini**, la fascia di mitigazione interesserà l'insediamento per tutta la larghezza del rispetto stradale alla via Circonvallazione(SP 235);

- nell' **ATR 4 in via Roma**, le fasce di mitigazione (min. mt. 10) interesseranno l'insediamento per tutto il fronte verso la via Roma (SP.412), la via Fermi e lungo il confine con le attività produttive in lato ovest
- nell' **ATR 5 in località Bolognola**, la fascia di mitigazione interesserà il nuovo insediamento per tutta l'area interposta al Cavo Marocco.

Dovranno altresì individuarsi a carico dei soggetti attuatori degli insediamenti, anche esternamente agli ambiti di trasformazione residenziale, le ulteriori compensazioni ambientali territoriali ritenute dal Comune di volta in volta prioritarie e/o opportune e/o meglio correlate agli interventi stessi e individuate al successivo art. 21.

(ART. 17.2. B) AMBITI PER RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ARU)

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica e/o con utilizzo del Volume addizionale(Va)

oppure:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Strumento attuativo:

Piano attuativo convenzionato di ristrutturazione urbanistica, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse:

- 1) alla sola ristrutturazione edilizia, ove consentita, di tutto o in parte degli edifici e delle volumetrie esistenti
- 2) ove si procedesse nel rispetto della previsione plani volumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

limitazione al 30% nel quinquennio di valenza del D.P. della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili
 Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose
 Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura
 Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport
 Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali
 Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 Strutture annonarie e mercati
 Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate
 Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale
 Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 Parcheggi a raso aperti al pubblico
 Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume(Vt)	esistente	
Volume addizionale (V.t.a.)	I.t.a. 0,25	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi	150	mc./abitante

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla SIp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 80%
 altre destinazioni = max 20%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante
 per destinazioni commerciali-ter-
 ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. SIp

Lo strumento urbanistico attuativo o il permesso di costruire convenzionato per l'intervento diretto dovranno assicurare la massima dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici).

- In particolare nel Piano urbanistico attuativo dovranno essere garantiti:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con

alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.

- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di SIp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. SIp, dovranno essere monetizzate.

- Differentemente, nell'intervento diretto convenzionato dovranno essere garantiti la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per parcheggio, nelle quantità richieste parametricamente dalle presenti norme per le distinte destinazioni, già localizzate entro il perimetro di intervento su aree attualmente inedificate dallo Schema Direttore di riferimento.

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di quanto richiesto parametricamente dalle presenti norme, dovranno essere monetizzate.

H max = esistente

R.c. max = esistente per ristrutturazione e
0,50 mq./mq. S.f. per le
nuove costruzioni

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 20% St.

Parcheggi pertinentziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. SIp

I.f. – I.f.a.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ARU - via XXV Aprile – via Lodi**
- **ARU - via IV Novembre**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile indicato
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) gli allineamenti previsti
- f) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- g) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

2. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

(OMISSIS)

(ART. 17.2. E) AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ATP)

(Zone D - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Progetto urbanistico preventivo

Strumento attuativo:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

senza limitazioni nel quinquennio di valenza del D.P.

Destinazioni d'uso principali

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Stabilimenti per l' artigianato produttivo e l' industria

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi e magazzini di logistica

Depositi a cielo aperto

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per medie strutture di vendita

Fabbricati per grandi strutture di vendita

Centri commerciali

Commercio all'ingrosso

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Centri terziario-direzionali(centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale

Abitazioni civili per il titolare e/o il custode

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività produttive

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

Superfici lorde di pavimento(Slp)

U.t. 0,60 mq./ mq. St.

standards

- per destinazioni industriali ed artigianali 0,20 mq./mq. Slp
- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 1,00 mq./mq. Slp
- per i Centri commerciali 1,50 mq./mq. Slp

- per destinazioni residenziali eventuali 18,00 mq./mq. Slp

Lo strumento attuativo dovrà prevedere direttamente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a standards, di cui:

- per le aree a destinazione industriale/artigianale:
 - o 0,10 mq./ mq. di Slp di parcheggi alberati (1 albero di specie autoctona, di medio fusto e ombreggiante, ogni 100 mq.), da localizzare ai margini delle S.f. esternamente alle recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
 - o 0,10 mq./ mq. di Slp di verde alberato con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di medio/alto fusto e 2 arbusti ogni 100 mq., da localizzare in modo non frammentario nelle zone più utili anche alla

mitigazione dell' impatto ambientale delle trasformazioni e/o alla valorizzazione di risorse e presenze naturalistiche che fossero presenti o prossime alle aree su cui si promuove l'insediamento.

Potranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione solo le aree a verde non cedute o non asservite.

- per le aree a destinazioni commerciali(fino alle medie strutture di vendita), terziarie, amministrative e direzionali:

- o 0,50 mq./mq. di SIp di parcheggi alberati (1 albero di specie autoctona, di medio fusto e ombreggiante, ogni 100 mq.) da localizzare ai margini delle S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
- o 0,50 mq./mq. di SIp di verde alberato con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di medio/alto fusto e 2 arbusti ogni 100 mq., da localizzare in modo non frammentario nelle zone più utili anche alla mitigazione dell' impatto ambientale delle trasformazioni e/o alla valorizzazione di risorse e presenze naturalistiche che fossero presenti o prossime alle aree su cui si promuove l'insediamento.

- per i Centri commerciali

- o 1,00/mq. di SIp di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- o eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 2,00 mq./mq. SIp, potranno essere monetizzate.

- per le eventuali destinazioni residenziali

- o 1 mq./50 mc. di volume , per parcheggi da localizzare ai margini della S.f.;

Le restanti aree necessarie al raggiungimento dello standard di 18 mq/150 mc. di volume(abitante) previsto dal P.G.T. e che non fossero reperibili o di interesse del Comune, dovranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione.

H max=

15,00 ml.

esclusi i casi indicati all'art.11.B 1

i quali non potranno comunque

superare 20,00 ml.

Parcheggi pertinenziali:

- per tutte le destinazioni produttive : 0,30 mq./mq. Slp
- per le eventuali destinazioni residenziali: 0,10 mq./mc. V.

Per ogni azienda insediata, se la Slp destinata alla produzione è di misura pari o superiore a mq. 250, è consentita anche la destinazione di una quota della Slp edificabile a residenza del titolare o del custode nei limiti di 150 mq., da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

R.c. max = 0,50 mq./mq. St.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 20% St.

U.f.- D.f.-D.c.-D.s.= verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Fatto salvo l'ambito **ATP6** (Lottizz. "2 Alberi" – già ATI 6 nel previgente PRG – tav. DP 17) già convenzionato e per il quale si rimanda al successivo art. 31, per tutti gli ambiti si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ATP 1 in fregio alla SP 235**
- **ATP 3 in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**
- **ATP 4 in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**
- **ATP 5 in contiguità alla Ditta Rastelli**
- **ATP 7 in prossimità della C.na Cascinetta e lungo la SP 123**

Casi particolari:

per l' ATP 1 è consentita la progettazione urbanistica per parti purchè preventivamente:

- *sia elaborata da uno o più dei titolari interessati una tabella di riparto perequato tra tutte le proprietà coinvolte delle possibilità edificatorie dell'intero Ambito , con verifica ed accoglimento da parte dell'U.T. comunale,*
- *sia dimostrata da uno o più dei titolari interessati, sulla base di una progettazione preliminare verificata dall'U.T. comunale, la possibilità di prevedere sub-comparti dotati di loro autonoma funzionalità sia sotto il profilo urbanizzativo (viabilità, allacciamenti reti tecnologiche, ecc) che nelle modalità di assolvimento degli standard di servizi per la zona*

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) la Superficie lorda di pavimento (Slpt) o la Slp massima (Slptm) edificabile indicata
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) gli allineamenti previsti
- f) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- g) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

2. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- a) Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite UNI 11235/2007(tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- b) Limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 40% della Sf.sc., per destinazioni industriali ed artigianali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
L'indice di permeabilità può essere ridotto o reso nullo ove, per prescrizione di autorità preposte alle autorizzazioni in campo ambientale, fosse prescritta per le nuove costruzioni una più estesa impermeabilizzazione delle aree fondiarie pertinenziali non edificate.
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
- d) Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

inoltre

per i fabbricati, le attività ed i cicli produttivi:

- e) costruire le nuove sedi con l'applicazione dei principi di bioedilizia e comunque con l'obbligo di raggiungere
- f) per gli edifici produttivi la Classe D di Targa Energetica per PEh* (fabbisogno specifico dell'involucro)
- g) per gli edifici amministrativi e tecnici la Classe B di Attestato di Certificazione Energetica (PEh*-fabbisogno specifico dell'involucro + PEg* fabbisogno globale di energia primaria)
- h) utilizzare nei cicli di lavorazione fonti energetiche alternative e/o complementari nella percentuale del 25% del fabbisogno stimato per la riduzione dei consumi
- i) Valutare il bilancio energetico e le emissioni degli impianti (cicli di acque, aria, rifiuti, ecc.), attuando tutte le soluzioni costruttive ed impiantistiche per mantenere dette emissioni entro i limiti di legge e regolamenti in materia, instaurando un meccanismo di monitoraggio e di rilevamento qualitativo e quantitativo costantemente verificabili dagli organi istituzionali di controllo.

Negli Schemi Direttori di ogni ATP vi è indicata la previsione, ubicazione e profondità delle fasce di verde di mitigazione ambientale ritenute necessarie per migliorare il rapporto qualitativo e paesaggistico tra i margini del costruito e le limitrofe aree agricole.

