

Comune di Romanengo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

Indice:

- 1: comparto ex Inar
- 2: comparto ex Imut
- 3: comparto di via Carrobbio nord
- 4: comparto di via Carrobbio sud
- 5: comparto di via Maffezzoni nord
- 6: comparto di via Maffezzoni , angolo via Sabbioni
- 7: comparto di via don Lorenzo Milani
- 8: comparto Parolari ex Stradiotti
- 9: comparto ex Nanetto
- 10: comparto di via Maffezzoni, angolo via Sangalli
- 11: comparto ex Officine Poli
- 12: comparto Grimaldelli ed altri
- 13: comparto Cascinazza
- 14: comparto produttivo Salvirola

1 - COMPARTO EX-INAR

Si tratta di un comparto di vaste dimensioni (circa 31.000 mq) che corrisponde ai terreni dell'opificio oggi dismesso ex-INAR, tristemente noto in quanto a suo tempo dedito alla tessitura di panni in fibra di asbesto, attività che si è rilevata estremamente nociva per gli addetti, al punto da venire vietata su tutto il territorio nazionale.

Il comparto, dalla caratteristica conformazione a scudo smussato verso mezzogiorno, si attesta sulla via XXV Aprile insinuandosi nel terreno compreso tra la via Marinona (parallela all'omonima roggia) ad ovest e il Naviglio Civico della Città di Cremona, ad est.

Il comparto è quasi tutto già di fatto edificato o comunque impegnato dalle dismesse attività aziendali, salvo un terreno posto in lato di nord-est che, già omogeneo per titolo di proprietà, si è ritenuto opportuno aggregare al comparto produttivo per garantire un disegno urbanistico sufficientemente completo ed organico.

Verso mezzogiorno il comparto presenta le strutture più vecchie, caratterizzate dallo stile liberty e circondate da una ricca alberatura con alcune essenze di pregio. Il resto delle strutture non ha pregi particolari.

Sotto il profilo ambientale è importante ricordare come l'ambito ricada per buona parte nelle fasce di rispetto e di tutela dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La circostanza è particolarmente significativa, sia in termini oggettivi (qualità dei luoghi), che in termini formali, anche se (per un curioso bisticcio giuridico) il Naviglio Civico fu a suo tempo depennato dall'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Cremona ed è, a tutt'oggi, formalmente considerato "acqua privata" alla quale non si applicano le positive cautele a suo tempo discese dal decreto Galasso.

La corretta ambientazione dell'intervento urbanistico rappresenta pertanto l'impegno primario al quale la proprietà privata interessata ed il Comune dovranno prestare la massima cura.

Altri punti di criticità da affrontare con attenzione sono dati dalla definizione di un corretto accesso dalla via XXV Aprile, nonchè dalla opportunità di garantire accessi secondari e piste ciclabili sia lungo la roggia Marinona che lungo il Naviglio.

Sembra altresì doveroso salvaguardare quanto più possibile l'impianto arboreo preesistente, in specie verso il Naviglio, e sottoporre ad intervento di restauro-conservativo la villa-ufficio

che appare manufatto adeguato a conservare efficace memoria visiva dell'originale opificio ai futuri cittadini di Romanengo.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti di espansione residenziale.

Il giusto coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbana complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo".

Il comparto sorge circa 500 metri a sud rispetto all'allevamento di suini S. Antonio.

Tale particolare condizione non determina disagi in quanto tale allevamento è attualmente dismesso e la sua eventuale riattivazione dovrebbe comunque essere sottoposta alla preventiva predisposizione di provvedimenti migliorativi per il benessere degli animali e per mitigare i contrasti con l'ambiente circostante. Tale impianto è comunque collocato fuori dalla direzione dei venti dominanti interessanti l'abitato di Romanengo (tale direzione è infatti est-ovest, mentre l'impianto è collocato a nord dell'abitato).

Come ricordato dall'ARPA, si segnala che l'attuazione del comparto è soggetto alle prescrizioni dettate dalla Conferenza di Servizi del 15.7.2008, conclusiva del procedimento di messa in sicurezza.

