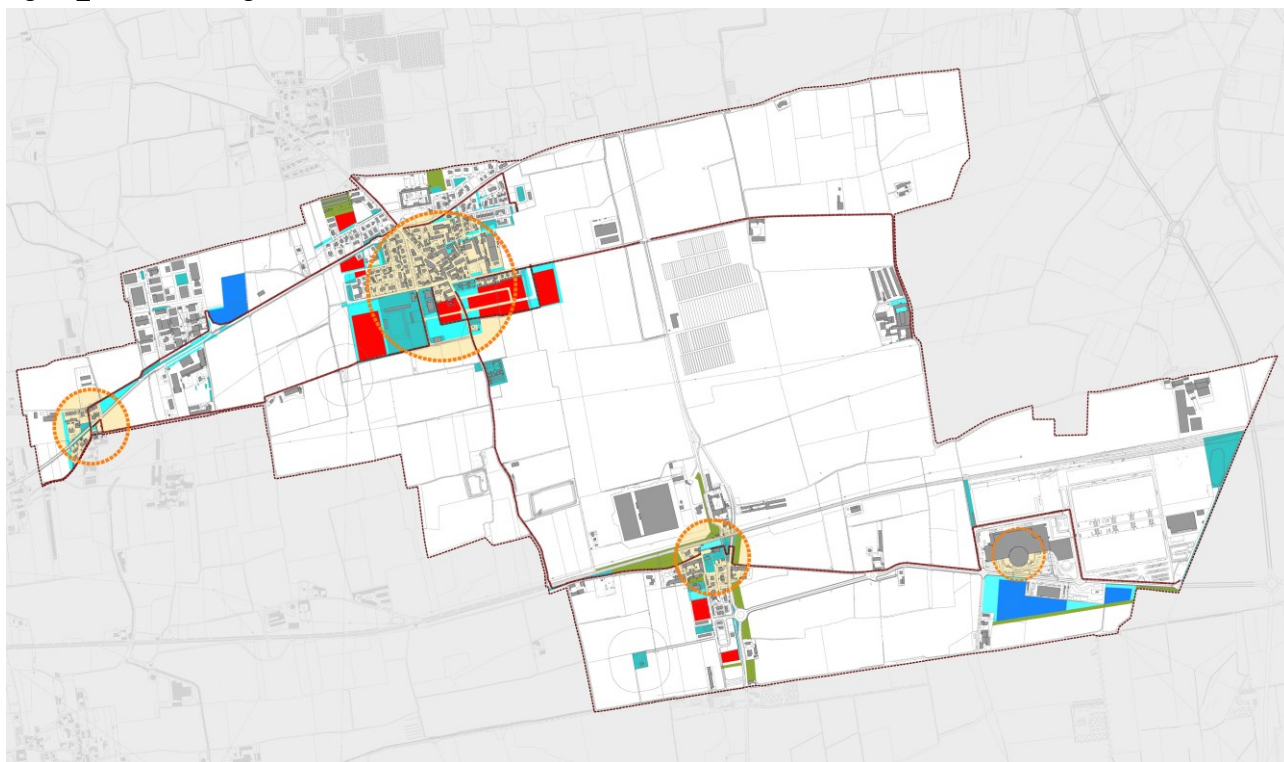


Fig. 66_schema strategico di assetto delle relazioni urbane



LA DIMENSIONE PROGETTUALE DEL PGT

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La tavola 15 (carta delle previsioni), definisce il quadro urbanistico complessivo del territorio comunale di Cortenuova e individua, ai sensi della L.R. 12/2005, gli ambiti di trasformazione.

La tavola struttura il territorio in tre grandi sistemi consolidati:

1. il tessuto urbano:
 - nuclei storici di antica formazione;
 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale;
 - ambiti a destinazione prevalentemente produttiva;
 - ambiti a destinazione commerciale o terziaria;
2. il sistema dei servizi e delle attrezzature:
 - servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti;
 - servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico di previsione;
 - sistema del verde privato di mitigazione;
 - sistema del verde privato di tutela;
 - servizi tecnologici;
3. il sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico:
 - verde agricolo diffuso o specializzato;
 - verde agricolo di mitigazione;
 - verde agricolo di valorizzazione o riqualificazione;
 - verde agricolo di rigenerazione.