Dette fasce dovranno essere realizzate con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di alto fusto e 2 arbusti ogni 15 mq di superficie a verde.

In particolare:

- nell' **ATP 1, in fregio alla SP 235**, non si prescrivono fasce alberate, bensì la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, attraverso la piantumazione delle aree di proprietà comunale vincolate dal P.T.C.P., site nelle vicinanze ed inserite nel P.I.P (ATP2), se del caso operando le relative monetizzazioni parziali a conguaglio.
- nell'**ATP 3 ,in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**, dovrà essere realizzata una fascia alberata di almeno 5 mt. di profondità con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone lungo il confine di zona in lato di sud-ovest verso le aree agricole, nonchè sarà richiesta la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21.
- nell'**ATP 4, in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**, una quinta alberata(filare) dovrà essere realizzata con la messa a dimora di filare di specie arboree autoctone lungo il confine di zona in lato di nord-est verso le aree destinate per servizi di interesse generale, nonchè sarà richiesta la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21.

- nell'ATP 5, in contiguità alla Ditta Rastelli, si prescrive una quinta alberata(filare), verso i confini con le aree agricole e la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, attraverso la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone in aree agricole nelle vicinanze.
- nell'ATP 6 e ATP 7, in prossimità della C.na Cascinetta e lungo la SP 123, dovrà prevedersi una fascia alberata di almeno 5 mt. di profondità con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone lungo i confini di zona verso le aree agricole nonchè, ove si applicassero le specifiche e particolari disposizioni applicabili per l'ATP 6 in forza del successivo art. 31.2, sarà richiesta per entrambi la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, anche attraverso la monetizzazione delle aree e opere equivalenti e computata nelle modalità ivi prescritte.

(OMISSIS)

ART. 18. PROMOZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

1. AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE CON PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

(Zone A, B, C, D ed E - D.M. 1444/68 nelle fattispecie in cui la legge consente le trasformazioni urbanistiche con detto strumento)

1.1 Norme Generali

- a. **IN VIA DI PRIMA APPLICAZIONE** , ove venissero proposte iniziative di intervento in quelle parti del territorio comunale già individuate nell'azzonamento(DP22), o anche in altre da individuarsi successivamente nelle singole Zone omogenee del tessuto urbano consolidato e nelle Zone E nei soli casi consentiti dalla legislazione in materia, si assumono i parametri indicati alla lettera C (Regole, parametri urbanistici e procedure) del DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I., di cui al punto 6 della RELAZIONE (DP 24) con le sue eventuali modifiche ed integrazioni già intervenute o che si intendessero ulteriormente introdurre.

Alle quantificazioni insediative e agli standards urbanistici previsti si applicano i criteri di recupero, riqualificazione e trasformazione esposti nel medesimo DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.

- b. **IN ASSENZA DEL P.I.I. NEGLI AMBITI GIÀ INDIVIDUATI** nell'azzonamento (DP22) , fino alla sua approvazione e stipula della relativa convenzione esecutiva, sugli immobili sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 27.1 della L.R.12/2005
- c. **PER QUEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ORA NON INDIVIDUATI** ma che in fase attuativa del PGT venissero interessati da altre specifiche proposte di P.I.I. da parte dei privati, si applicano le disposizioni regionali vigenti in materia, nonché quanto in proposito contenuto nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I..
- d. **NON COSTITUISCONO VARIANTE URBANISTICA AL PGT** gli eventuali discostamenti di un P.I.I. dai criteri e dagli indirizzi del DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO, ma detti discostamenti devono essere motivati con la delibera del Consiglio Comunale di approvazione del P.I.I. medesimo e costituiscono, da quel momento, aggiornamento del DOCUMENTO ospitato nella RELAZIONE(DP 24)
- e. **COSTITUISCE VARIANTE AL PGT:**
- l'approvazione di un P.I.I. non conforme alle indicazioni vincolanti dello Schema Direttore (Allegato A delle presenti NORME – DP 25) in cui si colloca.
 - l'approvazione di un P.I.I. per altri Ambiti non individuati, ove la previsione plani volumetrica si discosti dagli indici e parametri assegnati dal P.G.T. alla/e zona/e in cui si colloca.

1.2 Prescrizioni urbanistico/edilizie

Modalità attuative:

Progetto urbanistico della proposta preventiva di Programma Integrato di Intervento

Strumento attuativo:

Piano attuativo convenzionato con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito o a parte di esso

Programmazione attuativa :

limitazione al 20%, nel quinquennio di valenza del D.P., della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume territoriale(V.t.)	I.t. 0,80	mc./mq. St.
Volume territoriale massimo(V.t.m.)*	I.t.m. 1.00*	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi	150	mc./abitante

Superficie lorda di pavimento(S.l.p.)	U.t. 0,27	mq./mq. St.
Superficie lorda di pavimento massima(S.l.p.m.)	U.t.m. 0,33*	mq./mq. St.

*esclusivamente in caso di applicazione delle incentivazioni del Documento di Inquadramento

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla SIp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 80%

altre destinazioni = max 20%;

standards

per destinazioni residenziali	18,00	mq./abitante
per destinazioni commerciali-ter- ziarie-direzionali	1,00	mq./mq. SIp

Lo strumento urbanistico attuativo correlato al Programma dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici).

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà assicurare:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali(fino alla media struttura di vendita), terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

H max = 8,50 ml. per la residenza
12,00 ml. per altre destinazioni
esclusi i casi indicati all'art.11.B 1
i quali non potranno comunque
superare 20,00 ml.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 40% St.

Tipologie edilizie

Nelle previsioni tipologiche residenziali del Piano attuativo dovranno essere previsti nuovi edifici esclusivamente unifamiliari, bifamiliari nonché a schiera con aggregazione massima di quattro unità, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di tre unità immobiliari per piano.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mc. V.

- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp

I.f. – U.f.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti P.I.I.

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti

si prescrive che la pianificazione attuativa debba riferirsi nella progettazione urbanistica preventiva alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti: in

- **Area "SCOTTI" contigua al Cimitero e alla via S.Giorgio**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto alla progettazione urbanistica preventiva
- b) le tipologie edilizie prescritte dal presente articolo

2. Indicazioni non vincolanti

- c) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile
- d) la localizzazione delle aree da cedere e/o da asservire obbligatoriamente
- e) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti da altre norme sovra ordinate.

Pertanto le indicazioni non vincolanti di cui alle lettere c), d) ed e) ed eventuali altre non citate possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo e, per quegli aspetti che nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I. risultassero interessati da dette modifiche, attraverso il suo contestuale correlato aggiornamento.

Le aree per standards, ricalcolate sulla base delle quantità effettive delle destinazioni e fatta salva la quota da cedere e/o asservire convenuta tra le parti, possono essere per la residua parte monetizzate a fronte di motivi tecnico/progettuali e/o di migliore opportunità riconosciuti dall'Amministrazione in sede di approvazione degli atti.

Sia le cessioni/asservimenti che le eventuali monetizzazioni delle aree di standards saranno regolati dalla convenzione esecutiva in riferimento alle quote dell'intervento consentite nel quinquennio, previo impegno al loro totale assolvimento e alla fornitura di adeguate garanzie fideiussorie .

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

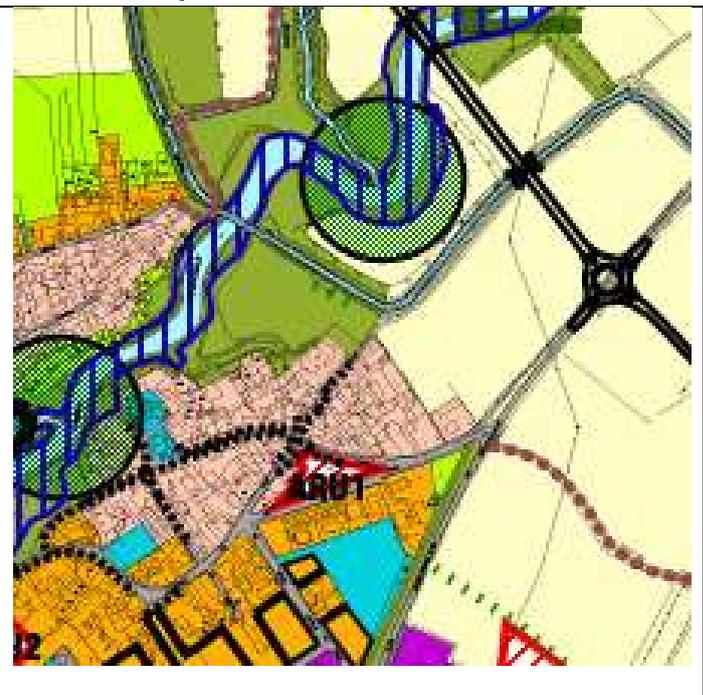
- a) prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- b) limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - all' 70% della Sf.sc., per destinazioni residenziali, di cui almeno il 70% sistemata a verde
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 50% sistemata a verde

- d) privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Dovranno altresì individuarsi a carico dei soggetti attuatori degli interventi, anche esternamente agli ambiti di trasformazione residenziale, le ulteriori compensazioni ambientali territoriali individuate al successivo art. 21 ritenute dal Comune di volta in volta prioritarie e/o opportune e/o meglio correlate agli interventi stessi o che siano già indicate nello specifico schema direttore e, per una superficie doppia rispetto alla Sc. complessiva degli edifici privati previsti nel piano attuativo e il cui onere finanziario aggiuntivo delle opere, determinato con computo metrico estimativo, non dovrà risultare inferiore al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi con le maggiorazioni del contributo di costruzione nei casi previsti dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 e dovute dai soggetti attuatori in forza delle relative deliberazioni comunali.