La stessa ARPA segnala inoltre l'esistenza di un elettrodotto di media tensione.

Come ricordato dalla Provincia, il comparto è interessato dalla fascia di rispetto del Naviglio Civico. Su tale fascia, eventualmente anche fuori dal perimetro del comparto, andranno previsti interventi mitigativi e compensativi volti ad arricchire la naturalità e l'equipaggiamento vegetazionale.

2 - COMPARTO EX-IMUT

Si tratta di un piccolo comparto (circa 2200 mq) posto al bivio tra le strade per Casaletto e per la Melotta. E' separato dalla strada per Casaletto dalla roggia Boldrina.

Si tratta di un opificio da tempo dismesso, già deposito di granaglie e quindi officina meccanica, intensamente edificato con rapporto di copertura molto alto e caratterizzato da strutture edilizie di scarso pregio.

L'intervento più ragionevolmente prevedibile è quello di una radicale ristrutturazione edilizia con solo parziale ripristino della notevole volumetria preesistente.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti storici urbani A1.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Recupero che garantisca, quantomeno, la dotazione regolamentare di standard urbanistici nel settore dei parcheggi.

Decisamente da evitare il moltiplicarsi degli accessi carrabili alle strade circostanti.

3 - COMPARTO DI VIA CARROBBIO NORD

Si tratta di un comparto di contenute dimensioni (edificabile per circa 2.800 mq) che si estende dalla via Fratelli Rosselli alla via del Carrobbio (strada per la Melotta).

Si tratta di un terreno agricolo più volte considerato dai precedenti strumenti urbanistici (prima per centro sportivo, poi per insediamenti residenziali) senza che alle previsioni urbanistiche facessero poi seguito concrete proposte operative.

La scelta attuale si differenzia da quella contenuta nel vigente PRG in quanto si riserva a diverso Piano Attuativo il comparto meridionale dell'area, in concreto occupato da una cascinetta e dai relativi orticelli.

L'urbanizzazione del comparto si rende interessante in quanto destinata a completare e razionalizzare il "by-pass" che la via Fratelli Rosselli (il cosiddetto villaggio San Michele) e la strada vicinale del Carrobbio, di calibro ristrettissimo, già di fatto in certa misura garantiscono, sia pure attraverso un percorso tortuoso e inadeguato, tra la strada della Melotta e la strada di Casaletto.

Il comparto non presenta caratteristiche ambientali particolari salvo un ampio fronte che si apre sulla via Carrobbio. Su tale fronte potrebbero essere impostate, in ampliamento e miglioramento della via Carrobbio, sia una pista ciclabile che una rotatoria compatta, di piccole dimensioni, del tipo cosiddetto "alla francese", in asse con la via Alcide De Gasperi diretta verso sud.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti di espansione residenziale.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata o pubblica, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbana complessiva del contesto (standard "qualitativo"), mentre il tradizionale standard "quantitativo" potrà essere in gran parte monetizzato, salvo che per la porzione destinata a parcheggio.

4 - COMPARTO DI VIA CARROBBIO SUD

Si tratta di un piccolo comparto (circa 2.250 metri quadrati) in parte già edificato, in parte occupato da piccoli orti.

Nel precedente PRG costituiva un solo comparto con il terreno posto più a nord (comparto di Carrobbio nord) e destinato all'espansione residenziale.

Le costruzioni esistenti presentano un discreto valore ambientale che sarà cura dell'operazione di ristrutturazione urbanistica conservare e valorizzare, così come sembra pure opportuno conservare la distinzione tra la corte edificata ed il verde privato degli orti.

Un contenuto ampliamento dei corpi di fabbrica esistenti ne potrà agevolare l'adeguamento alle esigenze della residenza contemporanea.

L'operazione urbanistica potrà essere realizzata attraverso un Piano di Recupero che assumerà indici e parametri edilizi ed urbanistici in conformità a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione indicano per gli ambiti storici urbani di recupero.

Particolare attenzione andrà portata a contenere al minimo gli accessi diretti dalla Via Carrobbio.

