

COMUNI DI CODEVILLA E TORRAZZA COSTE
PROVINCIA DI PAVIA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I.

IN VARIANTE AI P.R.G. COMUNALI VIGENTI
NON AVENTE RILEVANZA REGIONALE

L.R. 12/2005 - Legge per il Governo del Territorio
TITOLI VI - PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE
CAPO I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento
Documento di Inquadramento Congiunto

Relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dismessa denominata
"EX STABILIMENTO INDUSTRIALE E BISCOTTI ITALIA-COLUSSI SPA"

SOGGETTO PROPONENTE

GP GAS VENDITA s.r.l.
Galleria del Corso, 1 - MILANO
C.F. e P.IVA n. 05658790968
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Sig.. Giulio BONESCHI

ELABORATO: PRATICA URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA GENERALE

ELABORATO N.

5-U

INTEGRAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

.....
ARCH. Cristina CANCELLI
Via Zanella, 46 - 27100 PAVIA
Tel. e fax 0382 471889
e mail c.cancelli@libero.it

SOGGETTO PROPONENTE

.....
Giulio BONESCHI
Presidente del Consiglio di Amministrazione
GP GAS VENDITA s.r.l.

MARZO 2010

1. PREMESSE	Pag. 2
a) Il Documento di Inquadramento congiunto	Pag. 2
b) L'area "ex Colussi" ambito di intervento	Pag. 3
c) Soggetto Proponente ed Attuatore del P.I.I.	Pag. 4
d) La normativa di riferimento	Pag. 4
e) Soggetti incaricati alla predisposizione del P.I.I.	Pag. 5
2. SITUAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL P.I.I.	Pag. 5
a) Classificazione dell'Ambito di Intervento del P.I.I. in base ai Vigenti P.R.G.	Pag. 5
b) Piano Regolatore Generale Comunale Vigente	Pag. 6
c) Previsioni del Documento di Inquadramento	Pag. 9
d) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.	Pag. 17
3. ATTIVAZIONE DEL PRESENTE P.I.I.	Pag. 18
4. DESCRIZIONE DEL P.I.I.	Pag. 18
a) Stato di fatto	Pag. 18
b) Progetto	Pag. 21
c) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 23
d) Dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, servizi per attrezzature pubbliche (standard urbanistico) e loro valore di monetizzazione	Pag. 24
e) Importo minimo del costo necessario alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali	Pag. 29
f) Costo di costruzione	Pag. 29
5. VERIFICA DI RISPONDENZA DEL P.I.I. AL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO E ALLA L.R. 12/2005 – FINALITA', ELEMENTI QUALITATIVI E RISULTATI ATTESI	Pag. 30
6. VARIANTI APPORTATE AL VIGENTE P.R.G.	Pag. 31
a) Dati generali	Pag. 31
b) Dati riassuntivi della variante	Pag. 34
7. VINCOLI INTERESSANTI L'AMBITO DI INTERVENTO	Pag. 36
8. VALUTAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE-PAESISTICO	
9. VALUTAZIONI SOCIO-ECONOMICHE E COMMERCIALI	Pag. 36
10. VALUTAZIONI VIABILISTICHE	Pag. 36
11. FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E GEOTECNICA	Pag. 36
12. ELEMENTI COSTITUTIVI LA PRESENTE PROPOSTA DI P.I.I	Pag. 36

COMUNI DI CODEVILLA E TORRAZZA COSTE

Provincia di Pavia

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – P.I.I.

Relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dismessa
denominata

“EX STABILIMENTO INDUSTRIALE BISCOTTI ITALIA-COLUSSI SPA”
in Variante al Vigente P.R.G. – non avente rilevanza regionale

Art. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 ed Art. 25 punto 7

L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio, e s.m.i.

1. PREMESSE

a) Il Documento di Inquadramento congiunto

Le Amministrazioni Comunali di Codevilla e di Torrazza Coste, con propria Deliberazione Consiglio Comunale rispettivamente n. 2 del 08/03/2010 e n. 12 del 06/03/2010, ai sensi e per gli effetti di quanto contenuto all'art. 25, punto 7, della L.R. 12/05 e s.m.i., hanno approvato un Documento di Inquadramento congiunto finalizzato alla formazione di un Programma Integrato di Intervento – P.I.I. relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dismessa denominata “ex Colussi”, posta nei propri territori comunali a confine con la ex S.S. n. 10 – Padana Inferiore e con la S.P. n. 1 – Bottarone – Salice Terme.

In esso si sostiene che *“I due comuni riconoscono come prioritario per i rispettivi territori il recupero e la valorizzazione dell'area “ ex Colussi “, la quale rappresenta un complesso produttivo dismesso ed abbandonato da almeno 20 anni, assegnando al Documento di Inquadramento congiunto limitato all'area di che trattasi, un valore strategico ed anticipatore delle future scelte che saranno contenute nel Documento di Piano dei redigenti rispettivi P.G.T..*

L'area di che trattasi, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 3 bis, dell'art. 1 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i., rientra pertanto fra le aree dismesse per cui si rende necessario, attraverso l'uso di strumenti urbanistici, promuoverne il recupero e la riqualificazione in quanto in grado di compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio economici.”

Gli obiettivi generali del Documento di Inquadramento congiunto stabiliscono che *“Il (...) Documento di Inquadramento congiunto costituisce lo strumento con cui le Amministrazioni Comunali di Codevilla e di Torrazza Coste definiscono il quadro di riferimento condiviso per le trasformazioni urbanistico-territoriali relative all'area industriale dismessa denominata “ ex Colussi “, al fine di promuoverne in forma condivisa e coordinata, sia a livello operativo che gestionale, il recupero e la valorizzazione attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e/o privati, tramite la formazione e l'approvazione di un unico P.I.I.”.*

Il Programma Integrato di Intervento:

- dovrà prevedere una SIp massima di 31.000,00 mq;
- costituirà variante ai vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste;

- dovrà prevedere la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale, come richiesto dal punto 7 dell'art. 25 della L.R. n. 5/2009 ("Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale").

b) L'area "ex Colussi" ambito di intervento

L'area "ex Colussi", dimessa da circa vent'anni, è ubicata nella parte settentrionale dei territori dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste, al confine con la ex S.S. n. 10 – Padana Inferiore e con la S.P. n. 1 – Bottarone – Salice Terme. Fronteggia a nord parte del Centro Commerciale-Grande Struttura di Vendita denominato IPER Montebello, mentre ad est si trova il complesso commerciale denominato Castorama – Grande Struttura di Vendita ed il fabbricato denominato la Gondola, Media Struttura di Vendita di mobili.

Sui territori dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste insiste la maggior parte dell'area, mentre piccole porzioni ricadono nei Comuni di Montebello della Battaglia e Voghera. Nella **Tavola A 008** e nell'elaborato "Relazione urbanistica inerente l'area oggetto di intervento" (redatti dall'arch. Possa) è riportata la suddivisione delle superfici reali (da rilievo) ricadenti nei quattro comuni, come di seguito riassunte:

<i>Comune</i>	<i>Superficie mq</i>
Comune di Codevilla	58.787
Comune di Torrazza Coste	26.511
Comune di Montebello della Battaglia	11.420
Comune di Voghera	1.602
TOTALE SUPERFICIE DI PROPRIETA' DA RILIEVO	98.320

L'area interessata dal presente P.I.I. non comprende tutta la superficie di proprietà, ma solo la parte ricadente nei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste. Pertanto si riportano di seguito le tabelle riassuntive relative alle superfici catastali ed alla superficie reale desunta dal rilievo topografico eseguito per la predisposizione del presente P.I.I.:

SUPERFICIE CATASTALE:

N.C.E.U.

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie Mq.</i>	<i>Superficie Totale Mq.</i>
Comune di Codevilla	4	12	30.100	
		125	16	
		296	1.271	
		298	140	
Totale Comune di Codevilla				31.527
Comune di Torrazza Coste	1	370	1.294	
Totale Comune di Torrazza Coste				1.294

C.T.

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie Mq.</i>	<i>Superficie Totale Mq.</i>
Comune di Codevilla		40	9.865	
		124	7.681	
		17	10.074	
		82	4.214	
		102	2.229	
Totale Comune di Codevilla				34.063
Comune di Torrazza Coste	1	1	14.609	
Totale Comune di Torrazza Coste				14.609

Totale superficie catastale Codevilla	65.590
Totale superficie catastale Torrazza Coste	15.903
TOTALE SUP. CATASTALE P.I.I.	81.493

SUPERFICIE REALE DA RILIEVO

<i>Comune</i>	<i>Superficie mq</i>
Comune di Codevilla	58.787
Comune di Torrazza Coste	26.511
TOTALE SUPERFICIE P.I.I. DA RILIEVO	85.298

c) Soggetto Proponente del P.I.I.

Il Soggetto Proponente del presente P.I.I., in quanto proprietario del terreno e dei fabbricati sopra descritti, é:

società **GP Gas vendita s.r.l.** con sede in Milano, Galleria del Corso, 1 – C.F. e P.IVA n. 05658790968 – Registro Imprese di Milano n. 05658790968, C.I.C.I.A.A. di Milano n. R.E.A. 1838989;

Presidente del Consiglio di Amministrazione:

Giulio BONESCHI, nato a Pavia il 18 Marzo 1969 (c.f. BNS GLI 69C18 G388C), residente in Pavia, Via Oberdan n. 17.

Relativamente alle aree destinate a Zona agricola nei vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste, il Soggetto Proponente ai sensi dell'Art. 89, comma 3-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., in data 22 marzo 2010 ha predisposto le rispettive Autocertificazioni di cui all'Art. 46 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445, DICHIARANDO che i terreni di che trattasi sono dismessi dall'attività agricola da almeno un triennio (vedasi allegati).

d) La normativa di riferimento

Il presente Programma Integrato di Intervento – P.I.I. relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dimessa denominata “EX STABILIMENTO INDUSTRIALE BISCOTTI ITALIA-COLUSSI SP” è stato redatto nel rispetto delle disposizioni contenute al Titolo VI – PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE, Capo I – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento - di cui alla Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 – Legge per il Governo del Territorio, e s.m.i., e degli obiettivi ed indirizzi contenuti nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 06/03/2010 per il Comune di Torrazza Coste e n. 2 del 08/03/2010 per il Comune di Codevilla.