Il sistema territoriale della trasformazione è formato da ~~12~~ 9 ambiti (9 8 prevalentemente residenziali e ~~3~~ 1 prevalentemente produttivo), individuati e perimetrati nella tavola 15 del documento di piano:

residenziali

- ATR01 ex PII5;
- ATR02 ex PL Quarti 2;
- ATR03 ex PII6;
- ATR04 ex PL Quarti 1;
- ATR05 ex PL Colleoni;
- ATR06 comparto Fumagalli;
- ~~– ATR07 ex PEEP 1;~~
- ATR08 ex PL Pesenti;
- ATR09 ex PL Bottarelli;

produttivi

- ATP01 Galeazze 4
- ~~– ATP02 comparto Carminati;~~
- ~~– ATP03 opera pia Bravi.~~

Per ciascun ambito il documento di piano definisce, attraverso specifiche schede contenute nei criteri normativi di cui all'elaborato n° 16, gli obiettivi generali dell'intervento, i dati quantitativi di riferimento, gli obiettivi qualitativi e il sistema funzionale di destinazione.

I criteri normativi specificano inoltre le superfici, i parametri urbanistici, gli indici edificatori ed i contenuti in termini di servizi pubblici da cedere in loco, realizzare extra comparto (piano dei servizi) o monetizzare al fine dell'attuazione delle previsioni di piano.

Ogni ambito di trasformazione contiene una quota parte di aree destinate a servizi pubblici, distinte per generiche aree a standard (eventualmente da rideterminare ed implementare in fase di redazione del progetto attuativo), aree a destinazione vincolata (definite della dimensione e nella collocazione in quanto strategiche rispetto alla composizione della trama dei servizi pubblici) ed opere di urbanizzazione dal valore strategico (in particolare strade, innesti e rotatorie).

Gli ambiti presentano un relativo livello di flessibilità in modo da potersi meglio adeguare alle necessità che dovessero nel frattempo maturare (da tenere presente che le previsioni di piano si sviluppano su un arco temporale di 10 anni).

All'interno di ogni singolo ambito i soggetti attuatori potranno proporre, in coerenza con le schede normative ed il Piano dei Servizi, modifiche e aggiornamenti al disegno urbanistico dei tessuti ed alla collocazione delle opere di urbanizzazione e degli standard pubblici non strategici, con la possibilità di monetizzare le differenze (differenziale PdS) ovvero di realizzare direttamente i servizi dettagliati nel Piano.

La figura 67 riporta in sintesi la collocazione sul territorio degli ambiti di trasformazione quantificando nel ~~4,10%~~ ^{4,10%} l'incremento complessivo di occupazione di suolo (rispetto all'uso attuale).



Fig. 67_gli ambiti di trasformazione (in rosso quelli residenziali e in blu quelli produttivi)

In seguito si riportano le tabelle di sintesi dei parametri quantitativi pertinenti agli ambiti di trasformazione (fig. 68 e fig. 69):

Fig. 68_tabella dei parametri quantitativi degli ambiti di trasformazione residenziale

PARAMETRI QUANTITATIVI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		tipologia	destinazione	superficie territoriale (mq)	volumetria definita (mc)	indice territoriale (mc/mq)	abitanti teorici (120 mc/ab)	superficie fondiaria (mq)	standard obbligatori (mq)
ATR01	ex PII 5 (via Manzoni)	aggiornamento	residenziale	8.820,00	5.000	0,567	31,25	5.290,00	3.400,00
ATR02	ex PL Quarti 2 (via Berlinguer)	aggiornamento	residenziale	8.845,00	7.500	0,848	46,88	5.235,00	2.730,00
ATR03	ex PII 6 (via Donizetti)	aggiornamento	residenziale commerciale	32.550,00	25.000	0,768	156,25	23.850,00	8.720,00
ATR04	ex PL Quarti 1 (via Colleoni)	aggiornamento	residenziale	15.600,00	12.000	0,769	75,00	7.575,00	6.985,00
ATR05	ex PL Colleoni (via Colleoni)	aggiornamento	residenziale	38.528,00	30.000	0,780	187,50	25.520,00	7.240,00
ATR06	comparto Fumagalli (via Marconi)	parziale aggiornamento	residenziale	25.245,00	15.000	0,594	93,75	12.096,00	9.845,00
ATR07	ex PEEP 1 (via Marconi)	aggiornamento	residenziale	39.538,00	30.000	0,759	407,50	24.088,00	9.786,00
ATR08	ex PL Pesenti (via Volta)	aggiornamento	residenziale	10.225,00	7.000	0,685	43,75	5.980,00	3.170,00
ATR09	ex PL Bottarelli (via Testa)	parziale aggiornamento	residenziale	6.240,00	5.000	0,801	31,25	3.313,00	2.290,00
TOTALE				146.073,00	106.500	0,729	665,63	88.859,00	44.380,00