5 - COMPARTO DI VIA MAFFEZZONI NORD

Si tratta di un lungo comparto relativamente esteso (circa 16.000 mq edificabili che contornano un'area riccamente piantumata e destinata a verde privato estesa per circa 4.400 mq), posto all'estremità di nord-est della via Attilio Maffezzoni, la grande strada di recente formazione che, collegando tra di loro la via della Melotta con la via Carlo Guaiarini, ha dato forma all'espansione residenziale più recente del paese (periferia orientale).

La proposta urbanistica si giustifica con la discreta dotazione di opere di urbanizzazione esistenti al contorno del comparto e con il conseguente obiettivo di saturare, senza lasciare spazi interclusi, l'edificazione in fregio orientale alla via Attilio Maffezzoni.

La presenza urbanistica di un vasto lotto centrale riccamente alberato e che, in prima ipotesi, considerata anche la delicatezza del contesto ambientale, si è ritenuto opportuno conservare all'uso privato, potrà essere stimolo ad una soluzione urbanistica originale e qualificata.

Ridotti al minimo e, preferibilmente, ricondotti ai preesistenti, dovranno risultare gli accessi alla via Maffezzoni, mentre decisamente inopportuno sembra ipotizzare anche un accesso diretto dalla via Melotta.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti di espansione residenziale e di verde privato.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbanistica complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo". Quest'ultimo potrà essere monetizzato, eccezion fatta per i parcheggi.

6 - COMPARTO DI VIA MAFFEZZONI, ANGOLO VIA SABBIONI

Si tratta di un comparto residenziale di modeste dimensioni (circa 5.150 mq), ancora ineditato e non urbanizzato, ma compreso in una lottizzazione privata già convenzionata da tempo.

I parametri ed indici urbanistici ed edilizi nonché le destinazioni d'uso restano quelli della convenzione già sottoscritta.

Qualora l'attuazione della lottizzazione non venisse eseguita nei termini temporali prescritti dalla relativa convenzione, si opererà attraverso un nuovo Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata per il quale si applicheranno, di massima, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché le destinazioni d'uso prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT per gli ambiti residenziali di espansione.

7 - COMPARTO DI VIA DON LORENZO MILANI

Si tratta di un comparto residenziale abbastanza esteso (circa 9.350 mq), ancora ineditato e non urbanizzato, ma compreso in una lottizzazione privata già convenzionata da tempo.

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché le destinazioni d'uso restano quelli della convenzione già sottoscritta.

Qualora l'attuazione della lottizzazione non venisse eseguita nei termini temporali prescritti dalla relativa convenzione, si opererà attraverso un nuovo Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata per il quale si applicheranno, di massima, i parametri ed indici urbanistici ed edilizi nonché le destinazioni d'uso prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT per gli ambiti residenziali di espansione.

In ogni caso particolare cura dovrà essere portata alla realizzazione della pista ciclo-pedonale destinata a collegarsi, più a mezzogiorno, con quella che circonda il centro sportivo commerciale.

Si ricorda che l'ARPA suggerisce di prevedere la realizzazione di una fascia alberata, avente funzione di mitigazione, interposta tra il comparto residenziale e la contigua area produttiva. La fascia alberata è prevista dal PIP vigente ed è attualmente in fase di realizzazione.

8 - COMPARTO PAROLARI (EX-STRADIOTTI)

Si tratta di un comparto di modeste dimensioni (circa 4.300 mq in parte significativa destinata a standard) e tuttavia di notevole interesse urbanistico, sia per la sua centralità (si affaccia nella piazza Di Rauso), sia per la contiguità a strade particolarmente strette e contorte (vicolo dell'Asilo e via fratelli De Brazzi) che servono edifici di interesse pubblico.

Le costruzioni preesistenti hanno un valore ambientale particolarmente modesto che fa ipotizzare la fattibilità di un intervento di ristrutturazione urbanistica piuttosto radicale caratterizzato da:

- arretramento parziale del fronte sulla via De Brazzi, così da garantire un contorno regolare (rettangolare) alla piazza Di Rauso;
- arretramento completo del fronte sul vicolo Asilo, così da consentire la realizzazione di un razionale parcheggio antistante il futuro asilo nido e ambulatorio progettato dall'Amministrazione Comunale in ristrutturazione della dismessa vecchia Scuola Materna Comunale;
- intervento edilizio di completamento sul terreno residuo, intervento da opportunamente coordinare con il contesto ambientale.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti storici di recupero.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbanistica complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo".

