CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: **CA' di LANE** | Localizzazione: **VILLABONA** | Quota consumo di suolo: **Quota Base**

Funzione: **Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica**

Zonizzazione del PRG vigente: Tessuto agricolo (TA)/ATR 25

Descrizione:
L'ambito si trova al centro del nucleo abitato di Villabona ed è ricompreso tra la S.P. 17 "Goito-Marengo" e la strada Comunale per Massimbona. A Nord è delimitato dal canale Cavo d'Arco, canale del reticolo idrico principale da valorizzare. Una parte dell'ambito era già inserita nel P.R.G.C. vigente con la sigla ATR25 e non è stato attivato durante il periodo di vigore del P.R.G.C.. Al fine di realizzare i servizi infrastrutturali necessari alla fruizione di Villabona e per dare corso ad un disegno urbanistico completo e integrato, l'ambito è stato leggermente ampliato prevedendo comunque la realizzazione in stralci funzionali dipendenti uno dall'altro.

Obiettivo generale della pianificazione:
L'ambito si pone l'obbiettivo di completare il tessuto residenziale esistente, di realizzare i servizi mancanti al nucleo abitato oltrechè qualificare la definizione del bordo urbano settentrionale valorizzando il Cavo d'Arco. Inoltre esso ha la finalità di realizzare un'area a parcheggio prospiciente la strada provinciale, un impianto di fitodepurazione utile a tutta la frazione oltrechè un sistema di spazi connettivi a verde atti a facilitare la socializzazione.

PEREQUAZIONE: | | SI | ✓ NO

ID Area	Superficie (mq)		Commento
	LOTTIZZAZIONE	SERVIZI URBANI	
1	29.600		

Superficie territoriale dell'ambito: **29.600 mq**

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale;
- valorizzazione della variazione morfologica prossima al corso d'acqua mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolinearne la valenza paesistico-ambientale;
- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse;

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla riqualificazione del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola e con il "Cavo d'Arco";
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile in due "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative, il secondo stralcio sarà attivato solo dopo la realizzazione del 60 % degli interventi del primo stralcio;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (N.T.C. 2008);
- il sistema viario di distribuzione urbana sarà caratterizzato da viali alberati filtranti e piste ciclopedonali;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesistico-ambientale compatibile;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti nelle tabelle indicate nell'elenco prezzi del Comune;

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL *DOCUMENTO DI PIANO* | **PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL *PIANO DELLE REGOLE***

Tipologia di Piano Attuativo	S_t	S_{fd}	U_t	Slp_{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 — Parametri minimi			AS_{pmin}	AS_{pd}	Priorità	T_{max}	Destinazioni compatibili					Slp_{min}	Slp_{med}	Slp_{max}	U_f	H_{max}	R_c	S_p	C_{fd}		
									(servizi del comparto sufficienti) AS_{pmin}	AS_{pd}	AS_{pmax}																
	mq	mq	mq/mq	mq	n°				mq	mq	mq							mq	mq	mq			%	%			
Piano di Lottizzazione	29.600	29.600	0,35	10.360	208	Residenziale	≥ 40 mq/ab		8.320	5.000	verranno	-	8.320	A	6	Residenziale	✓ SI		NO				0,20÷0,70	2 piani + sottotetto	45%	50%	8
						Attività produttive	≥ 30% Slp									Attività produttive		✓ SI	NO								
						Commercio al dettaglio: ESV	≥ 101% Slp com.									ESV		SI	NO								
						Commercio al dettaglio: MSV-	≥ 110% Slp com.									MSV-		SI	NO								
						Commercio al dettaglio: MSV±	≥ 125% Slp com.									MSV±		SI	NO								
						Commercio al dettaglio: MSV+	≥ 140% Slp com.									MSV+		✓ SI	NO								
						Commercio al dettaglio: GSV	≥ 201% Slp com.									GSV		✓ SI	NO								
Programma Integrato di Intervento						Attività terziarie	≥ 100% Slp									Attività terziarie		SI	NO								
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp									Artigianato di servizio compatibile		✓ SI	NO								