3.Schemi Direttori degli Ambiti di Trasformazione

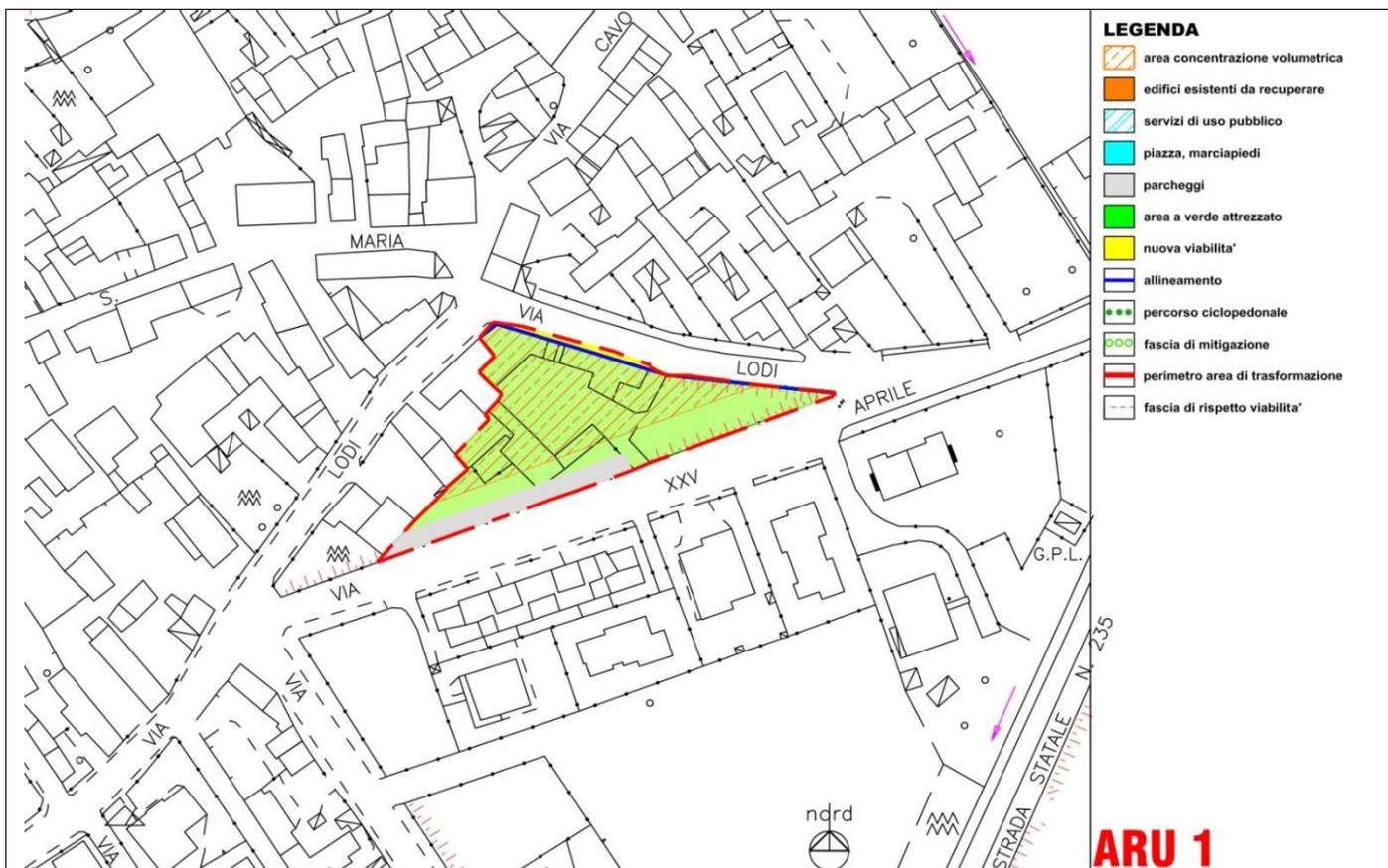
AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "ARU 1" - via XXV Aprile – via Lodi



INQUADRAMENTO

STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St mq	It mc/mq	H max ml	Volume (V) mc	Itp mc/mq	Volume addizionale (Va) mc	Volume massimo (Vm) mc	Abitanti teorici N°	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree a standard mq	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente mq
								%	N°		
2.863	---	8,50	5.145	---	---	5.145	62	30	19	1.116	444



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la via XXV Aprile – via Lodi, nell’ambito di un tessuto residenziale.

Si tratta di una porzione di isolato nel centro urbanizzato di Villanterio.

L’area confina a nord-ovest con via Lodi, a sud con via XXV Aprile.

Gli immobili esistenti non presentano elementi di pregio architettonico da salvaguardare, pur costituendo un cortina edilizia che configura e caratterizza l’immagine di borgo.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Riqualificazione del tessuto urbano esistente mediante il recupero di funzioni di natura residenziale
- Ricerca della massima coerenza tipologico/formale con l’intorno consolidato.
- Ottimizzazione dell’uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Anche in caso di demolizione e ricostruzione degli immobili lungo il fronte di via Lodi dovrà essere mantenuta la cortina edilizia da realizzarsi sull’allineamento indicato nello schema direttore.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera B) ” Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie”

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all’inserimento paesaggistico dei nuovi edifici residenziali in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere l’allineamento dei nuovi edifici per rettificare la viabilità esistente (via Lodi).
- Il progetto deve prevedere la realizzazione di marciapiedi e di parcheggi su fronte strada (via XXV Aprile).

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie e la realizzazione di marciapiedi e parcheggi, eventuale rettifica della viabilità esistente.
- Approntamento della segnaletica stradale

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA’ AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l’attuazione dell’area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell’impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l’utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI: nessuno

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "ARU 2" - via IV Novembre

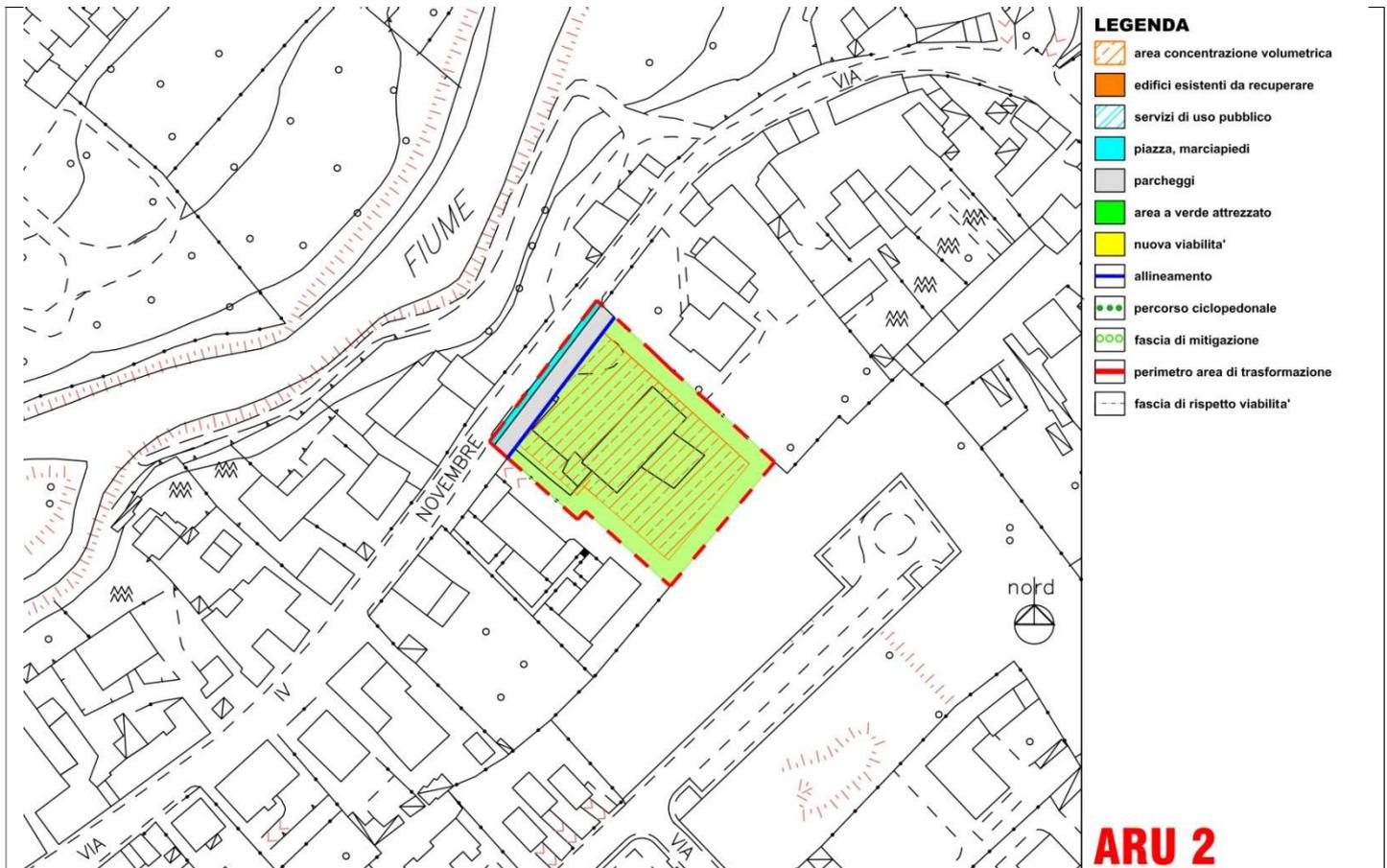


INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St mq	It mc/mq	H max ml	Volume (V) mc	Itp mc/mq	Volume addizionale (Va) mc	Volume massimo (Vm) mc	Abitanti teorici N°	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree a standard mq	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente mq
								%	N°		
2.763	---	8,50	4.397	---	---	4.397	50	30	15	900	325



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la via IV Novembre, nel centro di Villanterio, nell'ambito di un tessuto residenziale.

