

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 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.

6-U

INTEGRAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

SOGGETTO PROPONENTE

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

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

MARZO 2010

A. CARATTERI GENERALI DEL P.I.I.

Il presente P.I.I.:

- a. **Costituisce variante ai vigenti P.R.G. comunali di Codevilla e Torrazza Coste** in quanto modifica la destinazione di mq. 85.298 (superficie reale desunta dal rilievo topografico eseguito per la predisposizione del presente P.I.I) trasformandola alla realizzazione di attività commerciali per medie strutture di vendita, escluso l'alimentare, somministrazione e terziario (uffici); di seguito viene riportata la situazione attuale riferita alle aree di che trattasi:

- COMUNE DI CODEVILLA

Superficie catastale:

N.C.E.U.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie Mq.	Superficie Totale Mq.
Comune di Codevilla	4	12	30.100	
		125	16	
		296	1.271	
		298	140	
Totale N.C.E.U.				31.527

C.T.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie Mq.	Superficie Totale Mq.
Comune di Codevilla		40	9.865	
		124	7.681	
		17	10.074	
		82	4.214	
		102	2.229	
Totale C.T.				34.063

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE	65.590
------------------------------------	---------------

Superficie reale da rilievo:

Comune	Superficie mq
Comune di Codevilla	58.787

Destinazione d'uso attuale:

Area dimessa sede dell'ex biscottificio Colussi

Destinazione urbanistica P.R.G. Vigente:

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:

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	

Riferimento Tav. 12 – Azionamento della Zona Industriale - Scala 1:2000 del P.R.G. Vigente

Proprietà delle Aree comprese nell'ambito di intervento:

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.

- COMUNE DI TORRAZZA COSTE

Superficie catastale:

N.C.E.U.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie Mq.	Superficie Totale Mq.
Comune di Torrazza Coste	1	370	1.294	
Totale N.C.E.U.				1.294

C.T.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie Mq.	Superficie Totale Mq.
Comune di Torrazza Coste	1	1	14.609	
Totale C.T.				14.609

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE	15.903
-----------------------------	---------------

Superficie reale da rilievo:

Comune	Superficie mq
Comune di Torrazza Coste	26.511

Destinazione d'uso attuale:

Area dimessa sede dell'ex biscottificio Colussi

Destinazione urbanistica P.R.G. Vigente:

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	

Riferimento Tav. 9.2\1 – Azzonamento - Scala 1:2000 del P.R.G. Vigente

Proprietà delle Aree comprese nell'ambito di intervento:

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.

b. Soggetto Proponente del P.I.I.:

Il Soggetto Proponente del P.I.I. si identifica con la proprietà.

c. Prevede la realizzazione di nuovi fabbricati ed opere di urbanizzazione.

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

- commerciale, ovvero medie strutture di vendita escluso l'alimentare
- attività di somministrazione
- terziario (uffici).

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

- Viabilità e parcheggi, di pertinenza delle attività commerciali al piano terreno, di pertinenza della somministrazione e degli uffici al piano interrato;
- Verde;
- Sottoservizi

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

- Viabilità: creazione di due punti di connessione con la viabilità esistente – rotatorie alla francese – di cui una sulla SP exSS 10 Padana Inferiore ed una sulla SP 01 Bressana – Salice Terme;
- Opere di riqualificazione urbana sulla porzione di proprietà ricadente in Comune di Montebello della Battaglia tramite la creazione di un'area a verde naturale ed attrezzato;

d. Prevede la realizzazione delle opere strategiche di seguito riportate:

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 per un importo totale di € **1.453.080,00** – dicensi Euro unmilionequattrocentocinquantatremilaottanta/00:

- 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; l'importo minimo di tali lavori è quantificato un terzo dell'importo totale, ovvero € 484.360,00 – dicensi Euro quattrocentottantaquattromilatrecentosessanta/00..

e. 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;

➤ Prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione 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.

f. 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;

➤ 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 realizza 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 rotoatorie 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, si porranno a servizio delle attività commerciali già presenti nella zona.

Come evidenziato al punto d., in base allegato B del Documento di Inquadramento il Soggetto proponente si impegna a realizzare le opere di interesse pubblico a carattere strategico.

Quindi l'intervento, oltre che riqualificare un'area lasciata all'incuria con annessa relativa dequalificazione architettonica ed ambientale dell'abitato circostante, porta anche a nuovi interventi di riqualificazione delle infrastrutture di viabilità e di aree a valenza pubblica e sociale.

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

Come già riportato sopra, 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:

- Comune di Codevilla

Il 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 relazione generale).

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 Zone a Verde Pubblico Attrezz. Zone per Attrezzature Sportive	127.682		127.682	89,92	15,00
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 $(141,20 + 66,25) = \mathbf{207,45 \text{ mq./abitante}}$.

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 fondiari-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 fondiari-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 mq	TOTALE 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

C. DATI RIASSUNTIVI DEL P.I.I. IN VARIANTE

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

a) 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

b) 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	

c) P.R.G. Varianti

- 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

d) 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

Pavia - lì, Marzo 2010

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