Le operazioni urbanistiche sopraipotizzate suggeriscono le direzioni verso le quali potranno realizzarsi tali standard "qualitativi".

9 - COMPARTO EX-NANETTO

Si tratta di un piccolo comparto (circa 2000 mq) posto in una posizione significativamente centrale al paese, praticamente sul retro della piazza Matteotti ove è situato il Municipio.

Si tratta di un opificio da tempo dismesso, ricavato dalla rielaborazione in alzata di vecchie strutture edilizie di cui si è tuttavia conservato l'impianto planimetrico.

Il recupero del comparto può essere un'occasione per ampliare ulteriormente la dotazione di parcheggi, già recentemente rafforzata, che si sta progressivamente creando sul retro del Municipio e del piccolo centro direzionale circostante,

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti storici urbani di recupero.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Recupero.

10 - COMPARTO DI VIA MAFFEZZONI, ANGOLO VIA SANGALLI

Si tratta di un piccolo comparto (circa 1.700 mq), già praticamente urbanizzato anche se ancora ineditato.

Il suo assoggettamento a Piano di Lottizzazione si impone più che altro per consentire anche a tale comparto il riconoscimento degli standard urbanistici già ottenuti dagli altri piani attuativi attestati lungo la via Maffezzoni.

Al Piano Attuativo si applicheranno, di massima, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché le destinazioni d'uso prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT per gli ambiti residenziali di espansione.

11 - COMPARTO EX-OFFICINE POLI

Si tratta di un comparto estremamente centrale, decisamente fondamentale per garantire alla riqualificazione complessiva del centro storico di Romanengo un contributo importantissimo.

Nato come filanda e successivamente adattato a officina meccanica, il complesso è in buona parte già edificato, per lo più con strutture di particolare qualità (gusto eclettico di fine ottocento) anche se sfregiato da qualche improprio e più recente infelice "ammodernamento". La superficie complessiva del comparto (circa 9.050 metri quadrati) è decisamente significativa avuto riguardo alla già citata posizione centralissima che la stessa vanta nel contesto urbano.

La conservazione documentale delle strutture paleo-industriali potrebbe agevolmente coniugarsi ad una riqualificazione residenziale e terziaria che, nelle parti più meridionali, potrebbe integrarsi con edificazioni volumetricamente affatto nuove e formalmente coerenti con il contesto storico.

Più che all'accessibilità automobilistica del comparto, si dovrà soprattutto alla sua permeabilità ciclopedonale che volga a strettamente integrarlo con il contesto urbano circostante.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche del PGT indicano per gli ambiti storici di recupero e per gli ambiti di vecchio impianto.

Mentre la porzione più architettonicamente significativa e più settentrionale del comparto potrà essere rigenerata anche a mezzo di un semplice Piano di Recupero, il coordinamento edilizio ed urbanistico dell'intero comparto e, in specie, della sua porzione più meridionale, potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbanistica complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo".

Particolarmente interessante potrebbe risultare l'impegno dell'operatore ad estendere verso sud il parcheggio di piazza Amigoni, a tale scopo attrezzando la porzione di terreno già di proprietà comunale circostante l'antica cittadella ed esteso lungo la via Borghetto.

12 - COMPARTO GRIMALDELLI E ALTRI

Si tratta di un comparto di discrete dimensioni (circa 5.500 mq) che comprende sia costruzioni esistenti (un'abitazione, un capannone, un vasto piazzale destinato a deposito macchine agricole, alcuni orti ed una porzione del prato che si estende tra la Roggia Groppella e la Via Circonvallazione, immediatamente a valle del nucleo monumentale e ambientale del Castello).

Il comparto ha forma irregolarmente triangolare ed è diviso in due dalla Roggia Boldrina.