Nell'area attualmente risultano presenti alcuni immobili ex rurali, ormai dismessi dalla funzione agricola.

Gli immobili esistenti risultano attualmente non più coerenti con il contesto urbano di riferimento, tali da non presentare elementi di pregio architettonico da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Riqualficazione del tessuto urbano esistente mediante il recupero volumetrico di funzioni di natura residenziale
- Ricerca della massima coerenza tipologico/formale dei nuovi fabbricati con l'intorno consolidato.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Arretramento dei nuovi fabbricati sul fronte di via IV Novembre con loro allineamento sul nuovo confine di lotto fondiario indicato dallo schema direttore.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera B) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere
 - o l'arretramento dei nuovi immobili sul fronte di IV Novembre, a filo del nuovo confine di lotto fondiario.
 - o la realizzazione di un tratto di marciapiede e di parcheggi sulla via IV Novembre.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie e la realizzazione di marciapiedi e parcheggi.
- Approntamento della segnaletica stradale

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI: eventuale parziale adeguamento delle reti tecnologiche comunali di allacciamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 3" - via Rossini



INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St mq	It mc/mq	H max ml	Volume (V) mc	Itp mc/mq	Volume addizionale (Va) mc	Volume massimo (Vm) mc	Abitanti teorici N°	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree a standard mq	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente mq
								%	N°		
15.411	0,75	8,50	11.558	1,00	3.853	15.411	103	30	31	1.854	1.100



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la via Rossini e la via Verdi, all'interno della circonvallazione S.S. 235 di Villanterio.

Confina a nord con la via Verdi, a sud con la S.S. n°235, ad ovest con una zona residenziale ed una zona a verde privato, ad est con una zona commerciale.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura e completamento del tessuto urbano esistente mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, in coerenza tipologico/formale con il contesto edilizio dell'intorno, caratterizzato soprattutto dalla presenza di tipologia edilizia a ville uni-bifamiliari.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la creazione di fasce arboree di mitigazione lungo la S.S. 235.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera A) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere sia la realizzazione di un tratto di viabilità di accesso all'area, comprensiva di marciapiede, sia i parcheggi pubblici che dovranno essere garantiti nella quota prevista senza possibilità di monetizzazione e localizzati preferibilmente sulla via Verdi.
- Il progetto potrà anche prevedere la realizzazione di un collegamento stradale pubblico tra la via Rossini e la via Verdi, indicativamente segnata con tratteggio nello schema.
- Il progetto deve prevedere la creazione di fasce di mitigazione arborea di profondità min. di metri 10 lungo il fronte della S.S. 235.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie e la realizzazione di viabilità, marciapiedi e parcheggi pubblici.
- Approntamento della segnaletica stradale

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 4" - via Roma- via Fermi



INQUADRAMENTO

STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St mq	It mc/mq	H max ml	Volume (V) mc	Itp mc/mq	Volume addizionale (Va) mc	Volume massimo (Vm) mc	Abitanti teorici N°	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree a standard mq	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente mq
								%	N°		
10.733	0,75	8,50	8.050	1,00	2.684	10.733	72	30	22	1.296	1.245



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la via Roma, ovvero la S.P. 412, in uscita dal centro di Villanterio verso Bolognola. Confina a nord con la via Fermi, a sud con una zona residenziale, ad est con una zona produttiva, ad ovest con la S.P. 412. L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura e completamento del tessuto urbano esistente mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, con ricerca della massima coerenza tipologico/formale con il contesto edilizio posto a sud.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Arretramento per l'adeguamento della sede viabile della S.P. 412(via Roma).
- Potenziamento della viabilità ciclo-pedonale di zona
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la creazione di fasce arboree di mitigazione, sia verso la S.P. 412 che verso la zona produttiva.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera A) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere l'arretramento per l'adeguamento della S.P. 412 a filo delle recinzioni esistenti, compresa la realizzazione di un marciapiede.
- Il progetto deve prevedere la realizzazione di un tratto di viabilità di servizio e accesso all'area, alternativo alla via Fermi(traffico esclusivamente commerciale), comprensiva di marciapiede, di un percorso ciclopedonale e di parcheggi.
- Il progetto deve prevedere la creazione di fasce di mitigazione arborea con profondità minima di mt. 10 sia lungo il fronte della S.P. 412(via Roma), sia verso la nuova viabilità di servizio che verso il confine est e di mt. 20 verso la via Fermi e la zona produttiva posta a nord.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie e la realizzazione di strade, marciapiedi e parcheggi.
- Dotazione di un primo tratto del sistema dei percorsi ciclopedonali della zona.
- Approntamento della segnaletica stradale

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada urbana.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

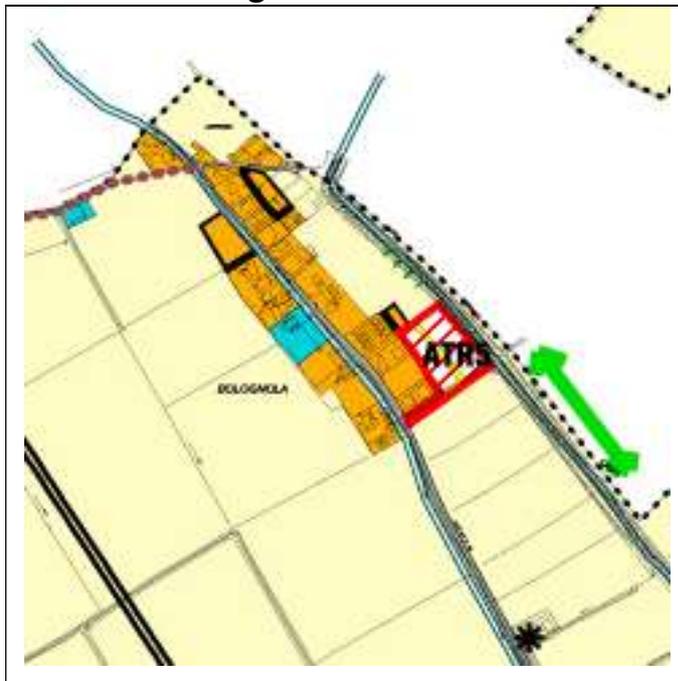
VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 5" - S.P. 412 Frazione Bolognola

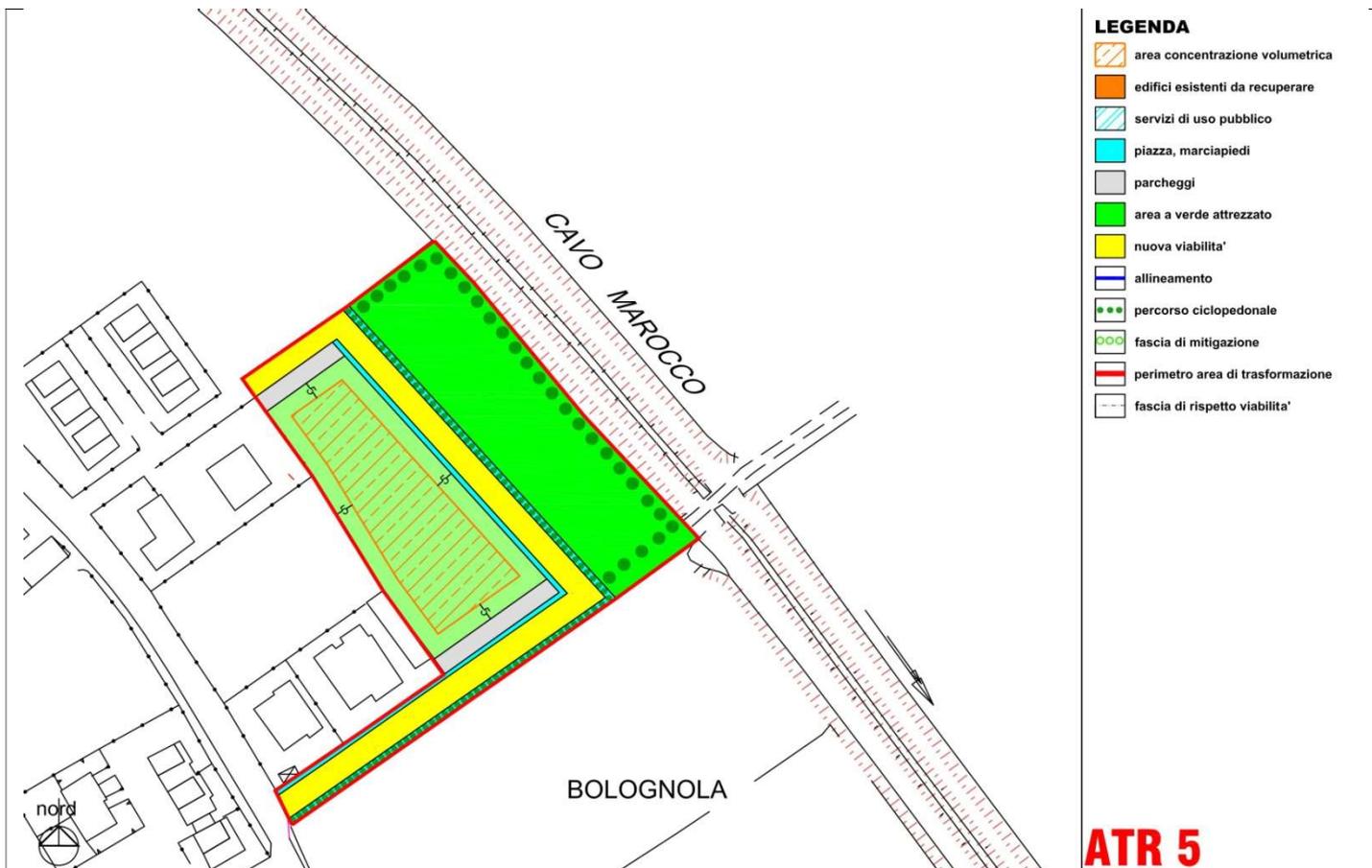


INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St mq	It mc/mq	H max ml	Volume (V) mc	Itp mc/mq	Volume addizionale (Va) mc	Volume massimo (Vm) mc	Abitanti teorici N°	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree a standard mq	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente mq
								%	N°		
8.100	0,75	8,50	6.075	1,00	2.025	8.100	54	30	16	5.500	3.320