PARAMETRI INSEDIATIVI

	volume		superficie		standard	
PRG	219.118,61 mc	1,082 (indice medio)	202.530,00 mq	-	65.796,98 mq	(100 mc/ab)
PGT	106.500,00 mc (escluso volumi di perequazione)	0,729 (indice medio)	146.073,00 mq	-	50.000,83 mq	(160 mc/ab)
DIFFERENZIALI	- 112.618,61 mc	- 51,40 %	- 56.457,00 mq	- 27,88 %	- 15.796,15 mq	- 24,01 %

Fig. 69_tabella dei parametri quantitativi degli ambiti di trasformazione produttiva

PARAMETRI QUANTITATIVI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		tipologia	destinazione	superficie territoriale (mq)	s.l.p. definita (mq)	indice territoriale (mq/mq)	abitanti teorici (160 mc/ab)	superficie fondiaria (mq)	standard obbligatori (mq)
ATP01	comparto Galeazze 4	nuovo insediamento	produttivo	29.000,00	16.000	0,552	15,00	22.760,00	1.342,00
TOTALE				29.000,00	16.000	0,552	15,00	22.760,00	1.342,00

PARAMETRI INSEDIATIVI

	s.l.p.		territoriale		standard	
PRG	-	-	-	-	-	-
PGT	16.000,00 mq	0,552	29.000,00 mq	-	1.342,00 mq	(8,38% di s.l.p.)
DIFFERENZIALI	-	+ 100 %	-	+ 0,396 %	-	+ 100 %

La localizzazione degli ambiti di trasformazione ha cercato di integrare gli indirizzi strategici alla base del piano con le specifiche condizioni di contesto, facendo incontrare le scelte di piano con la disponibilità alla trasformazione espressa dal territorio.

In particolare, l'individuazione degli ambiti si è basata su:

- la volontà di rafforzare e consolidare la struttura urbana sulla base del sistema dei servizi e della morfologia naturale;

- il principio di consolidamento delle frange urbane per la definizione di una nuova forma urbana e la ridefinizione del rapporto tra tessuto urbano e rurale;
- la valorizzazione delle centralità esistenti e la creazione di una nuova rete di connessione tra i tessuti ed i servizi esistenti;
- la risposta a specifiche esigenze produttive maturate nell’ambito dell’imprenditoria locale e la necessità di ridirezionare lo sviluppo dell’area produttivo-commerciale denominata delle ex acciaierie;
- il contenimento del consumo di suolo mediante la sostanziale coincidenza tra le aree di trasformazione previste e le aree di ampliamento non attuate già previste dal vigente PRG.

Ne emerge uno scenario di trasformazione per Cortenuova basato sul consolidamento ed il rafforzamento dei nuclei urbani esistenti anche con il fine di risolvere criticità specifiche e chiaramente individuate quali il problema della sicurezza sociale in località Galeazze, il problema della frammentazione e delle emergenze connettive del capoluogo, il carattere rurale ed il valore simbolico-religioso della frazione di S. Maria del Sasso.

Privilegiando l’edificazione all’interno del perimetro dell’urbanizzato di previsione del PRG ed in continuità con i tessuti edificati esistenti, la trasformazione si attua mediante un’integrazione per polarità distinte intorno ai nuclei storici originari.

La concentrazione delle trasformazioni nei nuclei esistenti rafforza il ruolo dei centri insediativi storici e consolida l’immagine urbana di Cortenuova , basata su una struttura policentrica.