Attualmente la parte meridionale del comparto, di fatto inserita in quella che avrebbe dovuto essere la naturale fascia di rispetto della strada ex-statale che le scorre in stretta contiguità, rappresenta purtroppo una significativa negatività nel paesaggio urbano di Romanengo.

Il PGT si propone di porre rimedio a tale negatività favorendo la rilocalizzazione dell'attività produttiva, il riordino edilizio dei terreni non interessati dal piacevole cono ottico che attualmente si gode da sud verso il castello, assicurando nel contempo la continuità della pista ciclo-pedonale che dovrà percorrere il fronte urbano meridionale contro la statale.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti di espansione residenziale.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, attuabile anche mediante due distinti interventi corrispondenti al perimetro delle due proprietà interessate, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbanistica complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo".

Secondo il parere ARPA la realizzazione di tale comparto dovrebbe prevedere l'eliminazione delle volumetrie attualmente esistenti all'interno della fascia di rispetto stradale ed un adeguato arretramento della nuova volumetria rispetto al fronte stradale in considerazione della stretta contiguità del comparto alla strada provinciale ed alle connesse problematiche di tipo ambientale legate all'inquinamento acustico e atmosferico.

La provincia ricorda che lungo la strada provinciale (via Circonvallazione) è vigente una fascia di inedificabilità profonda 30 metri a che tale fascia si intende estesa sulle intersezioni.

La Provincia prescrive altresì che non dovranno essere aperti nuovi accessi verso la via Circonvallazione e chiusi quelli eventualmente esistenti.

13 - COMPARTO CASCINAZZA

Si tratta di un comparto di vaste dimensioni (33.600 mq di cui 21.200 edificabili da depurare delle fasce di rispetto) e 4.600 mq destinati a standard per parcheggi e verde.

La porzione edificabile corrisponde alle stalle per bovini realizzate in strutture metalliche di cui si auspica lo smontaggio e il trasferimento in aperta campagna. La dismissione dell'attività zootecnica dovrà comunque precedere qualsiasi operazione di ristrutturazione urbanistica del comparto.

L'attuale localizzazione dell'impianto zootecnico è infatti resa anacronistica dalla crescita urbana circostante.

Il comparto si trova in una posizione logisticamente assai interessante, posto com'è a cavaliere tra la via Guaiarini e la via di Circonvallazione (strada provinciale ex SS 235 "Serenissima").

La forma relativamente regolare del comparto, la molteplicità degli accessi disponibili, la facile recuperabilità delle strutture preesistenti, la singolarità della localizzazione, l'assenza di peculiarità ambientali (eccezion fatta per la vecchia e ben tenuta contigua cascina) arricchiscono di notevoli potenzialità l'intero comparto che potrà giocare un ruolo estremamente significativo nelle future dinamiche urbanistiche del paese.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi (con particolare accentuazione commerciale) e per gli ambiti di espansione residenziale. In prima approssimazione si propone una suddivisione a parità di superfici fondiarie occupate tra le due ipotesi funzionali.

Si ritiene opportuno segnalare sin d'ora l'interesse urbanistico che potrebbe rilevarsi nella realizzazione di una arteria di attraversamento (da via Guaiarini a via Albera) in modo di spezzare in due un isolato urbano che al presente risulta fin troppo grande e agevolare i collegamenti ciclopodali tra la periferia meridionale del paese e il centro sportivo.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà

garantire al miglioramento della qualità urbanistica complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo".

L'ARPA non condivide la previsione di comprendere nello stesso comparto sia destinazioni residenziali che produttive, in quanto tale promiscuità potrebbe determinare criticità ambientale (inquinamento atmosferico, acustico e olfattivo). Si raccomanda pertanto di ammettere nella porzione produttiva solo funzioni compatibili con la residenza.

La Provincia ricorda che il comparto è interessato da fascia di rispetto profonda 30 metri lungo la provinciale (via Circonvallazione), fascia di rispetto estesa sino alle intersezioni. In particolare la stessa Provincia aggiunge l'obbligo che in sede attuativa del comparto si provveda alla chiusura dell'uscita di via Albera sulla via Circonvallazione e che il traffico proveniente dalla, o indirizzato alla, via Guaiarini sia organizzato in modo tale da impedire svolte a sinistra.