SCHEMA DIRETTORE

LEGENDA

- area concentrazione volumetrica
- edifici esistenti da recuperare
- servizi di uso pubblico
- piazza, marciapiedi
- parcheggi
- area a verde attrezzato
- nuova viabilità'
- allineamento
- percorso ciclopedonale
- fascia di mitigazione
- perimetro area di trasformazione
- fascia di rispetto viabilità'

ATR 5

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la S.P. 412, nella frazione di Bolognola.

Confina a nord-sud ed est con la zona agricola, a ovest con una zona residenziale di completamento.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura e completamento del tessuto urbano esistente mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, con ricerca della massima coerenza tipologico/formale con il contesto edilizio posto a ovest- sud- ovest.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Adeguamento della viabilità di accesso da e per la S.P. 412(via Roma)
- Miglioramento della qualità residenziale e ambientale attraverso la creazione di spazi di verde attrezzato pubblici o di uso pubblico nonché la creazione di fasce arboree di mitigazione e di valorizzazione paesaggistica verso il Cavo Marocco.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera A) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali in relazione al contesto, soprattutto per le tipologie edilizie da utilizzare (ville uni-bifamiliari).
- Il progetto deve prevedere la realizzazione di un tratto di viabilità di accesso all'area e di connessione con quella esistente, compreso il marciapiede, la pista ciclabile ed i parcheggi.
- Il progetto deve prevedere la creazione di fasce di mitigazione arborea lungo il corso d'acqua del Cavo Marocco.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie e la realizzazione di strade, marciapiedi e parcheggi.
- Incremento e valorizzazione dei percorsi ciclabili.
- Approntamento della segnaletica stradale

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 1" – S.P. n.235



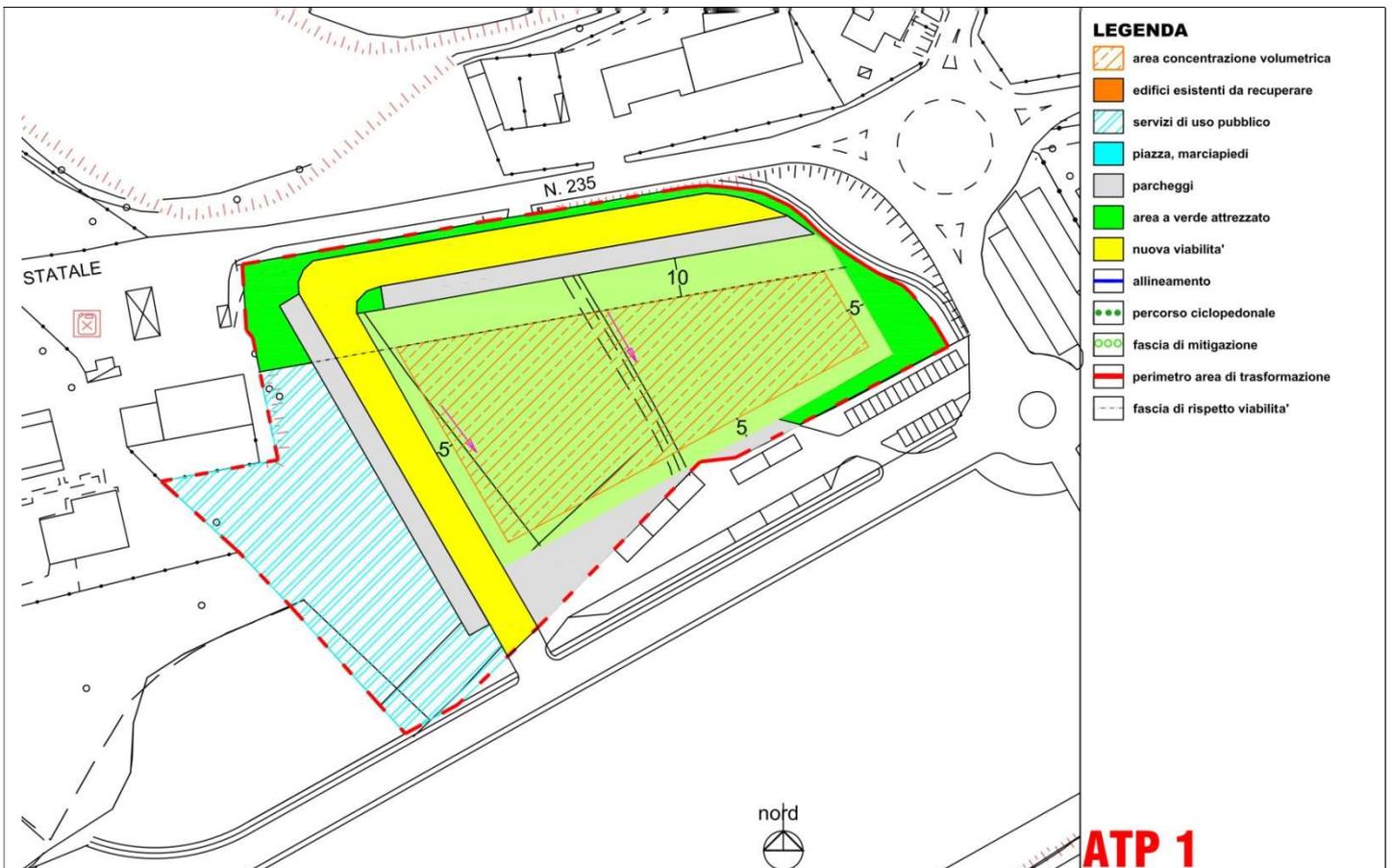
INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	Ut	H max *	Slp	Area a standard	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente
mq	mq/mq	ml	mq	mq	mq
18.966	0,6	15,00	11.380	6.259	8.900

* Fino ad un max di ml 20,00 esclusivamente per volumi tecnici



SCHEMA DIRETTORE

ATP 1

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la S.P. 235, all'ingresso di Villanterio.

Confina a nord-est con la S.S. n°235, a sud con una zona produttiva di espansione, ad ovest e ad est con una zona produttiva di completamento.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura del tessuto produttivo esistente mediante l'insediamento di altre funzioni di natura produttiva, da attuarsi in coerenza formale con l'intorno edilizio consolidato.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera E) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici produttivi in relazione al contesto, in particolare nell'affaccio verso la S.P. 235.
- Il progetto può prevedere la realizzazione di una viabilità di accesso all'area, dalla Lottizzazione produttiva a sud, anche in posizione diversa da quella ipotizzata e di solo uso pubblico regolamentato.
- Nel caso in cui l'intervento venga progettato ed attuato per parti e non necessiti della viabilità pubblica indicata o la modifichi, dovrà essere comunque garantita la facile accessibilità ai parcheggi pubblici o di uso pubblico che saranno previsti anche in luogo diverso da quello indicato purchè, unitamente alle altre aree previste per servizi dallo schema direttore, si rispettino i disposti dell'art.14, comma 12 della L.R. 12/2005
- Il progetto deve prevedere una fascia di rispetto stradale della S.P. n°235.