Il Soggetto Proponente è proprietario dell'area ed è sua intenzione di procedere alla predisposizione di un P.I.I. in variante ai vigenti P.R.G. Comunali di Codevilla e Torrazza Coste (Comuni su cui insiste la parte preponderante della superficie di proprietà), che consenta di rispettare le nuove disposizioni introdotte all'art. 25 della L.R. 12/2005 e s.m.i., come meglio esplicitate dalla D.G.R. N. VIII/9413 del 6 maggio 2009.

Infatti la L.R. n. 5/2009 ha introdotto modifiche alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per cui all'Art. 25 – Norma transitoria, il punto 7. ha previsto che:

“Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale (n.d.r. *caso in oggetto*), fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale”. La Giunta regionale ha definito, con la citata D.G.R. N. VIII/9413 del 6 maggio 2009, i criteri e le modalità per l'applicazione della disposizione di cui al precedente periodo.

L'intervento proposto nel presente P.I.I. è volto alla realizzazione di edifici prevalentemente commerciali per Medie Strutture di Vendita, e pertanto costituisce contestuale aggiornamento ex art. 6 del D.Lgs. 114/98 - Adeguamento alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 21 Luglio 2000 n. 3, e s.m.i., recante “ Attuazione della L.R. 23 Luglio 1999, n. 14 per il Settore del Commercio.

e) Soggetti incaricati alla predisposizione del P.I.I

Il presente P.I.I. è redatto da più figure professionali incaricate in relazione alle specifiche competenze e coordinate tra di loro, di seguito elencate:

- Arch. Giulio Marzio Possa – redazione del progetto architettonico, delle opere di urbanizzazione del P.I.I. e dei computi metrici relativi (elaborati contrassegnati dalla lettera “A” seguente alla numerazione progressiva);
- Arch. Cristina Cancelli – redazione della pratica urbanistica (elaborati contrassegnati dalla lettera “U” seguente alla numerazione progressiva) ;
- Arch. Marco Maggia – predisposizione delle relazioni relative all'impatto viabilistico, all'impatto territoriale ed all'impatto paesaggistico del P.I.I. (elaborati contrassegnati dalla lettera “P” seguente alla numerazione progressiva);
- Dott. Mauro Anzini – studi socio-economici e commerciali del P.I.I. (elaborati contrassegnati dalla lettera “C” seguente alla numerazione progressiva);

2. SITUAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL P.I.I.

a) Classificazione dell'Ambito di Intervento del P.I.I. in base ai Vigenti P.R.G.

Non essendoci corrispondenza tra area catastale e area reale da rilievo, né tra i confini comunali riportati nei vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste , si è preso a riferimento il rilievo topografico dello stato attuale dell'area riportante i confini comunali interessanti il terreno di proprietà, come rappresentati nella Tavola A 008 e nell'elaborato “Relazione urbanistica inerente l'area oggetto di intervento” (redatti dall'arch. Possa).

In base al predetto rilievo ed ai confini riportati sono state misurate le superfici delle varie destinazioni urbanistiche previste nei vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste, come evidenziato nelle seguenti tabelle:

- Codevilla

Superficie	Destinazione Urbanistica
19.000 mq	Zone produttive esistenti e di completamento (art. 48 delle NTA del PRG vigente)
2.970 mq	Zone per attrezzature di interesse pubblico e collettivo (parcheggi) (art. 38 delle NTA del PRG vigente)
1.350 mq	Zone residenziali esistenti e di completamento (art. 40 delle NTA del PRG vigente)
35.780 mq	Zona Agricola Produttiva E1 (art. 45 delle NTA del PRG vigente) (corrispondente ad una superficie catastale di mq 35.371 come da autocertificazione relativa alla dismissione dei terreni agricoli)
687 mq	Fascia di rispetto stradale (art. 36 NTA del PRG vigente)
TOTALE 58.787 mq	

- Torrazza Coste:

Superficie	Destinazione Urbanistica
8.060 mq	Zona industriale esistente e di completamento DI (art. 44 delle NTA del PRG vigente)
680 mq	Zona di rispetto per la viabilità (art. 29 delle NTA del PRG vigente)
17.401 mq	Zona agricola di rispetto dell'abitato E2 (art. 53 delle NTA del PRG vigente) (corrispondente ad una superficie catastale di mq 11.889 come da autocertificazione relativa alla dismissione dei terreni agricoli)
370 mq	Zone per servizi di interesse generale – Enel (art. 28 punto 3 delle NTA del PRG vigente)
	Vincolo idrogeologico assoluto per mt 10 dal Rio Fossagazzo (art. 31 delle NTA del PRG vigente)
TOTALE 26.511 mq	

Per una maggiore comprensione delle disposizioni vigenti si rinvia alla lettura delle Tavole n. 3/a-U Stralcio Azzonamento P.R.G. vigente Comune di Codevilla Scala 1:2.000 e 3/b-U Stralcio Azzonamento P.R.G. vigente Comune di Torrazza Coste Scala 1:2.000.

b) Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

Il P.R.G. vigente del Comune di **Codevilla** si riassume nei seguenti dati principali:

Capacità insediativi teorica: calcolata utilizzando il parametro di 150 mc./abitante = 1.429 – millequattrocentoventinove abitanti teorici;

Standard urbanistico residenziale

STANDARD URBANISTICO	P.R.G. VIGENTE MQ.	P.R.G. MQ/AB	L.R. 51/75 MQ/AB ora abrogata
ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE			
Zone per Attrezzature Civiche Zone per Attrezzature Religiose	11.958	8,37	4,00

Zone per l'Istruzione	6.616	4,63	4,50
Zone a Verde di Arredo Urbano Zone a Verde Pubblico Attrezz. Zone per Attrezzature Sportive	127.682	89,35	15,00
Parcheggi Pubblici	57.217	40,04	3,00
TOTALE	203.473	142,39	26,50

STANDARD	P.R.G. VIGENTE MQ.	P.R.G. MQ/AB
ZONE A VINCOLO SPECIALE		
Verde Sportivo di Iniziativa Privata	24.361	17,05
Verde Ricreativo Privato	69.712	48,78
TOTALE	94.073	65,83

Lo Standard Urbanistico Residenziale calcolato su 1.429 abitanti teorici risulta di 208,22 mq./abitante.

Di seguito si riportano le quantificazioni delle aree relative alle singole Zone in cui è stato suddiviso l'Azzonamento del P.R.G. di Codevilla:

a. Aree Zone Prevalentemente Residenziali/ Superfici fondiarie-territoriali

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE Sup. Mq.
Zone residenziali storiche del vecchio nucleo	62.493
Zone residenziali esistenti e di completamento	264.431
TOTALE ZONE ESISTENTI	326.924
Zone residenziali di Espansione	52.174
Zone residenziali per l'Edilizia Economica e Popolare	8.042
TOTALE ZONE DI PROGETTO	60.216
Zona a Verde Privato	110.586
TOTALE ZONE RESIDENZIALI	497.726

b. Aree Zone Prevalentemente Residenziali/ Volumi

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE V. Mc.
Zone residenziali storiche del vecchio nucleo	Dato non disponibile
Zone residenziali esistenti e di completamento	475.978
TOTALE ZONE ESISTENTI	
Zone residenziali di Espansione	51.079
Zone residenziali per l'Edilizia Economica e Popolare	8.042
TOTALE ZONE DI PROGETTO	59.121
Zona a Verde Privato	8.293
TOTALE ZONE RESIDENZIALI	Dato non disponibile

c. Aree Produttive/ Superfici fondiarie-territoriali

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE Sup. Mq.
Zone Agricole E1	9.491.885
Zone Agricole E2	726.269
Zone Agricole E3	507.916
TOTALE ZONE AGRICOLE	10.726.070
Zone Produttive Esistenti e di Completamento	264.675
Zone Produttive di Espansione	60.045
TOTALE ZONE PRODUTTIVE	324.720
Zona Commerciali Esistenti e di Completamento	111.988
P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita - Alberghiera-Pubblici Esercizi	61.402
TOTALE ZONE COMMERCIALI	173.390
Zone per Servizi alla Produzione	70.908
TOTALE GENERALE ZONE PRODUTTIVE	11.295.088

d. Aree Produttive/ Superfici Lorde di Pavimento

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE S.L.P.Mq.
Zone Produttive Esistenti e di Completamento	158.804
Zone Produttive di Espansione	36.027
TOTALE ZONE PRODUTTIVE	194.831
Zona Commerciali Esistenti e di Completamento	78.391
P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita - Alberghiera-Pubblici Esercizi-Servizi Pubblici e Privati	32.000
TOTALE ZONE COMMERCIALI	108.337
Zone per Servizi alla Produzione	17.727

Il P.R.G. vigente del Comune di **Torrazza Coste** si riassume nei seguenti dati principali:

a. Quantificazione delle zone degli insediamenti a prevalenza produttiva

ZONA	P.R.G. VIGENTE	
	S.F. mq	S.L.P. mq
D.A.1	97.256	58.354
D.I.	75.700	45.420
D.C.	32.960	19.776
D.E.	14.960	8.976
D.A.2	30.400	15.200
D.T.A.	7.525	3.760
TOT. GEN.	258.801	151.486

Per il Comune di Torrazza Coste si riportano solamente i dati che interessano ai fini delle previsioni del presente P.I.I..

c) Previsioni del Documento di Inquadramento

Con l'approvazione del Documento di Inquadramento le Amministrazioni Comunali di Codevilla e Torrazza Coste hanno definito il quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico-territoriali da promuovere attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e privati. In particolare il Documento di Inquadramento prevede quanto segue:

Intervento edilizio ammesso

Ristrutturazione edilizia; nuova costruzione; ristrutturazione urbanistica
Corrispondenti alle lettere d), e) ed f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Funzioni e Destinazione d'uso consentite

1) Funzioni residenziali, quali:

- Abitazioni residenziali
- Residence

2) Funzioni commerciali, quali:

- Esercizi di vicinato (1)(3)
- Medie strutture di vendita, **escluso l'alimentare** (2)(3)

3) Funzioni terziarie, quali:

- Pubblici esercizi
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali; servizi alla persona; servizi per la ricerca ed il terziario)
- Artigianato di servizio alla famiglia
- Artigianato di servizi all'auto, compresa la vendita di autoveicoli
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- Banche, sportelli bancari ed uffici postali
- Attrezzature socio-sanitarie
- Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- Discoteche, attrezzature per la musica di massa escluse multisale cinematografiche
- Complessi direzionali

4) Funzioni turistico-ricettive, quali:

- Strutture alberghiere
- Centri congressuali

Sono comunque prevalenti le determinazioni assunte congiuntamente dai Comuni di Codevilla e Torrazza Coste, o che vorranno assumere ai sensi dell'Art. 25, comma 8-nonies della L.R. 12/2005 e s.m.i. relativamente alla localizzazione di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.