Lo scenario valorizza le potenzialità di insediamento di nuove attività qualificate, consentendo di ampliare la dotazione di spazi per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, concentrando i servizi intensivi prevalentemente in ambiti residenziali prevedendo negli ambiti produttivi quasi esclusivamente superfici a verde pubblico estensivo di mitigazione.

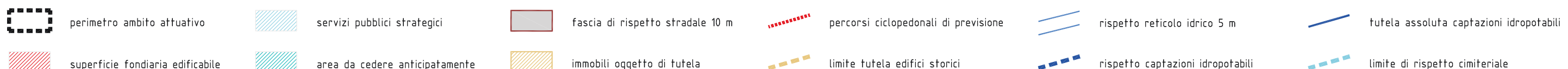
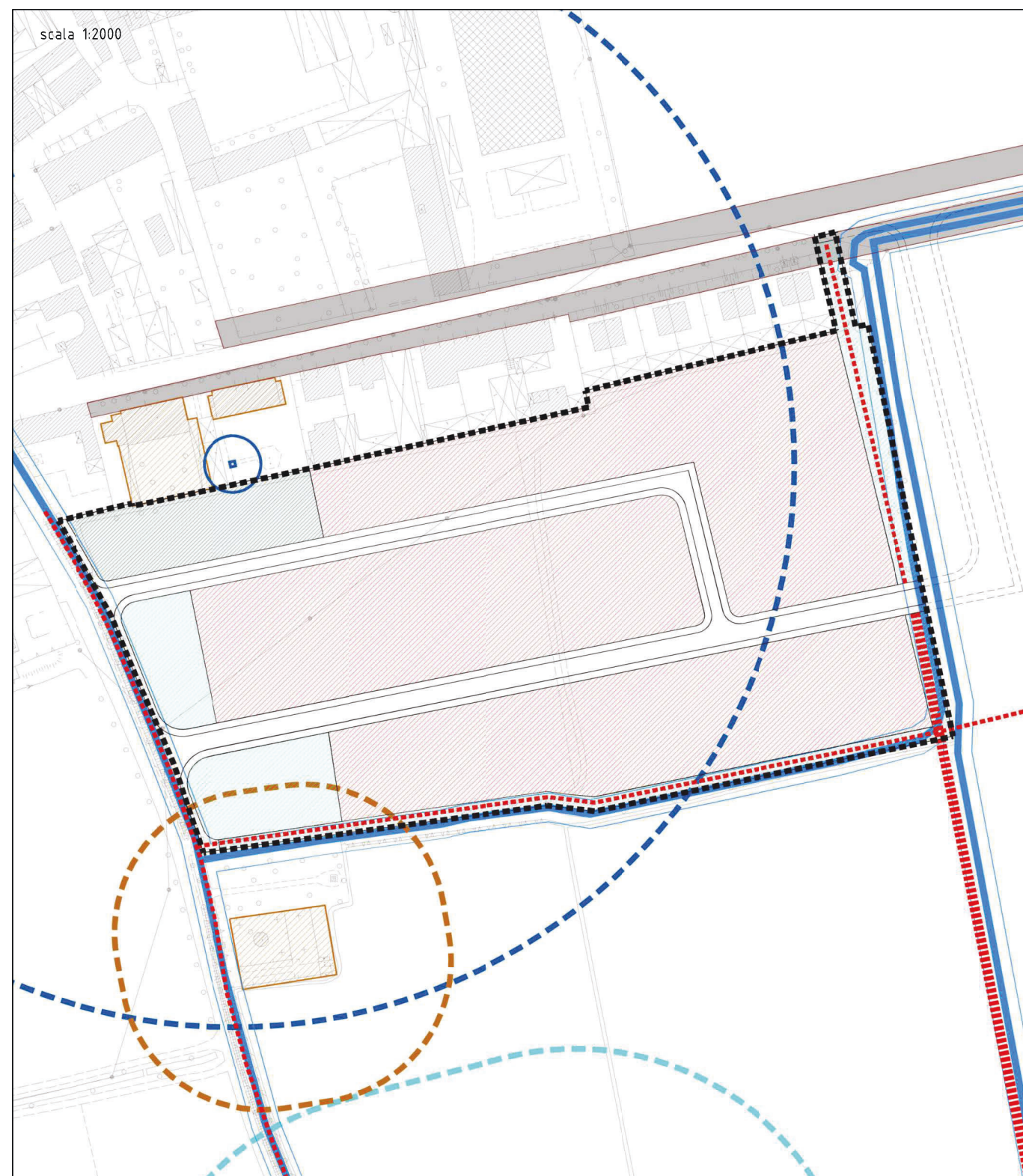
Le nuove trasformazioni consentono inoltre di attuare interventi significativi sul sistema della mobilità, adeguando la rete viabilistica nei nodi critici e potenziando la rete della mobilità ciclo-pedonale.