FUNZIONI AMMESSE:

principali: produttivo, commerciale, terziario, amministrativo-direzionale

complementari: residenza (= 150 mq per SIp produttiva >= 250 mq), servizi

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione o asservimento delle aree necessarie per la realizzazione di viabilità, marciapiedi, verde pubblico e parcheggi.
- In caso di previsione di un'unica attività sulla porzione di area oggetto di piano attuativo è ammessa la monetizzazione delle aree, ad esclusione dei parcheggi richiesti e dell'area per servizi prevista.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte della S.P. 235.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

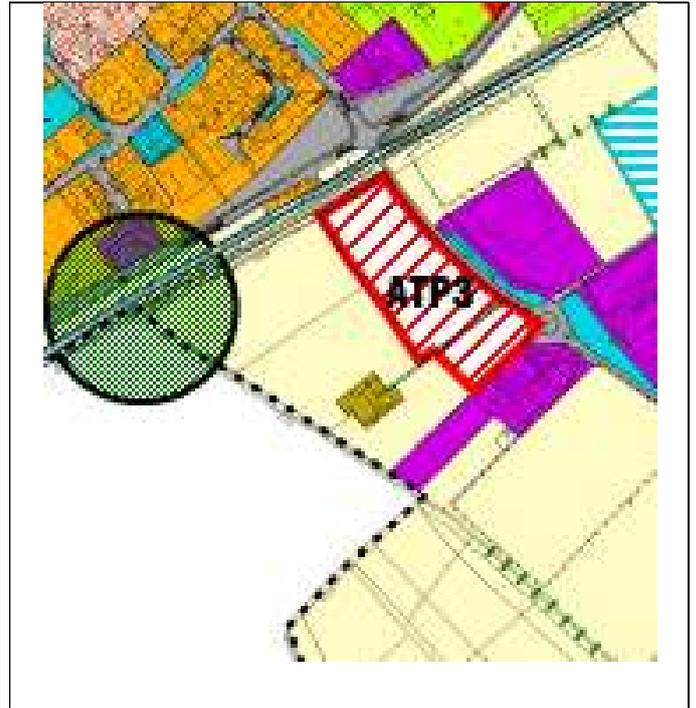
VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme:
Il progetto deve prevedere la piantumazione dell'area a vincolo paesaggistico del PIP limitrofo a titolo, in tutto o in parte, di compensazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 3" – S.P. 412



INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	Ut	H max *	Slp	Aree a standard	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente
mq	mq/mq	ml	mq	mq	mq
14.535	0,6	15,00	8.721	4.797	8.000

* Fino ad un max di ml 20,00 esclusivamente per volumi tecnici



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la S.P. 412, in uscita dal centro di Villanterio verso Inverno e Monteleone.

Confina a nord con un corso d'acqua, a sud con una zona agricola ed una zona produttiva di completamento, ad est con la S.P. 412, ad ovest con una zona agricola.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura del tessuto produttivo esistente mediante l'insediamento di altre funzioni di natura produttiva, da attuarsi in coerenza formale con l'intorno edilizio consolidato.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Miglioramento della qualità ambientale dell'insediamento attraverso la creazione di fasce arboree di mitigazione e con la previsione di criteri di massima conservazione possibile del contesto originario al contorno della cascina Pomeo.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera E) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici produttivi in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere la realizzazione e l'asservimento all'uso pubblico di un tratto di viabilità di accesso all'area dalla S.P. 412, comprensiva di marciapiedi e di parcheggi.
- Il progetto deve prevedere altresì:
 - o un tratto di viabilità, in cessione o asservimento e dotata di filari alberati sui lati, in corrispondenza e a conservazione dell'attuale accesso alla cascina Pomeo.
 - o la creazione di fasce di mitigazione arborea verso la zona agricola ad ovest.
 - o La cessione o asservimento di un'area a verde a sud-est, a confine con l'area produttiva di completamento, da mantenere a prato o consentendone la coltivazione.
 - o una fascia di rispetto stradale della S.P. 412.

FUNZIONI AMMESSE:

principali: produttivo, commerciale, terziario, amministrativo-direzionale

complementari: residenza (= 150 mq per Slp produttiva >= 250 mq), servizi

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione o asservimento delle aree necessarie per la realizzazione di viabilità, marciapiedi, area verde e parcheggi.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte della S.P. 235.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

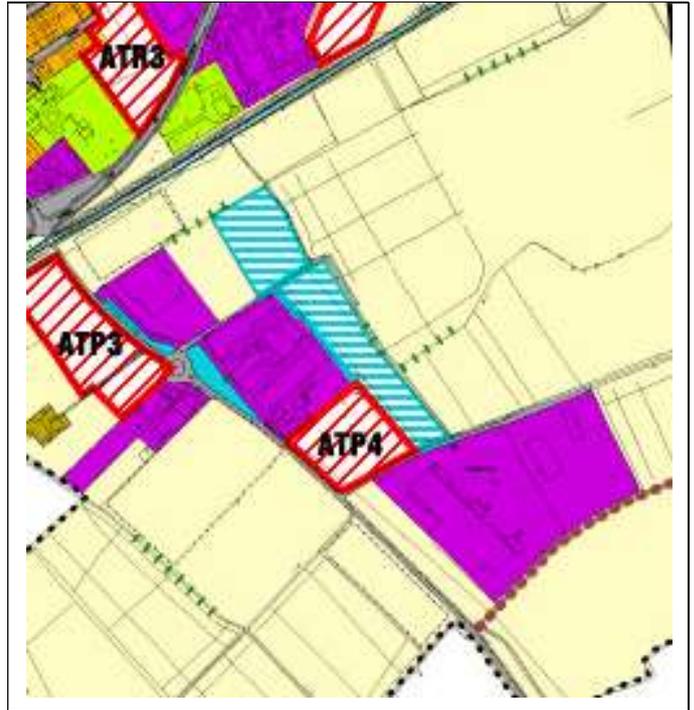
VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme:
da assolvere, in tutto o in parte e per la quota eccedente gli standard minimi richiesti per l'Ambito, con la cessione e sistemazione dell'area verde prevista nel sud-est dello stesso

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 4" – S.P. 412



INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	Ut	H max *	Slp	Aree a standard	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente
mq	mq/mq	ml	mq	mq	mq
12.634	0,6	15,00	7.580	4.169	2.300

* Fino ad un max di ml 20,00 esclusivamente per volumi tecnici



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la S.P. 412, in uscita dal centro di Villanterio verso Inverno e Monteleone.

Confina a nord e a sud con una zona produttiva di completamento, ad est con una zona agricola e ad ovest con la S.P. 412.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura del tessuto produttivo esistente mediante l'insediamento di funzioni di natura produttiva, da attuarsi in coerenza formale con l'intorno edilizio consolidato.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Arretramento delle recinzioni per adeguamento della viabilità di accesso lato est.
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la creazione di fasce arboree di mitigazione verso l'area agricola.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera E) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici produttivi in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere
 - o l'arretramento per l'adeguamento della viabilità esistente.
 - o una fascia di rispetto stradale, in cui è possibile realizzare i parcheggi.
 - o la creazione di fasce di mitigazione arborea verso la zona agricola.

FUNZIONI AMMESSE:

principali: produttivo, commerciale, terziario, amministrativo-direzionale

complementari: residenza (= 150 mq per SIp produttiva \geq 250 mq), servizi

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie per la realizzazione di allargamento di viabilità e parcheggi.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte della S.P. 412.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

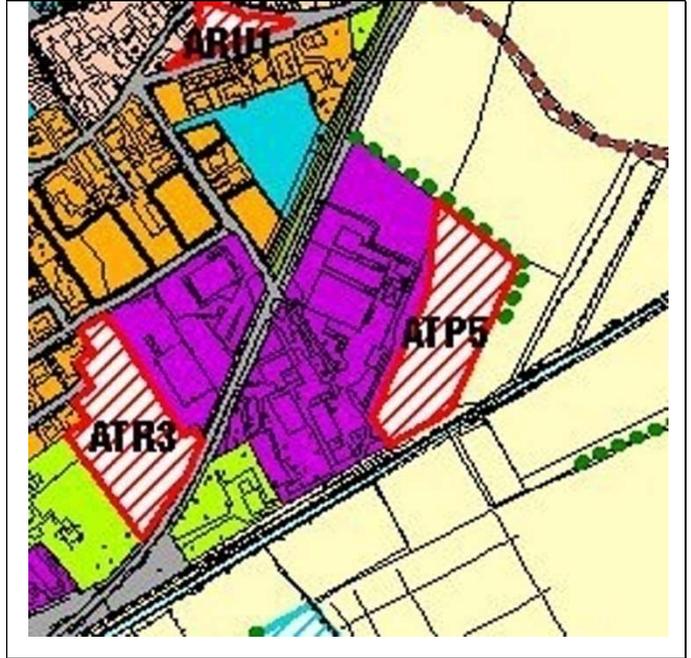
VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 5" – S.P. n. 235



INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	Ut	H max *	Slp	Aree a standard	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente
mq	mq/mq	ml	mq	mq	mq
15.590	0,6	15,00	9.354	5.145	-

* Fino ad un max di ml 20,00 esclusivamente per volumi tecnici



LEGENDA

- area concentrazione volumetrica
- edifici esistenti da recuperare
- servizi di uso pubblico
- piazza, marciapiedi
- parcheggi
- area a verde attrezzato
- nuova viabilità'
- allineamento
- percorso ciclopedonale
- fascia di mitigazione
- perimetro area di trasformazione
- fascia di rispetto viabilità'

ATP 5

SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta suol retro dell'insediamento produttivo esistente sulla S.P. 235.

Confina a nord, est e sud con una zona agricola, ad ovest con una zona produttiva esistente.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura del tessuto produttivo esistente mediante l'insediamento di funzioni di natura produttiva esclusivamente a integrazione e completamento dell'azienda Rastelli, da attuarsi in coerenza formale con l'intorno edilizio consolidato.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la creazione di fasce arboree di mitigazione verso le aree agricole.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera E) "Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici produttivi in relazione al contesto.
- Il progetto deve assicurare le necessarie interconnessioni funzionali ed infrastrutturali con l'insediamento produttivo esistente.
- Il progetto deve prevedere la creazione di fasce di mitigazione arborea verso la zona agricola.