Note:

(1) Gli Esercizi di Vicinato hanno una Superficie di vendita non superiore a 150 mq.; comprende gli spazi complementari,

od accessori o compatibili, quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

(2) Le Medie Strutture di Vendita hanno una Superficie di vendita compresa fra 150 mq. e 1.500 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

(3) Per Superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Slp – Superficie lorda di pavimento massima edificabile

Slp = 31.000 mq. – diconsi trentunmila

La Slp si misura in mq. ed è costituita dalla somma delle superfici lorde, compreso entro il filo esterno delle murature, di tutti i piani o livelli fuori ed entro terra degli edifici, che presentano i requisiti necessari per l'agibilità alle Funzioni e Destinazioni d'uso consentite di cui al precedente punto.

Esclude:

- la superficie netta dei vani tecnici e degli impianti tecnologici interni agli edifici;
- la superficie lorda dei vani tecnici e degli impianti tecnologici esterni agli edifici, ma limitatamente alle parti emergenti dalla copertura;
- balconi, terrazzi, e porticati aperti;
- i soppalchi quando la loro superficie non supera il 25 % di quella del locale sottostante;

· le parti completamente interrato degli edifici, o emergenti massimo ml. 1,00 dalla quota di sistemazione del terreno, con funzione e destinazione accessoria alle Funzioni e Destinazioni d'uso consentite di cui al precedente punto, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi.

Sc – Superficie coperta

La Sc si misura in mq. ed è costituita dalla proiezione orizzontale a terra di tutte le costruzioni entro e fuori terra, con l'esclusione di cornicioni e balconi con aggetto massimo di ml. 2,00 dal filo esterno della costruzione.

Rp – Rapporto di copertura

Massimo 40 %

Esprime la percentuale tra la Sc e la superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

H – Altezza massima consentita

12,00 ml.

Si misura in ml. e rappresenta la distanza tra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale; nel punto medio dell'intradosso nel caso di solaio inclinato.

La quota di sistemazione del terreno non può superare in altezza ml. 1,00 dalla quota del piano di campagna attuale.

Distanze minime dei fabbricati dai confini del P.I.I.

ml. 10,00

Distanze minime dei fabbricati dalle strade pubbliche esterne al P.I.I.

ml. 20,00

Parcheggi pertinenziali

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla S_{lp} – Superficie lorda di pavimento massimo edificabile calcolata come sopra, per una altezza virtuale di ml. 3,00 – tre.

Tutela e uso delle acque

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

Superficie minima permeabile

Tutti gli interventi dovranno garantire una superficie minima permeabile la quale di norma dovrà essere destinata a spazi verdi nella misura minima del 20 % della la superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

Per Superficie permeabile si intende un'area ricompresa all'interno della superficie costituita dal perimetro del P.I.I. che deve essere conservata permeabile o resa tale in modo da lasciar penetrare le acque nel sottosuolo; si misura in mq. e consiste di norma in superficie a verde, esclusa la parte sovrastante di eventuali edifici interrati indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della Superficie permeabile, gli spazi destinati a parcheggio con pavimentazione a forma e/o impasto drenante, sono calcolati nella misura del 50 % della loro effettiva superficie.

Negli spazi a verde dovranno essere posti a dimora alberi ed arbusti nelle misure di seguito indicate. La progettazione degli spazi verdi dovrà avvenire secondo le indicazioni contenute al punto 5.4 - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – del Documento di Inquadramento.

Consistenza arborea minima

Tutti gli interventi dovranno garantire una consistenza arborea nella misura minima di n. 1 albero di alto fusto ogni 400 mq. di superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

Per Consistenza arborea si intende il numero di alberi di alto fusto da porre a dimora nella superficie costituita dal perimetro del P.I.I., compresi gli alberi di alto fusto già esistenti, purché autoctoni, e che si intendono conservare.

Consistenza arbustiva minima

Tutti gli interventi dovranno garantire una consistenza arbustiva nella misura minima di n. 2 arbusti ogni 400 mq. Di superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

Per Consistenza arbustiva si intende il numero di arbusti da porre a dimora nella superficie costituita dal perimetro del P.I.I., compresi gli arbusti già esistenti e che si intendono conservare.

Diminuzione fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale

Tutti gli interventi dovranno garantire una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554.

Dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standard urbanistico) e loro valore di monetizzazione

Vedi Allegato A

(...) Di seguito vengono riportate le quantità di aree destinate a standard urbanistico, la quantità per cui viene consentita la monetizzazione, ed i relativi importi.

In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria deve essere assicurata obbligatoriamente con aree interne al perimetro del P.I.I., o comunque prossime a questo, laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Nel caso in cui il P.I.I. preveda la monetizzazione, tali somme potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto di fabbricati ed aree da destinare alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero alla realizzazione diretta di opere previste nel medesimo P.I.I..

Funzioni e Destinazioni d'uso consentite

1) Funzioni residenziali

Abitazioni residenziali			
Destinazione	mq./abitante (150 mc. di Volume)	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Civiche ed istruzione	8,50	no	40,00
Verde	15,00	50 % (1)	40,00
Parcheggi	3,00 (2)	50 % (1)	40,00
Totale	26,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

Residence			
Destinazione	mq./ospite (150 mc. di Volume)	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	15,00	50 % (1)	40,00
Parcheggi	3,00 (2)	100 % (1)	--
Totale	18,00		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

2) Funzioni commerciali

Esercizi di vicinato			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	3,50	no	80,00
Parcheggi	4,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	7,50		

Note:

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo con obbligo di manutenzione e rifacimento. I parcheggi a raso devono essere dotati di alberature.

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Medie strutture di vendita – escluso l'alimentare			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	50 % (1)	80,00
Parcheggi	10,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	11,50		

Note:

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo con obbligo di manutenzione e rifacimento, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano in sottosuolo.

Deve sempre essere predisposto lo studio degli spazi aperti; i posti auto sono ricavati nell'ambito interrato e/o in parcheggi a raso dotati di alberature.

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

3) Funzioni terziarie

Pubblici esercizi			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	no	---
Parcheggi	6,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	7,50		

Note:

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Terziario diffuso (Uffici e studi professionali; servizi alla persona; servizi per la ricerca ed il terziario)			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	no	---
Parcheggi	6,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	7,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

Artigianato di servizio alla famiglia			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	no	---
Parcheggi	6,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	7,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

Artigianato di servizi all'auto, compresa la vendita di autoveicoli			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	no	---
Parcheggi	6,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	7,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	100 % (1)	---
Parcheggi	6,00 (2)	100 % (1)	---
Totale	7,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

Banche, sportelli bancari ed uffici postali			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	no	---
Parcheggi	10,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	7,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
- (2) esclusi parcheggi pertinenziali

Attrezzature socio-sanitarie			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	100 % (1)	---
Parcheggi	10,00 (2)	100 % (1)	---
Totale	11,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	50 % (1)	80,00
Parcheggi	10,00 (2)	100 % (1)	---
Totale	11,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Discoteche, attrezzature per la musica di massa, escluse multisale cinematografiche			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	50 % (1)	80,00
Parcheggi	10,00 (2)	100 % (1)	---
Totale	11,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Complessi direzionali			
Destinazione	mq./10 mq. di Slp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	50 % (1)	80,00
Parcheggi	10,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	11,50		

Note:

- (1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento
(2) esclusi parcheggi pertinenziali

4) Funzioni turistico-ricettive

Strutture alberghiere			
Destinazione	mq./10 mq. di SIp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	50 % (1)	80,00
Parcheggi	10,00 (2)	50 % (1)	80,00
Totale	11,50		

Note:

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Centri congressuali			
Destinazione	mq./10 mq. di SIp	Realizzazione obbligatoria minimo mq.	Valore monetizzazione €/mq.
Verde	1,50	50 % (1)	80,00
Parcheggi	10,00 (2)	100 % (1)	---
Totale	11,50		

Note:

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo – obbligo di manutenzione e rifacimento

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Importo minimo del costo necessario alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale interessato dal P.I.I., costituente variante al vigente P.R.G. non avente rilevanza regionale
Vedi Allegato B

1) Funzioni residenziali, quali:

- Abitazioni residenziali = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp, esclusa la previsione ad edilizia sociale
- Residence = 40,00 – diconsi quaranta/00 - €/mq di SIp

2) Funzioni commerciali, quali:

- Esercizi di vicinato = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp
- Medie strutture di vendita, **escluso l'alimentare** = 50,00 – diconsi cinquanta/00 - €/mq di SIp

3) Funzioni terziarie, quali:

- Pubblici esercizi = 50,00 – diconsi cinquanta/00 - €/mq di SIp
 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali; servizi alla persona; servizi per la ricerca ed il terziario) = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp
 - Artigianato di servizio alla famiglia = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp
 - Artigianato di servizi all'auto, compresa la vendita di autoveicoli = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp
 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative = 0,00 – diconsi zero/00 - €/mq di SIp
 - Banche, sportelli bancari ed uffici postali = 60,00 – diconsi sessanta/00 - €/mq di SIp
 - Attrezzature socio-sanitarie = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp
 - Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere = 30,00 – diconsi trenta/00 - €/mq di SIp
 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa, escluse multisale cinematografiche = 60,00 – diconsi sessanta/00 - €/mq di SIp
 - Complessi direzionali = 60,00 – diconsi sessanta/00 - €/mq di SIp
- 4) Funzioni turistico-ricettive, quali:**
- Strutture alberghiere = 60,00 – diconsi sessanta/00 - €/mq di SIp
 - Centri congressuali = 60,00 – diconsi sessanta/00 - €/mq di SIp

Il P.I.I. in variante ai vigenti PRG comunali e non avente rilevanza regionale, sino all'entrata in vigore dei rispettivi PGT, deve obbligatoriamente prevedere la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale.

d) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.