Lo scenario di piano garantisce infine la piena compatibilità del sistema insediativo con il sistema ambientale e paesaggistico, tutelando la continuità dei corridoi ambientali, ampliando la rete ecologica mediante la realizzazione di nuovi spazi verdi e interventi di riqualificazione del paesaggio agricolo e degli ambiti marginali, riconvertendo le attività non compatibili con il contesto ambientale e abitativo.

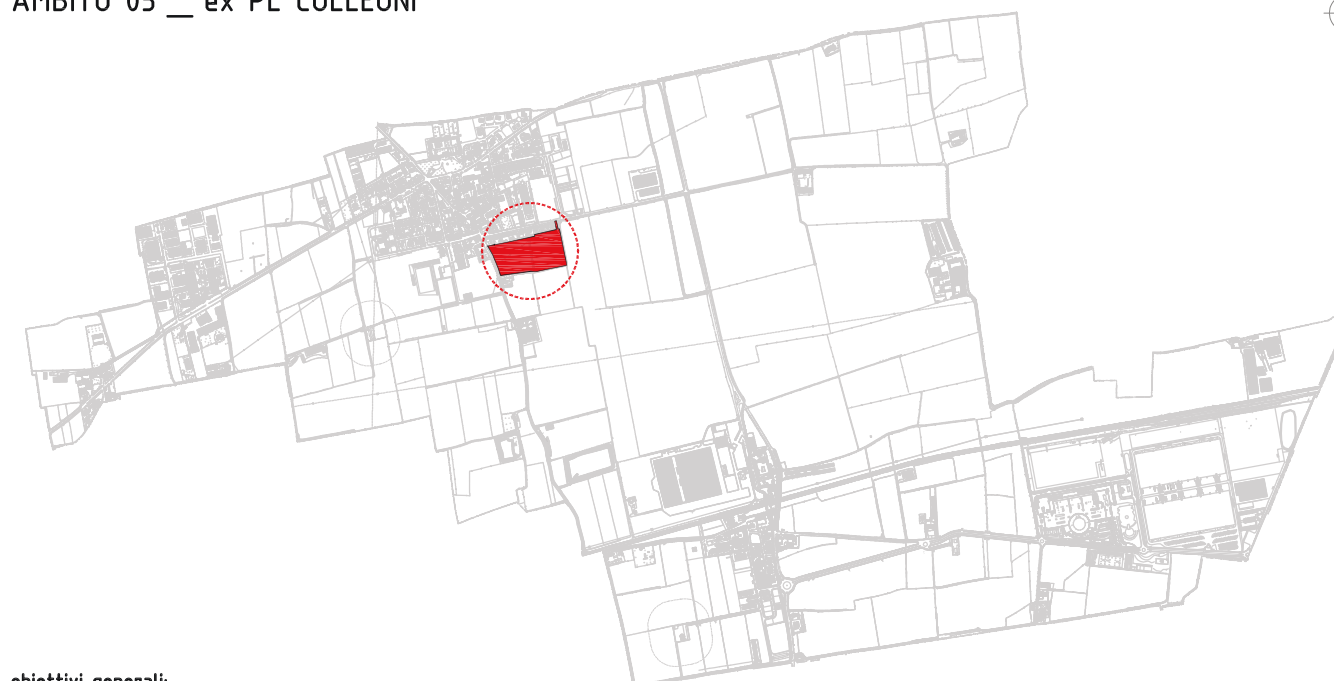
GLI AMBITI DI PEREQUAZIONE

Il dispositivo della perequazione assume fondamentale importanza per il raggiungimento degli obiettivi di piano, essendo principio incentivante e compensativo nell’attuazione delle finalità qualitative estese e prioritario metodo di acquisizione delle aree (esterne agli ambiti di trasformazione) necessarie all’attuazione del piano dei servizi.