14 - COMPARTO PRODUTTIVO SALVIROLA

Si tratta di un comparto di discrete dimensioni (circa 30.650 mq, misurati a lordo delle fasce di rispetto, suddivisi in due sub-comparti: uno occidentale esteso per circa 10.000 mq e uno orientale esteso per circa 20.650 mq), posto all'estremità meridionale del territorio comunale, in confine con il territorio di competenza del contiguo Comune di Salvirola.

In zona preesiste un villaggio artigianale che, in piccola parte, già occupa, con le strutture di un piccolo macello, anche terreno di competenza amministrativa del Comune di Romanengo.

Il sub-comparto occidentale non richiederà né nuovi accessi, né estensioni delle reti urbanizzative in quanto naturalmente predestinato solo a garantire la zona di espansione di un opificio già preesistente più a sud, in territorio di competenza del Comune di Salvirola.

Il sub-comparto orientale ha forma trapezia, allungata lungo la strada provinciale n° 20 che unisce Romanengo a Salvirola. Lungo tale strada, accessi ed urbanizzazioni andranno coordinati con le particolari condizioni preesistenti nel contiguo terreno di Salvirola.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti di espansione produttiva.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere garantito da un Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata, ovvero anche da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Per quanto riguarda il sub-comparto occidentale, la Provincia rammenta che esso è interessato dalla fascia di rispetto della roggia Stanga, elemento costitutivo della rete ecologica provinciale. L'intervento urbanistico dovrà pertanto tutelare e valorizzare tale presenza naturalistica, prevedendo interventi mitigativi e compensativi che ne arricchiscano l'equipaggiamento vegetazionale.

Per quanto riguarda il sub-comparto orientale la Provincia ricorda che lo stesso è interessato dalla fascia di rispetto inedificabile profonda 30 metri relativa alla strada provinciale n. 20 e prescrive che in sede attuativa:

- l'accesso alla S.P. 20 avvenga esclusivamente attraverso la preesistente via delle Arti, il cui accesso dovrà essere riqualificato d'intesa con il competente Ufficio Provinciale;
- dovranno essere chiusi gli altri accessi preesistenti verso la S.P. 20.

L'ARPA segnala un elettrodotto di media tensione.

IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: CAPACITA' DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

| n. | comparti di trasformazione | indice | superficie computabile | volume residenziale |
|----|---|---------|------------------------|---------------------|
| 1 | comparto ex Inar | 1,0 | 31.850 mq | 31.850 mc |
| 2 | comparto ex Imut | 2,0 | 2.300 mq | 4.600 mc |
| 3 | comparto di via Carrobbio nord | 1,0 | 4.600 mq | 4.600 mc |
| 4 | comparto di via Carrobbio sud | 2,0 | 2.300 mq | 4.600 mc |
| 5 | comparto di via Maffezzoni nord | 1,0 | 17.950 mq | 17.950 mc |
| 6 | comparto di via Maffezzoni, angolo via Sabbioni | 1,0 | 5.150 mq | 5.150 mc |
| 7 | comparto di via don Lorenzo Milani | 1,0 | 9.900 mq | 9.900 mc |
| 8 | comparto Parolari ex Stradiotti | 2,0 | 3.300 mq | 6.400 mc |
| 9 | comparto ex Nanetto | 2,0 | 2.100 mq | 4.200 mc |
| 10 | comparto di via Maffezzoni, angolo via Sangalli | 1,0 | 2.100 mq | 2.100 mc |
| 11 | comparto ex Officine Poli | 1,5/2,0 | 4.376 mq/4.665 | 15.895 mc |
| 12 | comparto Grimaldelli ed altri | 1,0 | 4.900 mq | 4.900 mc |
| 13 | comparto Cascinazza | 1,0 | 10.600 mq | 10.600 mc |
| 14 | comparto produttivo Salvirola | --- | 30.650 mq | 0 mc |
| | | | | 122.745 mc |

ipotizzando 150 mc/ab = 818 ab