Per l'intervento previsto dal P.I.I. sono stati verificati gli indirizzi (art. 7 NTA) del PTCP, non essendo presenti direttive e prescrizioni; per collocazione e destinazione d'uso previsto, l'intervento risulta compatibile con il P.T.C.P..

Si segnala:

- Tavola 3.1c

Ambito unitario E – Pianura Oltrepadana – riqualificazione e valorizzazione paesistica dei principali corsi d'acqua che attraversano l'ambito in direzione Sud-Nord;

Ambito unitario F – Valli e dorsali della media e bassa collina – sono applicabili gli Indirizzi che riguardano “ la tipologia e materiali degli insediamenti, in relazione alla loro valenza percettiva “ e “ controllo dell'impatto paesistico dei progetti con particolare riferimento a quelli relativi alle opere infrastrutturali .. “;

Ambito territoriale tematico N. 24 – Ambito di rinaturalizzazione e recupero ambientale di siti degradati - sono applicabili gli Indirizzi che riguardano “l'adeguamento della pianificazione

urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione degli ambiti residui di interesse naturalistico e nei confronti del ripristino delle aree degradata”;

- Tavola 3.2c

La ex S.S. n.10 che confina a Nord con l’area di intervento, senza attraversarla direttamente, è indicata *Viabilità storica principale*;

La S.P n.1 Bottarone-Salice che confina ad Ovest con l’area di intervento, senza attraversarla direttamente, è indicata *Viabilità di interesse paesistico*

- Tavola 3.3c

Beni paesaggistici e ambientali (D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490)

ART. 146 comma 1 let. c: “FIUMI, TORRENTI E CORSI D’ACQUA” (EX L.431/1985, ART. 1 let. C)

Per una maggiore comprensione si rinvia alla lettura dei seguenti elaborati:

Tav. n. 2/a-U – Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia vigente Tavola 3.1c

Tav. n. 2/b-U – Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia vigente Tavola 3.2c

Tav. n. 2/c-U – Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia vigente Tavola 3.3c

3. ATTIVAZIONE DEL PRESENTE P.I.I.

Il Documento di Inquadramento, in attuazione dell’art. 91 della citata L.R. 12/05 e s.m.i., stabilisce che i P.I.I. possono essere presentati da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

I soggetti privati possono presentare proposte di P.I.I. se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, e salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l’approvazione del P.I.I. a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

A tal proposito si stabilisce che ai sensi dell’art. 12, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i., “Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all’imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell’articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all’articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all’articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”.

In relazione a quanto sopra esposto si rinvia a quanto contenuto al precedente punto 1., sia in relazione all’Ambito di Intervento, che alla disponibilità delle aree e degli edifici da parte del Soggetto Proponente dell’intervento.

4. DESCRIZIONE DEL P.I.I.

a. Stato di fatto

Come evidenziato nella **Tavola A 001** l’intera area di proprietà è pianeggiante con andamento degradante verso Nord dove confina con la ex S.S. n. 10 – Padana Inferiore. A Ovest corre la S.P. n. 1 – Bottarone – Salice Terme, a Sud è presente un’area con destinazione produttiva e a Est, in Comune di Torrazza Coste, scorre il corso d’acqua denominato Fossagazzo.

E' presente principalmente nel territorio di Codevilla l'ex stabilimento industriale, in quanto una piccola parte ricade nel Comune di Montebello della Battaglia; sempre in Comune di Codevilla ricade un edificio pertinenziale destinato ad abitazione, compresi gli spazi pavimentati per il carico e lo scarico delle merci e per il parcheggio degli automezzi, ed aree libere da fabbricati abbandonate ad incolto, presumibilmente destinate a possibili ampliamenti dell'attività industriale, di fatto mai realizzati.

L'abitazione padronale, quella del custode e le relative aree pertinenziali ricadono invece nel Comune di Torrazza Coste.

All'interno di questa superficie i fabbricati hanno la seguente consistenza (**Tavola A 003**):

<i>Edificio</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Volume mc</i>
Edifici produttivi 1, 2, 3	9511 (di cui 8.411 in Codevilla)	51.437
Casa custode nord-est 4	127 (in Torrazza Coste)	425
Villa padronale 5, 6	540 (in Torrazza Coste)	3.374
Casa a sud-ovest 7, 8	204 (in Codevilla)	1.333
Totale Residenziale	871	5.132

Nelle immagini che seguono si evidenzia lo stato di abbandono dell'intera area:

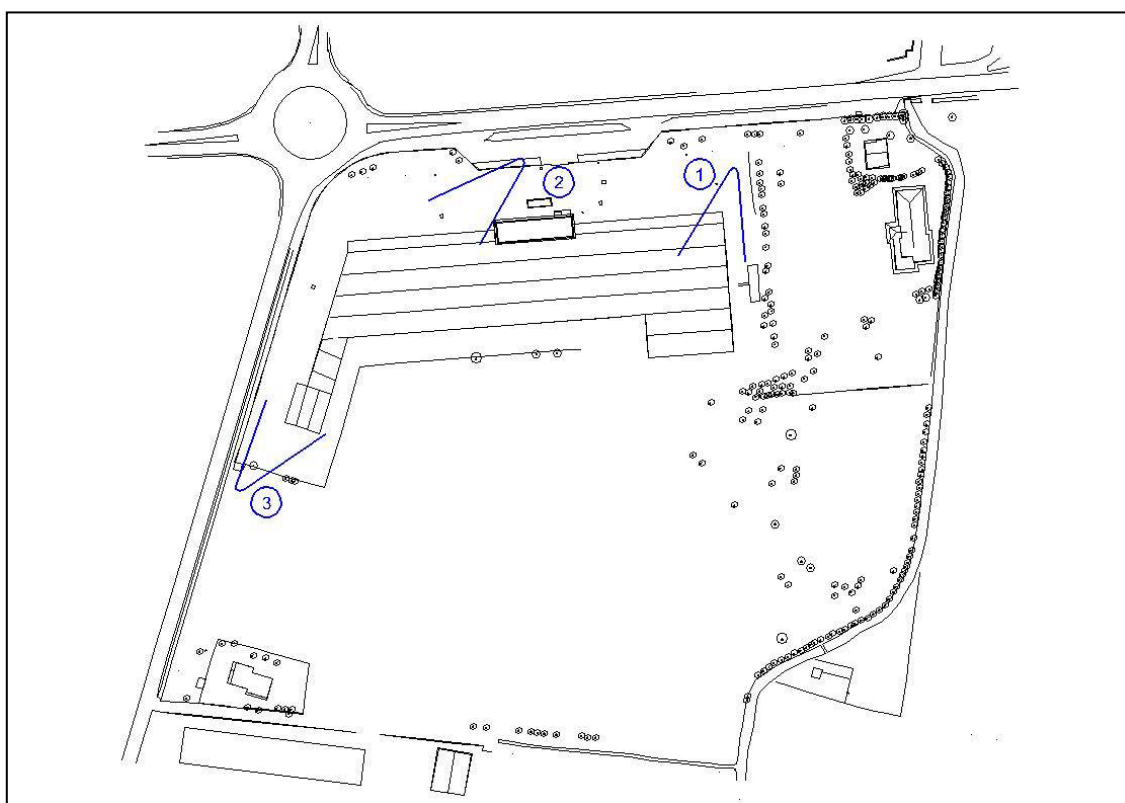




Foto 1



Foto 2



Foto 3

b. Progetto

- *Descrizione generale*

Come già detto in precedenza il presente P.I.I. insiste sui terreni ricadenti nei due Comuni di Codevilla e Torrazza Coste.

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi fabbricati e relative nuove opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento, opere di interesse pubblico esterne al P.I.I. ed opere strategiche e qualificanti per i comuni di Codevilla e Torrazza Coste.

Le **funzioni** che si andranno ad insediare, per una **Slp massima di 31.000,00 mq**, sono:

- **commerciale per medie strutture di vendita escluso l'alimentare (Slp 25.107 mq)**
- **attività di somministrazione (Slp 1.692 mq)**
- **terziario (uffici) (Slp 3.771 mq)**
- **totale Slp 30.570 mq**

Come evidenziato nelle Tavole **A 008** e **A 009** di progetto, si prevede un fabbricato a forma di elle disposto lungo i confini Sud ed Est; al piano terreno sono collocate le unità a destinazione commerciale per medie strutture di vendita, aventi una superficie di vendita inferiore a 1500 mq, mentre al piano superiore si sviluppano l'attività di somministrazione e gli uffici a destinazione terziaria.

Tutte le attività commerciali per medie strutture di vendita saranno suddivise tra di loro sia strutturalmente che per quanto riguarda gli impianti meccanici ed elettrico e l'accesso del pubblico alle stessa avverrà attraverso viabilità di servizio e parcheggi di esclusiva pertinenza.

Nella Tavola **A 013** sono riportati i veri tagli commerciali.

Lungo i confini Sud ed Est si sviluppa la viabilità per il carico e lo scarico delle merci e verrà realizzata la cabina elettrica.