FUNZIONI AMMESSE:

principali: produttivo, commerciale, terziario, amministrativo-direzionale

complementari: residenza (= 150 mq per SIp produttiva \geq 250 mq), servizi

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- E' ammessa la monetizzazione della aree di cessione, con l'esclusione dei parcheggi richiesti.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

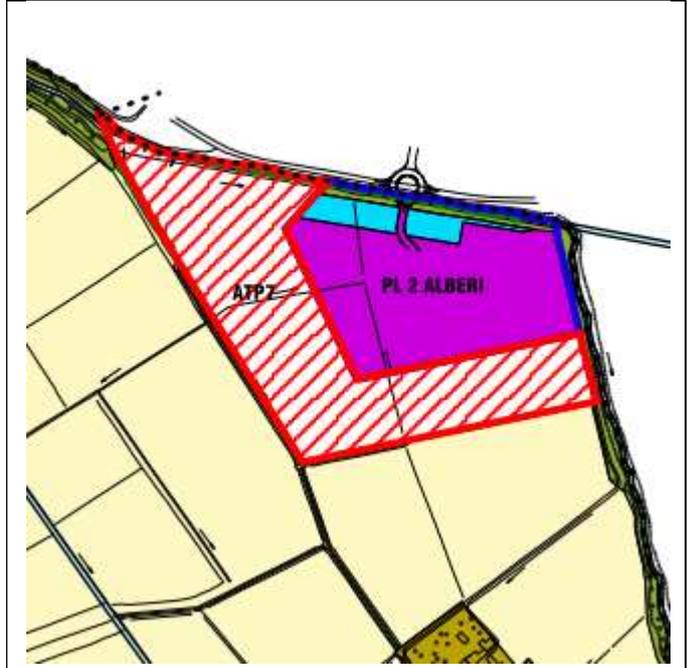
VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 7" - S.P. n.123



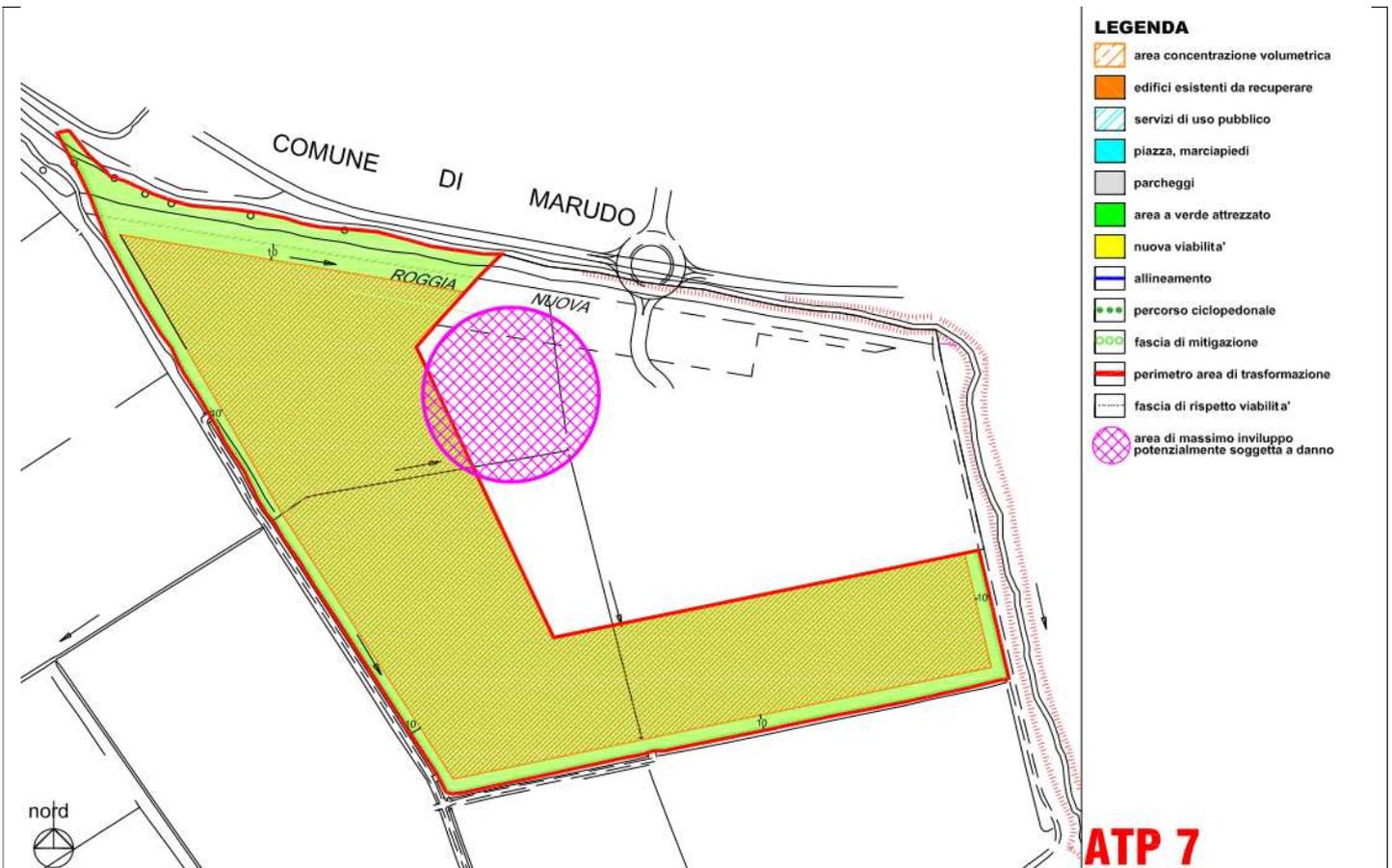
INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	Ut	H max *	Slp	Aree a standard mq
mq	mq/mq	ml	mq	
90.526	0,60	15,00	54.316	29.874

* Fino ad un max di ml 20,00 esclusivamente per volumi tecnici



- LEGENDA**
- area concentrazione volumetrica
 - edifici esistenti da recuperare
 - servizi di uso pubblico
 - piazza, marciapiedi
 - parcheggi
 - area a verde attrezzato
 - nuova viabilità'
 - allineamento
 - percorso ciclopedonale
 - fascia di mitigazione
 - perimetro area di trasformazione
 - fascia di rispetto viabilità'
 - area di massimo inviluppo potenzialmente soggetta a danno

ATP 7

SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta sulla S.P. 123, a confine con il comune di Marudo.

Confina a nord con la S.P. 123, a sud – est con una zona agricola e ad ovest con una zona produttiva di espansione in fase di attuazione e con essa dovrà costituire la parte, in Comune di Villanterio, del nuovo polo produttivo intercomunale e interprovinciale (Pavia-Lodi).

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Attuazione, unitamente al limitrofo ambito ATP6, del Polo produttivo intercomunale e interprovinciale mediante l'insediamento di attività e funzioni di natura produttiva.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Potenziamento strutture mobilità territoriale: miglorie e connessioni con la viabilità sovracomunale: SP 123 e SP 412
- Tutela della qualità ambientale delle limitrofe aree agricole.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera E) " Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici produttivi in relazione al contesto ed agli insediamenti nel Piano di Lottizzazione limitrofo("DUE ALBERI").
- Il progetto deve prevedere la realizzazione di viabilità e parcheggi in connessione funzionale ed urbanizzativa con il Piano di Lottizzazione limitrofo("DUE ALBERI").
- Il progetto deve prevedere la creazione di fasce di mitigazione arborea verso la zona agricola.

FUNZIONI AMMESSE:

principali: produttivo, commerciale, terziario, amministrativo-direzionale

complementari: residenza (= 150 mq per SIp produttiva >= 250 mq), servizi

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Asservimento delle aree necessarie per la realizzazione di viabilità, marciapiedi e parcheggi.
- Adesione e partecipazione al Protocollo d'Intesa Interprovinciale e sovracomunale, in particolare per il potenziamento delle strutture della mobilità territoriale: partecipazione finanziaria ed esecutiva per le miglorie e connessioni con la viabilità sovracomunale: con la SP 123(nuova rotatoria di Marudo-via della Luna) e per eventuale nuovo raccordo con SP 412 della Val Tidone

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la contestuale realizzazione di un impianto di depurazione a servizio degli insediamenti.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.
- Nella porzione ad ovest dell'insediamento, limitrofa all'ATP 6, dovrà essere rispettata la fascia interessata dall'area di massimo inviluppo potenzialmente soggetta a danno, come indicato dell'Elaborato tecnico di Rischio di incidente rilevante (R.I.R.) ai sensi del D. Lgs. N°334 del 17/08/1999 e s.m.i., definita per l'insediamento della Società Logistica 93.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

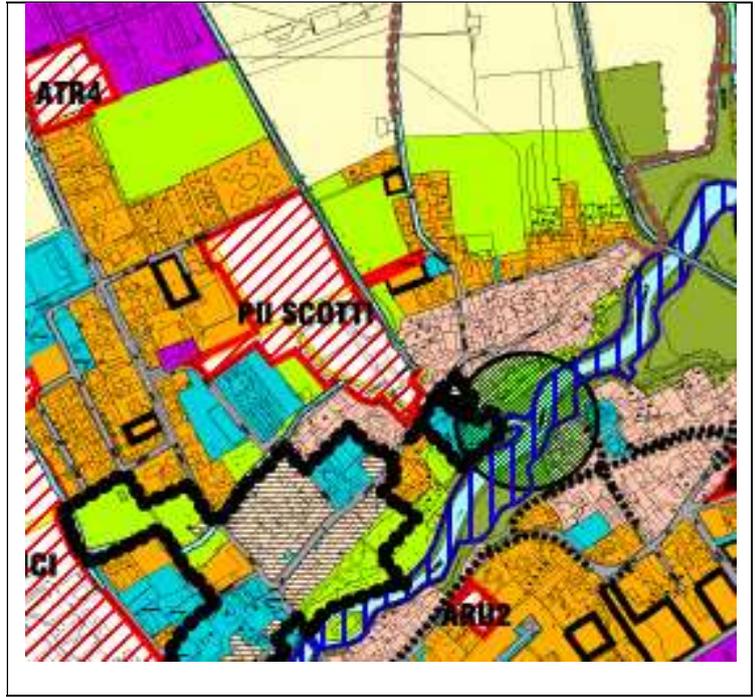
VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "SCOTTI" via San Giorgio – via Einstein

