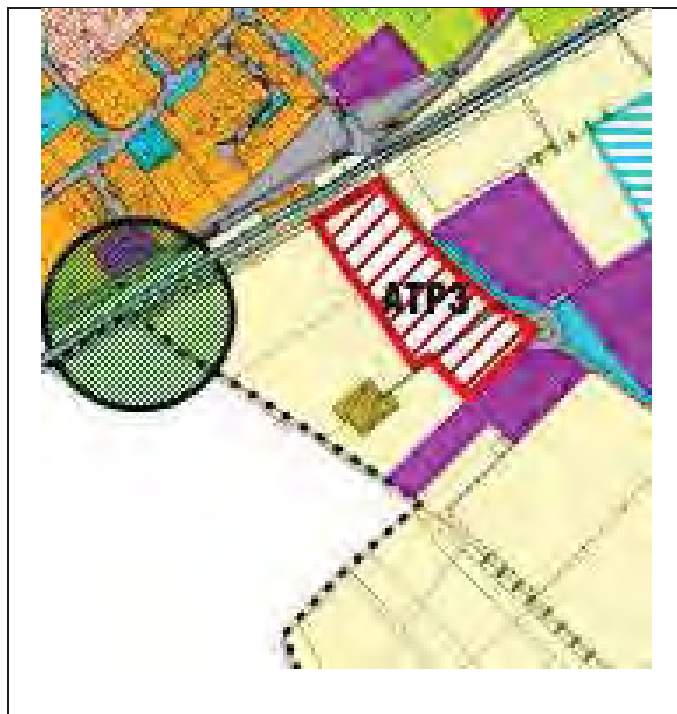


AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 3" – S.P. 412



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 $\geq$ 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, purché 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