Nella Tavola **A 004** si evidenziano le distanze minime dai confini e il relativo poligono di scorrimento dei nuovi fabbricati.

In sintesi il P.I.I. prevede quanto segue:

Descrizione	Superficie mq
Superficie di proprietà ricadente nei quattro comuni (da rilievo)	98.320
Superficie TOTALE del P.I.I. ricadente in Comune di Codevilla e Torrazza Coste (da rilievo)	85.298

Le Superfici lorde di pavimento – Slp - in progetto risultano:

Superficie commerciale (medie strutture di vendita)	25.107
Superficie attività di somministrazione	1.692
Superficie terziario (uffici)	3.771
Slp totale	30.570

(superfici riprese dall'elaborato "Descrizione urbanistica delle finiture del progetto architettonico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" redatto arch. Possa)

- *Opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al P.I.I. da asservire all'uso pubblico in perpetuo*

- *Viabilità e Parcheggi*

Frontalmente all'edificio, ovvero nella parte a Nord del perimetro del P.I.I., sarà realizzato il parcheggio per i clienti delle unità commerciali del piano terreno, la relativa viabilità, gli spazi destinati alla realizzazione dei percorsi pedonali.

Il progetto prevede la realizzazione di una direttrice principale, a doppio senso di marcia, che scorre lungo il perimetro del parcheggio e sulla quale si immettono gli assi di penetrazione ai parcheggi. Ogni asse è inoltre dotato, di uno spazio circolare posto alla sua estremità in modo da consentire ai veicoli di effettuare inversione di marcia.

Al piano interrato dell'edificio sono posti i parcheggi di pertinenza degli uffici e dell'attività di somministrazione ai quali si accede attraverso una rampa nella parte posteriore dell'edificio. In questo modo non esiste commistione tra questi parcheggi e quelli afferenti alle attività commerciali. I parcheggi di pertinenza delle superfici commerciali, di somministrazione e terziarie, la relativa viabilità e gli spazi destinati alla realizzazione dei percorsi pedonali, rimarranno di proprietà privata, ma saranno asservito all'uso pubblico perpetuo, con obbligo di manutenzione e rifacimento.

- *Verde*

All'interno dell'area di P.I.I. la superficie a verde è ubicata ai margini dell'area e tra i parcheggi. Sarà sistemata e piantumata con essenze autoctone

Quanto sopra esposto è evidenziato nelle Tavole **A 014** e **A 015**, alle quali si rimanda per una chiara lettura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da asservire in perpetuo all'uso pubblico.

- *Sottoservizi*

All'interno dell'area di P.I.I. saranno realizzati tutti i sottoservizi necessari quali rete di fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione acqua potabile, rete di distribuzione gas-metano, pubblica illuminazione (per la descrizione di dettaglio si rinvia alla "Descrizione urbanistica, delle finiture del progetto architettonico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" redatta dall'arch. Possa)

Facendo riferimento alla "Descrizione urbanistica delle finiture del progetto architettonico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" redatte dall'arch. Possa, si evincono i seguenti dati principali delle superfici interne al P.I.I. da asservire all'uso pubblico:

al piano terreno

- viabilità e parcheggi per le attività commerciali = 31.688,00 mq

- aree pedonali = 4.169,00 mq

- area a verde = 5.100,00 mq

- altre superfici (depositi rifiuti, vasca raccolta) = 105,00 mq

Per un totale di 41.062,00 mq

Il costo complessivo desunto dal "computo metrico estimativo di massima opere di urbanizzazione primaria" (redatto da arch. Possa) € 2.488.008,40.

al piano interrato

- viabilità e parcheggi per attività di somministrazione = 4.901,00 mq

- viabilità e parcheggi per attività terziaria = 5.142,00 mq

Per un totale di 10.043,00 mq

Il totale complessivo delle aree da asservire all'uso pubblico risulta di 51.105,00 mq.

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al P.I.I. di proprietà privata

Internamente al P.I.I. rimarranno di proprietà privata la viabilità, i parcheggi e le aree a verde indicati nella Tavola **A 012**. Per quanto riguarda il verde, trattandosi principalmente di zone limitrofe al Rio Fossagazzo, si prevederanno opere di sistemazione spondale con mantenimento delle essenze non infestanti e piantumazione di essenze autoctone.

- Opere di interesse pubblico esterne al P.I.I.

- Viabilità

La viabilità dell'area oggetto di P.I.I. è stata impostata per ottenere la massima accessibilità, creando due punti di connessione con la viabilità esistente, – rotatorie alla francese – di cui una sulla SP exSS 10 Padana Inferiore (diametro esterno 54 mt) ed una sulla SP 01 Bressana – Salice Terme (diametro esterno 46 mt). Tali rotatorie, oltre ad impedire le svolte a sinistra, spesso causa di code e situazioni di scarsa sicurezza, si porranno a servizio delle attività commerciali già presenti nella zona.

Il Soggetto Proponente si impegna a stipulare tutti gli accordi con l'Amministrazione Provinciale per l'acquisizione delle aree confinanti con procedura di esproprio, necessarie alla realizzazione della viabilità sopra descritta.

Il costo per la realizzazione della nuova viabilità – rotatorie alla francese - ammonta a € 437.832,00 (come si evince dall'elaborato "Computo metrico estimativo" redatto dall'arch. Possa).

- Area di riqualificazione urbana

Nella superficie di proprietà ricadente in Comune di Montebello della Battaglia, esterna al perimetro del presente P.I.I., sarà realizzata un'area di riqualificazione urbana a verde naturale ed attrezzata. All'interno di tale area, come evidenziato nella Tavola **A 012**, saranno messi a dimora alberi di essenza autoctona.

La superficie è di 11.420 mq e il costo per la sistemazione di questa area ammonta a € 57.492,94 (come si evince dall'elaborato "Computo metrico estimativo" redatto dall'arch. Possa).

- Indirizzi richiamati nel P.T.C.P.

Nel progetto si sono tenuti in considerazione gli indirizzi del P.T.C.P. per i seguenti motivi:

- 1) sarà prima di tutto riqualificata un'area dimessa da parecchi anni;
- 2) nella fascia di rispetto del Rio Fossagazzo sono previste opere di sistemazione con mantenimento delle essenze esistenti e non infestanti e la piantumazione di nuove piante verdi di tipo autoctono;
- 3) si è caratterizzato il fabbricato e il suo ambiente circostante con finiture che si richiamano la secolare tradizione locale del territorio, in particolare i complessi dei cascinali caratterizzati principalmente da grandi coperture dei tetti in coppi e trattamento delle superfici murarie in intonaco colorato nella tonalità delle terre; le finiture secondarie hanno privilegiato la presenza del legno rispetto all'impiego di materiali di natura metallica attualmente più in uso.
- 4) nell'area ricadente in Comune di Montebello della Battaglia si realizzerà un'area a verde che creerà un corridoio verde lungo la ex SS 10 indicata come "Viabilità storica";

c. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

- Metodo di calcolo

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si è fatto riferimento alla Slp massima realizzabile, ovvero 31.000 mq, distribuita in percentuale nei due Comuni di Codevilla e Torrazza Coste. La percentuale è stata calcolata in base alla Slp di progetto effettivamente ricadente nel Comune di Codevilla e Torrazza Coste come di seguito evidenziato:

- Slp totale di progetto (25.107+1.692+3.771) = 30.570 mq

- Slp di progetto ricadente in Comune di Codevilla 19.623 mq = 64% di 30.570 mq

- Slp di progetto ricadente in Comune di Torrazza Coste 10.947 mq = 36 % di 30.570 mq

31.000 mq x 0,64 = 19.840 mq per il Comune di Codevilla

31.000 mq x 0,36 = 11.160 mq per il Comune di Torrazza Coste

(I dati riguardanti le Slp ricadenti in Comune di Codevilla e Torrazza Coste sono state riprese dalla “Descrizione urbanistica delle finiture del progetto architettonico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”, arch. Possa).

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune di Codevilla ammontano a € 24,015 a mq di Slp, valore riferito alla destinazione delle Attività direzionale e commerciale.

Pertanto nell'intervento proposto dal presente P.I.I. gli oneri di urbanizzazione primaria ammontano complessivamente a:

$$19.840 \text{ mq} \times € 24,015 = € 476.458,00$$

Gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune di Codevilla ammontano a € 5,990 a mq di Slp, valore riferito alla destinazione delle Attività direzionale e commerciale.

Pertanto nell'intervento proposto dal presente P.I.I. gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano complessivamente a:

$$19.840 \text{ mq} \times € 5,990 = € 118.842,00$$

Gli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune di Torrazza Coste ammontano a € 20,25 a mq di Slp, valore riferito alla destinazione delle Attività direzionale e commerciale.

Pertanto nell'intervento proposto dal presente P.I.I. gli oneri di urbanizzazione primaria ammontano complessivamente a:

$$11.160 \text{ mq} \times € 20,25 = € 225.990,00$$

Gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune di Torrazza Coste ammontano a € 5,16 a mq, valore riferito alla destinazione delle Attività direzionale e commerciale.

Pertanto nell'intervento proposto dal presente P.I.I. gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano complessivamente a:

$$11.160 \text{ mq} \times € 5,16 = € 57.586,00$$

Tabella riassuntiva degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e delle opere realizzate

	Oneri di urbanizzazione dovuti				Costo Opere realizzate
	Codevilla €	Torrazza Coste €	Totale €		Viabilità, Parcheggi, Verde
Oneri urb. primaria	476.458	225.990	702.448		
Oneri urb. secondaria	118.842	57.586	176.428		
TOTALE ONERI €	595.300	283.576	878.876	TOTALE OPERE €	2.488.008

Il Soggetto Proponente realizzerà a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria le opere interne al P.I.I. indicate come parcheggi, viabilità e verde, precisando che rimarranno di proprietà privata, ma saranno asservito all'uso pubblico perpetuo, con obbligo di manutenzione e rifacimento.