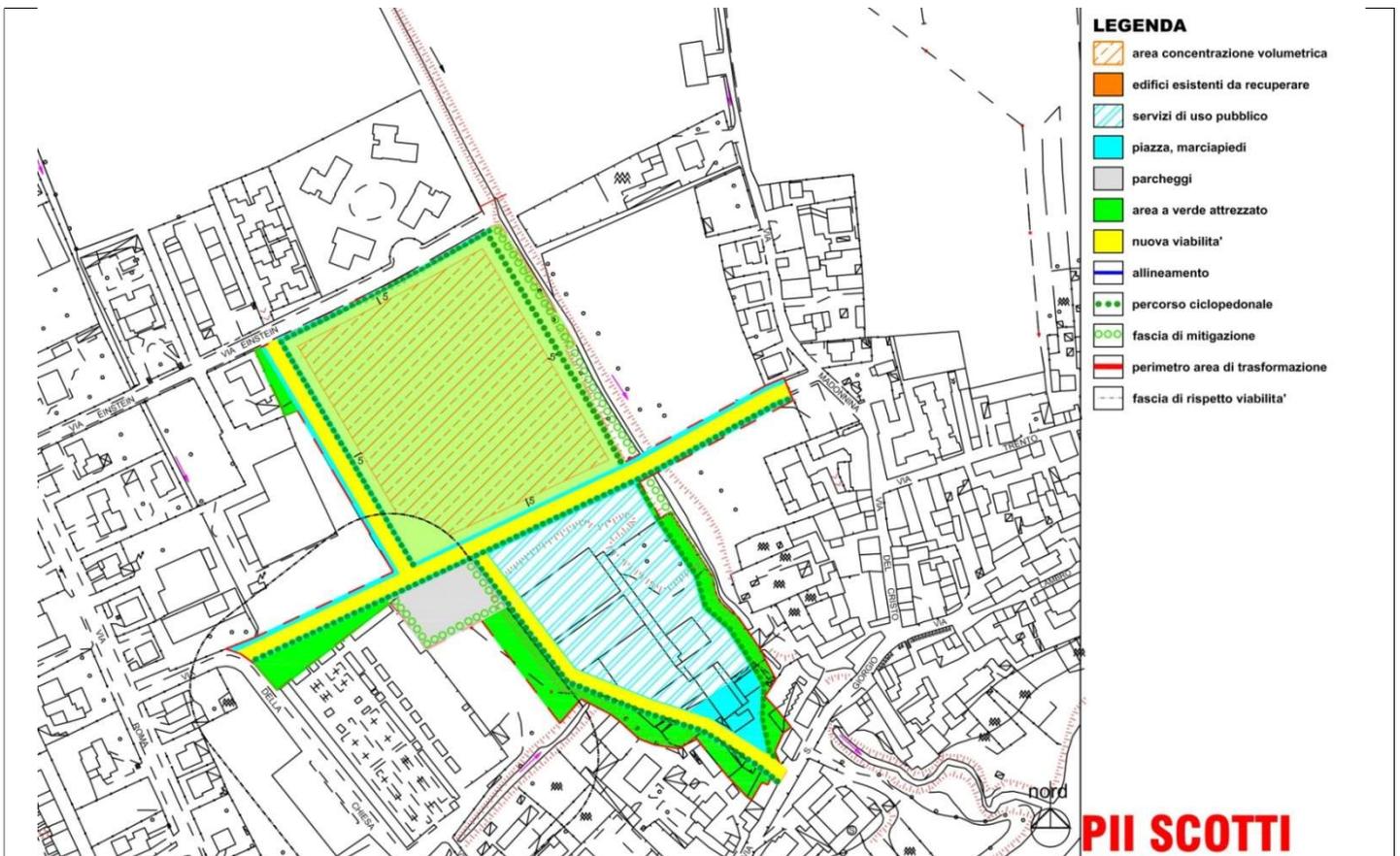


INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	It	H max	Volume (V)	Itp	Volume addizionale (Va)	Volume massimo (Vm)	Abitanti teorici	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree minime da cedere o asservire 50% di St Mq
								%	N°	
mq	mc/mq	ml	mc	mc/mq	mc	mc	N°			
45.475	0,80	8,50	36.380	0,20	9.095	45.475	243	20	49	22.738



SCHEMA DIRETTORE

PII SCOTTI

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si estende dalla via San Giorgio a sud est fino alla via Einstein a confine di nord-ovest, nel centro dell'abitato di Villanterio e prossimo al centro storico ed al cimitero .

Si tratta di un comparto interessato in origine dal complesso produttivo della riseria Scotti, oggi dismesso, i cui fabbricati e strutture di lavorazione occupano circa la metà di sud est e alcuni sono oggi affittati a spazi di deposito di altre attività. E' la parte più incuneata nell'abitato e infatti confina ad ovest direttamente con il Cimitero e con zone residenziali , come anche ad est dalle quali, però, è diviso dal corso d'acqua della Roggia Sorgile

L'altra più cospicua parte di nord ovest, in posizione più elevata, risulta totalmente ineditata ed è anch'essa contornata sui lati di ovest e nord da tessuto edilizio residenziale. In essa non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

Gli edifici e le strutture esistenti della ex riseria Scotti risultano assolutamente incoerenti con il contesto edilizio al contorno (in parte anche dai connotati storici) e alcuni sono per altezza totalmente fuori scala rispetto a tutto il tessuto urbano.

Nessuno dei fabbricati presenta tipologia (archeologia industriale) o elementi di pregio architettonico da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Bonifica dell'area.
- Riconversione e riqualificazione funzionale, urbanizzativa ed architettonica del complesso esistente mediante la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto, per l'insediamento di funzioni di tipo residenziale e quindi più coerenti e compatibili con le destinazioni urbanistiche dell'intorno.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Realizzazione di una maglia viabilistica in grado di servire i nuovi insediamenti ed, al contempo, di costituire elemento fondamentale di interconnessione funzionale tra le zone consolidate(rioni) poste al contorno e le principali infrastrutture viabilistiche cittadine.
- Riconfigurazione dell'area recuperando all'uso collettivo alcuni spazi pubblici scoperti (piazza, parcheggi e spazi di verde attrezzato).
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la realizzazione di connessioni verdi e percorsi ciclabili, da intendersi come occasioni di ulteriore relazione funzionale e sociale tra rioni diversi del paese.
- Riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione della valletta lungo il corso d'acqua della Roggia Sorgile.
- Utilizzo della posizione strategica e centrale dell'ambito per la localizzazione di alcuni servizi significativi di interesse collettivo.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Programma Integrato di Intervento

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 18 - " **Promozione Di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)**"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

Il progetto, avendo limitate indicazioni vincolanti da rispettare in base alla normativa dell'art. 18, potrà anche articolarsi solo su parte del comparto e in soluzioni diverse dallo schema direttore, che dovranno essere opportunamente rappresentate nelle tavole piani volumetriche a corredo della "proposta preliminare" che il soggetto attuatore deve presentare al Comune.

A tal proposito si precisa che:

- Il progetto deve comunque esprimere anche un preliminare nuovo "Schema Direttore" del futuro assetto dell'intero comparto, anche diverso in tutto o in parte da quello indicato dal PGT, per assicurare le correlazioni piani volumetriche e le interconnessioni infrastrutturali e funzionali tra i diversi ambiti-stralcio che saranno progressivamente proposti e assoggettati a specifici piani attuativi, correlazioni e interconnessioni alle quali le relative convenzioni dovranno obbligatoriamente richiamarsi per tutti gli aspetti coinvolti.
- volumetriche e le interconnessioni infrastrutturali e funzionali tra i diversi ambiti-stralcio che saranno proposti e assoggettati a specifici piani attuativi, correlazioni e interconnessioni alle quali le relative convenzioni dovranno obbligatoriamente richiamarsi per tutti gli aspetti coinvolti.
- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali sia in relazione al contesto, sia in rapporto alla sua localizzazione nel centro di Villanterio.
- Il progetto deve prevedere:
 - o la realizzazione di viabilità nord-sud e ovest-est di collegamento con e tra le Zone urbane esistenti(rioni),
 - o la realizzazione dei marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi,
 - o la realizzazione di una piazza (spazio pedonale) verso la via S. Giorgio, dove potrà essere prevista la conservazione del fabbricato residenziale oggi esistente e delle eventuali sue aree pertinenziali, nel caso da prevedersi in misura comunque non superiore a 2 volte la superficie coperta del fabbricato medesimo .
 - o la creazione di fasce di mitigazione e di riqualificazione ambientale, con la messa a dimora di alberi ed arbusti nelle aree di rispetto cimiteriale e lungo il corso d'acqua della Roggia Sorgile.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale e servizi

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Potenziamento dei servizi alla cittadinanza attraverso il recupero funzionale di parte dei fabbricati e/o la realizzazione di nuovi edifici e spazi per attività di interesse generale e collettivo.
- Completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali della zona.
- Cessione o asservimento o convenzionamento gestionale delle aree e/o fabbricati necessari per la realizzazione di servizi, per la viabilità di zona, piazza, marciapiedi e parcheggi.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada o piazza.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme

ZONA NUOVA GARZAIA

