

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

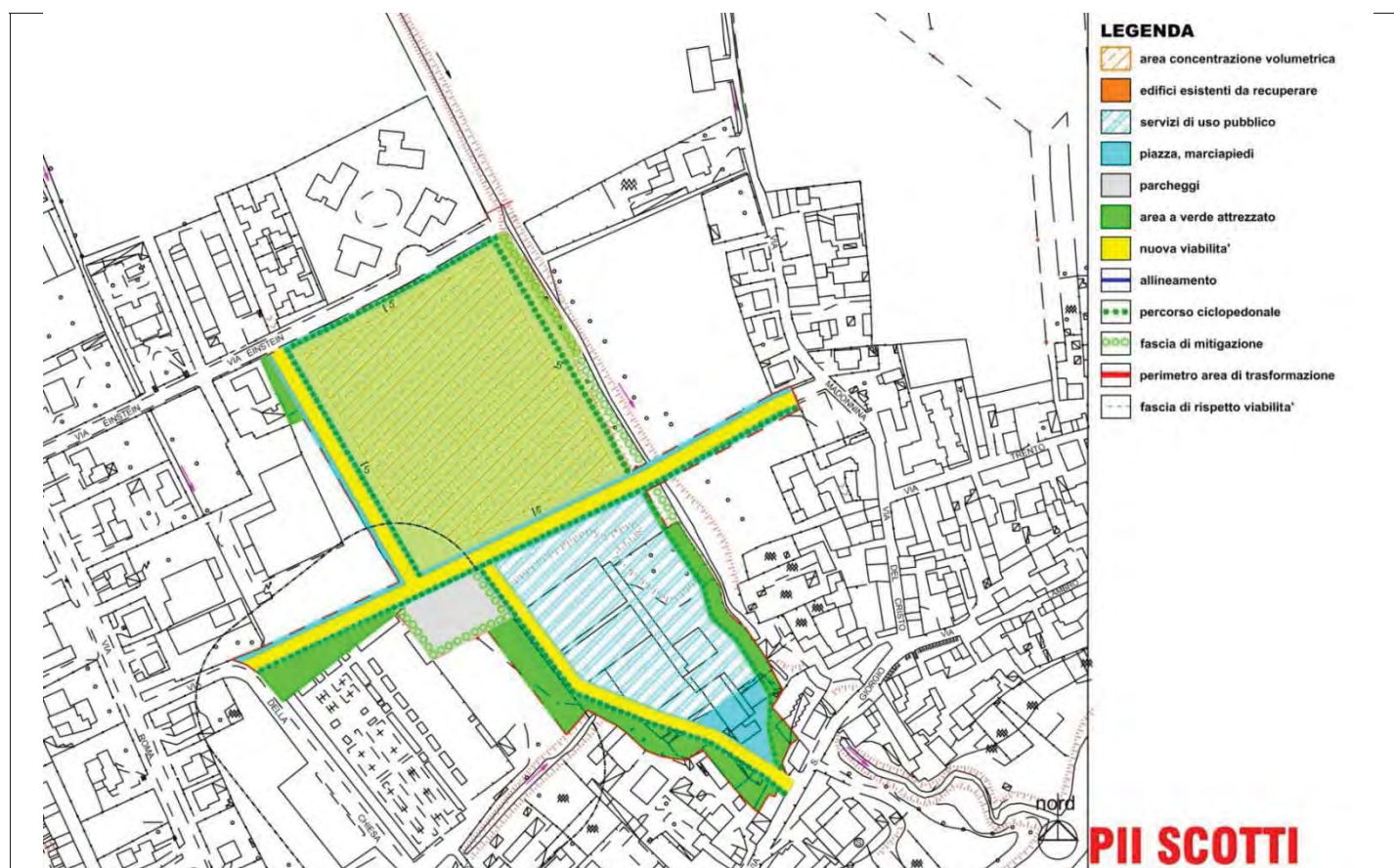


INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	It	H max	Volume (V)	It _p	Volume addizionale (Va)	Volume massimo (Vm)	Abitanti teorici	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree minime da cedere o asservire 50% di St Mq
m ²	mc/m ²	ml	mc	mc/m ²	mc	mc	N°	%	N°	
45.475	0,80	8,50	36.380	0,20	9.095	45.475	243	20	49	22.738



SCHEMA DIRETTORE

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 in buona 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.
- 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 dei previsti tratti di viabilità nord-sud e ovest-est di collegamento con e tra le Zone urbane esistenti(rioni), i cui tracciati di massima devono essere considerati non modificabili in modo sostanziale.
 - 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