Per le opere a scomputo saranno richieste garanzie finanziarie (fidejussione bancaria o assicurativa) pari al 100% dell'ammontare complessivo dei relativi costi.

d. **Dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, servizi per attrezzature pubbliche (standard urbanistico) e loro valore di monetizzazione**

In base all'Allegato A del documento di inquadramento si riportano di seguito i dati per la verifica delle aree destinate a standard urbanistico e l'eventuale monetizzazione.

(I valori sotto riportati vengono desunti dall'elaborato "Descrizione urbanistica delle finiture del progetto architettonico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" redatta dall'arch. Possa)

SUPERFICIE COMMERCIALE medie strutture di vendita - escluso l'alimentare

UNITA' COMMERCIALI	SUPERFICIE UNITA' COMMERCIALE SLP (mq)				SUPERFICIE STANDARD MINIMO (mq)				SUPERFICIE A STANDARD REALIZZATO (mq)			
	SUP.VENDITA	SUP.ACCESSORI			TOT SLP	VERDE 1.50 mq/10mq di SLP	PARCHEGGIO 10 mq/10mq di SLP(2)	REALIZZAZIONE OBBLIGATORIA MIN.		SUP.VERDE(4)	SUP.PARCHEGGIO	DA MONETIZZARE
		SUP.OLTRE CASSE	SUP.DEPOSITI	SUP.SERVEI				VERDE 50%(1)	PARCHEGGIO 50%(1)			
A	1.293	129	349	33	1.793		1.793	0	595		2.246	0
B	1.059	71	207	33	1.371		1.371	0	455		1.437	0
C	1.059	71	249	33	1.412		1.412	0	705		1.475	0
D	1.059	71	207	33	1.371		1.371	0	455		1.394	0
E	1.059	71	249	33	1.412		1.412	0	705		1.678	0
F	1.059	71	207	33	1.371		1.371	0	455		2.125	0
G	1.187	55	369	34	1.644		1.644	0	522		2.285	0
H	1.272	55	149	33	1.510		1.510	0	755		2.407	0
I	1.344	71	249	33	1.697		1.697	0	549		2.512	0
L	1.344	71	249	33	1.697		1.697	0	549		2.325	0
M	1.344	71	207	33	1.656		1.656	0	528		2.373	0
N	1.344	71	249	33	1.697		1.697	0	549		2.139	0
O	1.344	71	207	33	1.656		1.656	0	528		1.852	0
P	1.344	71	249	33	1.697		1.697	0	549		1.706	0
Q	1.344	71	207	33	1.656		1.656	0	528		1.672	0
R	1.079	111	249	33	1.469		1.469	0	734		2.071	0
TOTALI	19.529	1.206	3.843	530	25.107	3.766	25.107	1.893	12.553	4.270	31.698	0

(1) ASSERVITALL'USO PUBBLICO IN PERPETUO CON OBBLIGO DI MANUTENZIONE E RIFACIMENTO

(2) ESCLUSI PARCHEGGI PERTINENZIALI

(3) DA SUDDIVIDERE IN DIVERSE UNITA' COMMERCIALI INFERIORI A 1.500 MQ

(4) IL CONTEGGIO DEL VERDE ESCLUDE LE AREE PRIVATE E QUELLE OLTRE I CORSI D'ACQUA COMPRESSE ENTRO IL LIMITE DI PROPRIETA' DI 'PERTINENZA' DELLE CENTRALI TECNOLOGICHE

SUPERFICIE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE (in questa sede equiparata ai pubblici esercizi)

UNITA'	SUPERFICIE UNITA' SOMMINISTRAZIONE SLP (mq)				SUPERFICIE STANDARD MINIMO (mq)				SUPERFICIE A STANDARD REALIZZATO (mq)			
	SLP SOMM.	SUP.ACCESSORI			TOT SLP	VERDE 1.50 mq/10mq di SLP	PARCHEGGIO 8 mq/10mq di SLP(2)	REALIZZAZIONE OBBLIGATORIA MIN.		SUP.VERDE	SUP.PARCHEGGIO	DA MONETIZZARE
		SUP.OLTRE CASSE	SUP.DEPOSITI	SUP.SERVEI				NO	PARCHEGGIO 50%(1)			
SOMMINISTRAZIONI(3)	1.616			76	1.692	254	1.019		509	260	4.901	0
TOTALI	1.616			76	1.692	254	1.019		509	260	4.901	0

SUPERFICIE ATTIVITA' TERZIARIA (UFFICI)

UNITA'	SUPERFICIE UNITA' TERZIARIA SLP (mq)				SUPERFICIE STANDARD MINIMO (mq)				SUPERFICIE A STANDARD REALIZZATO (mq)			
	SLP UFFICI	SUP.ACCESSORI			TOT SLP	VERDE 1.50 mq/10mq di SLP	PARCHEGGIO 8 mq/10mq di SLP(2)	REALIZZAZIONE OBBLIGATORIA MIN.		SUP.VERDE	SUP.PARCHEGGIO	DA MONETIZZARE
		SUP.OLTRE CASSE	SUP.DEPOSITI	SUP.SERVEI				NO	PARCHEGGIO 50%(1)			
ATTIVITA' TERZIARIA	3.389			383	3.771	569	2.263		1.131	570	5.142	0
TOTALI	3.389			383	3.771	569	2.263		1.131	570	5.142	0

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive di quanto sopra:

SUPERFICIE COMMERCIALE medie strutture di vendita – escluso l'alimentare

	Superficie unità commerciale (Slp)			Sup. a standard minimo				Superficie a standard realizzato		
	Sup. di vendita mq	Sup. accessori mq	Totale Slp mq	Verde 1,50 mq/10 mq di Slp	Parcheggio 10 mq/10 mq di Slp (2)	Realizzazione obbligatoria minima		Sup. a verde mq	Sup. a parcheggio mq	Sup. non realizzata da monetizzare mq
						Verde 50% (1)	Parcheggio 50% (1)			
TOTALE	19.529	5.579	25.107	3.766	25.107	1.883	12.554	4.270	31.688	0

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo con obbligo di manutenzione e rifacimento

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

SUPERFICIE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE

	Superficie unità di somministrazione (Slp)			Sup. a standard minimo				Superficie a standard realizzato		
	Sup. di vendita	Sup. accessori	Totale Slp	Verde 1,50 mq/10 mq di Slp	Parcheggio 6 mq/10 mq di Slp (2)	Realizzazione obbligatoria minima		Sup. a verde	Sup. a parcheggio	Sup. non realizzata da monetizzare
						Verde NO	Parcheggio 50% (1)			
TOTALE	1.616	76	1.692	254	1.015		508	260	4.901	0

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo con obbligo di manutenzione e rifacimento

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

SUPERFICIE ATTIVITA' TERZIARIA (UFFICI)

	Superficie unità terziaria (Slp)			Sup. a standard minimo				Superficie a standard realizzato		
	Sup. di vendita	Sup. accessori	Totale Slp	Verde 1,50 mq/10 mq di Slp	Parcheggio 6 mq/10 mq di Slp (2)	Realizzazione obbligatoria minima		Sup. a verde	Sup. a parcheggio	Sup. non realizzata da monetizzare
						Verde NO	Parcheggio 50% (1)			
TOTALE	3.388	383	3.771	566	2.263		1.131	570	5.142	0

(1) asserviti all'uso pubblico in perpetuo con obbligo di manutenzione e rifacimento

(2) esclusi parcheggi pertinenziali

Come si evince dalle tabelle sopra riportate non vi sarà alcuna superficie da monetizzare.

e. Importo minimo del costo necessario alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali

In base all'Allegato B del documento di inquadramento si riportano di seguito i dati per la verifica dell'importo necessario alla realizzazione dei infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico:

SUPERFICIE COMMERCIALE medie strutture di vendita – escluso l'alimentare

Slp Totale	Importo minimo	Importo totale
25.107 mq	50,00 €/mq di Slp	1.255.350 €

SUPERFICIE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE (in questa sede viene equiparata ai pubblici esercizi)

Slp Totale	Importo minimo	Importo totale
1.692 mq	50,00 €/mq di Slp	84.600 €

SUPERFICIE ATTIVITA' TERZIARIA (UFFICI)

Slp Totale	Importo minimo	Importo totale
3.771 mq	30,00 €/mq di Slp	113.130 €

TOTALE	Slp 30.570 mq	TOTALE IMPORTO	1.453.080 €
---------------	----------------------	-----------------------	--------------------

Il Soggetto Proponente, considerato che ai sensi dell'Art. 25, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i. i Programmi Integrati di Intervento in variante al vigente Piano Regolatore Generale, non aventi rilevanza regionale (caso in oggetto), devono prevedere la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale (intero territorio comunale), si impegna a realizzare le opere strategiche di seguito riportate:

- in **Comune di Codevilla**: ristrutturazione edificio municipale; recupero edificio ex Soms per creazione sala polivalente ed ambulatorio medico comunale; l'importo minimo di tali lavori è quantificato nei due terzi dell'importo totale, ovvero € 968.720,00 – dicensi Euro novecentosessantottomilasettecentoventi/00;

- in **Comune di Torrazza Coste**: acquisizione di edificio da destinare a nuova sede municipale e sua parziale ristrutturazione; l'importo minimo di tali lavori è quantificato un terzo dell'importo totale, ovvero € 484.360,00 – dicensi Euro quattrocentottantaquattromilatrecentosessanta/00.

La quantificazione sopra riportata per la divisione dell'importo totale di € 1.453.080,00 deriva da accordi preliminari tra le Amministrazioni Comunali di Codevilla e Torrazza Coste.

Per le predette opere saranno richieste garanzie finanziarie (fidejussione bancaria o assicurativa) pari al 100% dell'ammontare complessivo dei relativi importi.

f. Costo di costruzione

Il Costo di Costruzione dell'intervento proposto, verrà versato nella misura massima del 10% del costo documentato di costruzione, nel momento del rilascio dei permessi autorizzativi definitivi, ovvero Permesso di Costruire o D.I.A. in proporzione alla superficie ricadente nei singoli Comuni.

5. VERIFICA DI RISPONDENZA DEL P.I.I. AL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO E ALLA L.R. 12/2005 – FINALITA', ELEMENTI QUALITATIVI E RISULTATI ATTESI

Il P.I.I. proposto:

E' conforme al Documento di Inquadramento, in quanto:

- I comuni di Codevilla e Torrazza Coste riconoscono come prioritario per i rispettivi territori il recupero e la valorizzazione dell'area " ex Colussi ", che rappresenta un complesso produttivo dismesso ed abbandonato da almeno 20 anni;
- Rispetta gli indici e le destinazioni indicate nelle norme previste nel Documento di Inquadramento;
- Rispetta quanto predisposto negli allegati A e B del Documento di Inquadramento;
- Possiede rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione degli ambiti urbani di più comuni.
- Prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indotte dall'intervento, compresa la realizzazione o l'adeguamento dei servizi a rete funzionali all'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio posta in essere e valutati in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni andranno ad incidere sull'insieme dei servizi a rete esistenti nel territorio comunale;
- Prevede la realizzazione obbligatoria di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale.

E' conforme alle Disposizioni di cui al TITOLO VI – PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE, Capo I – **Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento**, di cui alla L.R. 12/2005 – Legge per il Governo del Territorio, che richiedono la compresenza dei seguenti elementi:

- pluralità di destinazioni e di funzioni; sono in previsione una pluralità di destinazioni e di funzioni (attività commerciale, somministrazione, terziario), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico (riorganizzazione della viabilità), alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
 - tipologie e modalità d'intervento integrate: Commerciale, Somministrazione, Terziario (uffici); realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'intervento privato;
 - rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;
- la D.G.R. n. VI/44161 del 9 luglio 1999 contenente la Circolare esplicativa relativamente alla Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, al punto 3 – Requisiti e presupposti, lettera c) – Incidenza sulla riorganizzazione urbana, chiarisce che ogni riferimento alla rilevanza territoriale ai fini della riorganizzazione è da intendersi in senso qualitativo e non sulla base della estensione dell'intervento. Il progetto di P.I.I. consente la riqualificazione di un'area, l'ex Colussi, non più utilizzata da parecchi anni.

Il Soggetto proponente realizzerà direttamente opere di adeguamento alla viabilità creando due punti di connessione con la viabilità esistente, uno sulla SP exSS 10 Padana Inferiore e uno sulla SP 01 Bressana – Salice Terme. In particolare il progetto prevede la realizzazione di due nuove

rotatorie situate sulle provinciali all'ingresso dell'area "ex Colussi" che, oltre ad impedire le svolte a sinistra, spesso causa di code e situazioni di scarsa sicurezza, saranno poste a servizio delle attività commerciali già presenti nella zona.

Il Soggetto Proponente si impegna a realizzare le opere strategiche di seguito riportate per un importo totale di € 1.453.080:

- in Comune di Codevilla - ristrutturazione edificio municipale; recupero edificio ex Soms per creazione sala polivalente ed ambulatorio medico comunale; l'importo minimo di tali lavori è quantificato nei due terzi dell'importo totale, ovvero € 968.720,00 – diconsi Euro novecentosessantottomilasettecentoventi;

- in Comune di Torrazza Coste - acquisizione di edificio da destinare a nuova sede municipale e sua parziale ristrutturazione; l'importo minimo di tali lavori è quantificato un terzo dell'importo totale, ovvero € 484.360,00 – diconsi Euro quattrocentottantaquattromilatrecentosessanta.

➤ Tramite questi interventi il P.I.I. andrà a migliorare il contesto urbano (eliminazione di area dismessa), a realizzare nuove infrastrutture di interesse pubblico (creazione di due nuove rotatorie e realizzazione di un'area a verde naturale ed attrezzato), a realizzare opere aventi carattere strategico e qualificanti per i Comuni di Codevilla (ristrutturazione edificio municipale; recupero edificio ex Soms per creazione sala polivalente ed ambulatorio medico comunale) e Torrazza Coste (acquisizione di edificio da destinare a nuova sede municipale e sua parziale ristrutturazione).

6. VARIANTI APPORTATE AL VIGENTE P.R.G.

a) Dati generali

Come già riportato nel punto 2.a, non essendoci corrispondenza tra area catastale e area reale da rilievo, né tra i confini comunali riportati nei vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste, si è preso a riferimento il rilievo topografico dello stato attuale dell'area riportante i confini comunali interessanti il terreno di proprietà, come rappresentati nella Tavola A 008 e nell'elaborato "Relazione urbanistica inerente l'area oggetto di intervento" (redatti dall'arch. Possa).

In base al predetto rilievo ed ai confini riportati sono state misurate le superfici delle varie destinazioni urbanistiche previste nei vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste.

- Comune di Codevilla

Il Presente P.I.I. prevede la demolizione di un volume residenziale pari a 1.333 mc (indicata come casa sud-ovest al punto 4.a della presente relazione).

Calcolando la capacità insediativa teorica utilizzando il parametro di 150 mc/abitante, si stima che tale capacità venga ridotta di 9 abitanti, passando da 1.429 a 1.420.

Le aree destinate a standard urbanistico subiscono le seguenti modifiche:

STANDARD URBANISTICO	P.R.G. VIGENTE mq	P.I.I. mq	TOTALE mq	P.R.G. VARIATO mq/AB (per 1.420 abitanti teorici)	L.R. 51/75 MQ/AB ora abrogata
ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE					
Zone per Attrezzature Civiche Zone per Attrezzature Religiose	11.958		11.958	8,42	4,00
Zone per l'Istruzione	6.616		6.616	4,66	4,50

Zone a Verde di Arredo Urbano	127.682		127.682	89,92	15,00
Zone a Verde Pubblico Attrezz.					
Zone per Attrezzature Sportive					
Parcheggi Pubblici	57.217	- 2.970	54.247	38,20	3,00
TOTALE	203.473	- 2.970	200.503	141,20	26,50

STANDARD	P.R.G. VIGENTE MQ.	P.R.G. MQ/AB
ZONE A VINCOLO SPECIALE		
Verde Sportivo di Iniziativa Privata	24.361	17,16
Verde Ricreativo Privato	69.712	49,09
TOTALE	94.073	66,25

Conseguentemente lo Standard Urbanistico Residenziale calcolato su 1.420 abitanti teorici risulta di (141,20 +66,25) = **207,45** mq./abitante.

Di seguito si riportano le quantificazioni delle aree relative alle singole Zone in cui è stato suddiviso l'Azzonamento del P.R.G. di Codevilla:

a. Aree Zone Prevalentemente Residenziali/ Superfici fondiarie-territoriali

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE mq	P.I.I. mq	TOTALE mq
Zone residenziali storiche del vecchio nucleo	62.493		62.493
Zone residenziali esistenti e di completamento	264.431	- 1.350	263.081
TOTALE ZONE ESISTENTI	326.924	- 1.350	325.574
Zone residenziali di Espansione	52.174		52.174
Zone residenziali per l'Edilizia Economica e Popolare	8.042		8.042
TOTALE ZONE DI PROGETTO	60.216		60.216
Zona a Verde Privato	110.586		110.586
TOTALE ZONE RESIDENZIALI	497.726	- 1.350	496.376

c. Aree Produttive/ Superfici fondiarie-territoriali

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE mq	P.I.I mq	TOTALE mq
Zone Agricole E1	9.491.885	- 35.780	9.456.105
Zone Agricole E2	726.269		726.269
Zone Agricole E3	507.916		507.916
TOTALE ZONE AGRICOLE	10.726.070	- 35.780	10.690.290
Zone Produttive Esistenti e di Completamento	264.675	- 19.000	245.675
Zone Produttive di Espansione	60.045		60.045
TOTALE ZONE PRODUTTIVE	324.720	- 19.000	305.720
Zona Commerciali Esistenti e di Completamento	111.988		111.988
P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita –Terziario -Pubblici Esercizi	61.402 (P.I.I. SIL)	+ 58.787	120.189
TOTALE ZONE COMMERCIALI	173.390	+ 58.787	232.177
Zone per Servizi alla Produzione	70.908		70.908
TOTALE GENERALE ZONE PRODUTTIVE	11.295.088	+ 4.007	11.299.095

d. Aree Produttive/ Superfici Lorde di Pavimento

TIPO DI ZONA OMOGENEA	P.R.G. VIGENTE S.L.P.mq	P.I.I S.L.P. mq	TOTALE S.L.P. mq
Zone Produttive Esistenti e di Completamento	158.804	- 8.411	150.393
Zone Produttive di Espansione	36.027		36.027
TOTALE ZONE PRODUTTIVE	194.831		186.420
Zona Commerciali Esistenti e di Completamento	78.391		78.391
P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita –Terziario -Pubblici Esercizi	32.000 (P.I.I. SIL)	+19.623	51.623
TOTALE ZONE COMMERCIALI	108.337		130.014
Zone per Servizi alla Produzione	17.727		17.727

- Comune di Torrazza Coste:

a. Quantificazione delle zone degli insediamenti a prevalenza produttiva

ZONA	P.R.G. VIGENTE		P.I.I.		TOTALE	
	S.F. mq	S.L.P. mq	S.F. mq	S.L.P. mq	S.F. mq	S.L.P. mq
D.A.1	97.256	58.354			97.256	58.354
D.I.	75.700	45.420	- 8.060	- 1.207(*)	67.640	44.213
D.C.	32.960	19.776			32.960	19.776
D.E.	14.960	8.976			14.960	8.976
D.A.2	30.400	15.200			30.400	15.200
D.T.A.	7.525	3.760			7.525	3.760
TOT. GEN.	258.801	151.486	- 8.060	- 1.207	250.741	150.279

(*) dati ripresi dalla tabella della consistenza degli edifici del punto 4.a, ovvero (127 mq+2x540 mq)

ZONA	P.R.G. VIGENTE		P.I.I.		TOTALE	
	S.F. mq	S.L.P. mq	S.F. mq	S.L.P. mq	S.F. mq	S.L.P. mq
P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita –Terziario -Pubblici Esercizi			+ 26.511	+10.947	26.511	+10.947

b) Dati riassuntivi della variante

P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita –Terziario -Pubblici Esercizi
Slp massima consentita = 31.000,00

- Superfici territoriali reali

Comune	Superficie mq
Comune di Codevilla	58.787
Comune di Torrazza Coste	26.511
TOTALE SUPERFICIE P.I.I. DA RILIEVO	85.298

- P.R.G. Vigenti:

- Codevilla

Superficie	Destinazione Urbanistica
19.000 mq	Zone produttive esistenti e di completamento (art. 48 delle NTA del PRG vigente)
2.970 mq	Zone per attrezzature di interesse pubblico e collettivo (parcheggi) (art. 38 delle NTA del PRG vigente)
1.350 mq	Zone residenziali esistenti e di completamento (art. 40 delle NTA del PRG vigente)
35.780 mq	Zona Agricola Produttiva E1 (art. 45 delle NTA del PRG vigente)) (corrispondente ad una superficie catastale di mq 35.371 come da autocertificazione relativa alla dismissione dei terreni agricoli)
687 mq	Fascia di rispetto stradale (art. 36 NTA del PRG vigente)
TOTALE 58.787 mq	

- Torrazza Coste:

Superficie	Destinazione Urbanistica
8.060 mq	Zona industriale esistente e di completamento DI (art. 44 delle NTA del PRG vigente)
680 mq	Zona di rispetto per la viabilità (art. 29 delle NTA del PRG vigente)
17.401 mq	Zona agricola di rispetto dell'abitato E2 (art. 53 delle NTA del PRG vigente)) (corrispondente ad una superficie catastale di mq 11.889 come da autocertificazione relativa alla dismissione dei terreni agricoli)
370 mq	Zone per servizi di interesse generale – Enel (art. 28 punto 3 delle NTA del PRG vigente)
	Vincolo idrogeologico assoluto per mt 10 dal Rio Fossagazzo (art. 31 delle NTA del PRG vigente)
TOTALE 26.511 mq	

- P.R.G. Variati

- Codevilla

Superficie	Destinazione Urbanistica
58.787 mq	P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita –Terziario -Pubblici Esercizi

- Torrazza Coste:

Superficie	Destinazione Urbanistica
26.511 mq	P.I.I. – Zona Commerciale/ Medie Strutture di Vendita –Terziario -Pubblici Esercizi

- Slp relativa al P.I.I.

	Superficie commerciale mq	Superficie attività di somministrazione mq	Superficie attività terziaria mq	TOTALE mq
Comune di Codevilla	16.072	1.692	1.859	19.623
Comune di Torrazza Coste	9.035		1.912	10.947
TOTALE	25.107	1.692	3.771	30.570

7. VINCOLI INTERESSANTI L'AMBITO DI INTERVENTO

Si rinvia all'elaborato "Carta dei Vincoli interessanti l'ambito di intervento".

8. VALUTAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE-PAESISTICO

Si rinvia alle Relazioni dell'Architetto Marco Maggia – Biella – Via Pietro Micca, 12.

9. VALUTAZIONI SOCIO-ECONOMICHE E COMMERCIALI

Si rinvia alla Relazione predisposta dal Dott. Mauro. ANZINI, Legale rappresentante della SOCIETA' DI RICERCA E PIANIFICAZIONE di ANZINI MAURO & C. S.n.c. con sede in Via degli Scipioni 5 - Milano - Mi

10. VALUTAZIONI VIABILISTICHE

Si rinvia alla Relazione dell'Architetto Marco Maggia – Biella – Via Pietro Micca, 12.

11. FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E GEOTECNICA

Si rinvia alla Relazione del Dott. Beretta – Milano

12. ELEMENTI COSTITUTIVI LA PRESENTE PROPOSTA DI P.I.I

Il progetto definitivo di P.I.I. si compone delle seguenti Tavole ed Elaborati:

- Autocertificazione di interruzione dell'attività agricola da almeno tre anni (ai sensi e per gli effetti del comma 3-bis dell'art. 89 della L.R. 15/2005 – Legge per il governo del territorio – e s.m.i.)
- Relazione geologica
- Progetto Architettonico e delle opere di urbanizzazione del P.I.I. (elaborati contrassegnati dalla lettera "A" seguente alla numerazione progressiva), redatti dall'Arch. Giulio Marzio POSSA, con studio in Milano, Via Keplero n. 10:

STATO DI FATTO

Tavola n.	scala	livello	oggetto
A 001	1:1000	STATO DI FATTO	RILIEVO
A 002	1:1000	STATO DI FATTO	PLANIMETRIA CATASTALE RICOSTRUITA

A 003	1:1000	STATO DI FATTO	DEMOLIZIONI E DIMENSIONI EDIFICI
A 004	1:1000	STATO DI FATTO	FASCE DI RISPETTO E VINCOLI
PROGETTO			
A 005	1:1000	STATO DI FATTO	SCULTURAMENTO TERRA DI COLTIVO
A 006	1:1000	STATO DI FATTO	SCAVO GENERALE
A 007	1:500	PROG	PIANTA PIANO INTERRATO
A 008	1:500	PROG	PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA
A 009	1:500	PROG	PIANTA PIANO PRIMO
A 010	1:1000	PROG	PIANTA PIANO COPERTURE
A 011	1:500	PROG	SEZIONI E PROSPETTI
A 012	1:1000	PROG	REGIME GIURIDICO DELLE AREE
A 013	1:1000	PROG	TAGLI COMMERCIALI
A 014	1:1000	PROG	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA ASSERVIRE IN PERPETUO USO PUBBLICO (PIANO INTERRATO)
A 015	1:1000	PROG	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA ASSERVIRE IN PERPETUO USO PUBBLICO (PIANO TERRA)
A 016	1:1000	PROG	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE SOTTO SUOLO
A 017	1:1000	PROG	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE SOPRA SUOLO
A 018	1:50	PROG	SEZIONE STRADALE DI DETTAGLIO: PARCHEGGI PRIVATI
A 019	1:50	PROG	SEZIONE STRADALE DI DETTAGLIO PARCHEGGI UNITA' COMMERCIALI (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M,N,O,P,Q,R)
A 020	1:50	PROG	RETE ILLUMINAZIONE VEICOLARE – PALO TRONCO CONICO A SBRACCIO
A 021	1:50	PROG	RETE DI ILLUMINAZIONE VEICOLARE: PALO STRADALE
A 022	1:50	PROG	RETE DI ILLUMINAZIONE PEDONALE: PALETTO ILLUMINAZIONE PERCORSI PEDONALI
A 023		PROG	RENDERING

DESCRIZIONE URBANISTICA DELLE FINITURE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA;
 RELAZIONE URBANISTICA INERENTE L'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO;
 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E OPERE INTEGRATIVE;

- Pratica Urbanistica (elaborati contrassegnati dalla lettera "U" seguente alla numerazione progressiva), redatta dall'Arch. Cristina CANCELLI, con studio in Pavia, Via Zanella n.46:

Elaborato n. 1-U	Planimetria di inquadramento territoriale su C.T.R. individuazione ambito di intervento scala 1:10.000
Elaborato n. 2/a - U	Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia Tavola 3.1c scala 1:50.000

Elaborato n. 2/b - U	Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia Tavola 3.2c	scala 1:50.000
Elaborato n. 2/c - U	Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia Tavola 3.3c	scala 1:50.000
Elaborato n. 2/d - U	Carta dei vincoli interessanti l'ambito di intervento	scala 1:5.000
Elaborato n. 3/a - U	Stralcio Azzonamento P.R.G. Vigente Comune di Codevilla	scala 1:2.000
Elaborato n. 3/b - U	Stralcio Azzonamento P.R.G. Vigente Comune di Torrazza Coste	scala 1:2.000
Elaborato n. 3/c - U	Stralcio Azzonamento P.R.G. – Modifiche apportate dal P.I.I. – Comune di Codevilla	scala 1:2.000
Elaborato n. 3/d - U	Stralcio Azzonamento P.R.G. – Modifiche apportate dal P.I.I. – Comune di Torrazza Coste	scala 1:2.000
Elaborato n. 4 - U	Atto di proprietà	
Elaborato n. 5 – U	Integrazione Relazione tecnica generale	
Elaborato n. 6 - U	Integrazione Relazione circa i caratteri generali del P.I.I. e le varianti apportate ai vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste	
Elaborato n. 7 – U	Integrazione Relazione economica di fattibilità	
Elaborato n. 8 - U	Norme tecniche di attuazione del P.I.I.	
Elaborato n. 9 - U	Integrazione Schema di convenzione	
Elaborato n. 10 - U	Dichiarazione di congruenza con i criteri e la modalità di cui al comma 7, art. 25 della l.r. 12/2005 e s.m.i.	

- Relazioni relative all'impatto viabilistico, all'impatto territoriale ed all'impatto paesaggistico del P.I.I. (elaborati contrassegnati dalla lettera "P" seguente alla numerazione progressiva), redatti dall'Arch. Marco MAGGIA, con studio in Biella, Via Pietro Micca n. 12:

ELABORATO 1-P	Integrazione	VALUTAZIONE	PRELIMINARE	DI	IMPATTO	–	COMPONENTE
TERRITORIALE-							
ELABORATO 2-P	Integrazione	VALUTAZIONE	PRELIMINARE	DI	IMPATTO	–	COMPONENTE
VIABILISTICA-							
ELABORATO 3-P	Integrazione	VALUTAZIONE	PRELIMINARE	DI	IMPATTO	–	COMPONENTE
PAESAGGISTICA-							

- Studi socio-economici e commerciali del P.I.I. (elaborati contrassegnati dalla lettera "C" seguente alla numerazione progressiva), redatti dal Dott. Mauro ANZINI, con studio in Milano, Via degli Scipioni n. 5:

ELABORATO 1-C STUDI SOCIO-ECONOMICI E COMMERCIALI

Pavia - li, Marzo 2010

.....
Architetto Cristina CANCELLI
 Via Zanella, 46 - Pavia