In particolare permette:



AMBITO 05 __ ex PL COLLEONI



obiettivi generali:

l'ambito si trova ad essere cerniera tra il nuovo tessuto di trasformazione ed il tessuto storico consolidato e, per tale ragione, mutua dall'assetto strategico tutte le condizioni della propria struttura. In particolare il sistema della viabilità (nell'ambito costituita da due tronchi di strada a diversa classificazione: strada urbana strategica quella a maggiore sezione e strada locale interna quella a minore sezione) ed il sistema della ciclopeditonalità (definito da un percorso di frangia e da un asse di penetrazione trasversale verso la via Marconi) pertanto, la relativa flessibilità di tale sistema, è subordinata alla condivisione del disegno e degli allineamenti stradali con gli ambiti 04 e 06. Lungo la via Colleoni (ritenuto percorso dal forte connotato simbolico) dovranno essere realizzati sequenze di spazi aperti non edificati al fine di mitigare il rapporto tra il tessuto edificato e la strada.

Nell'ambito è prevista la cessione dell'area posta a ridosso dell'oratorio in modo da permettere l'espansione dello stesso con l'implementazione dell'offerta ludico/ricreativa anche con previsione della realizzazione di piccoli edifici/strutture di supporto. Tale cessione dovrà avvenire non oltre la sottoscrizione della convenzione mediante atto unilaterale di cessione gratuita ovvero contestualmente ad essa.

La superficie a destinazione vincolata di mq. 7.240,00 (al netto dello standard obbligatorio di 120 mc/ab) verrà ceduta gratuitamente al Comune a totale compenso del valore compensato PdS e di ogni altro standard di qualità. La cessione della superficie vincolata (al netto dello standard obbligatorio di 120 mc/ab) produrrà un diritto edificatorio ad incremento del volume edificabile o da trasferire nel registro dei diritti edificatori (art. 3.2 N.T.A.);

dati quantitativi:

superficie territoriale (S.T.)	38.528,00 mq	abitanti teorici (160 mc/ab)	187,50 a.t.
superficie fondiaria utile (S.F.U.)	25.520,00 mq	standard di Legge (26,5 mq/ab)	4.968,75 mq
volume edificabile (V)	30.000,00 mc	superficie a standard obbligatorio	6.625,00 mq
slp edificabile (S.L.P.)	-	superfici a destinazione vincolata	7.240,00 mq (servizi ricreativi privati)
rapporto di copertura (R.C.)	25% su S.T. - 40% su S.F.	valore standard di qualità	750.000,00 €
indice territoriale (I.T.)	0,78	valore compensato PdS	722.325,00 €
altezza massima (H)	2,5 piani f.t.	destinazioni compatibili	20% di V: terziario, commerciale, servizi, ricettivo

parametri qualitativi:

la qualità del tessuto edificato riveste, per tale ambito, fondamentale importanza in considerazione della collocazione dello stesso lungo il percorso storico/culturale della via Colleoni (Chiesa-mausoleo-cimitero). Per garantire tale qualità, oltre al rispetto delle NTA riguardo alla qualità architettonica intrinseca degli edifici ed alla loro sostenibilità, si prevede che il piano attuativo debba sviluppare un attento progetto di disposizione planivolumetrica, disponendo edifici monopiano e quelli di due piani più il sottotetto secondo un logico schema distributivo finalizzato a limitarne l'impatto verso i margini nord (tessuto storico), ovest (via Colleoni) e sud (ambito agricolo). Nell'area è presente un elettrodotto (mt) che, pur non generando particolari criticità, dovrà essere interrato. Tale intervento, al pari dell'eventuale collettamento dei reflui all'impianto di depurazione, potrà essere scomputato ~~dallo standard di qualità (valore compensato PdS)~~ dagli oneri di urbanizzazione ~~secondaria~~ primaria. Particolare attenzione dovrà infine essere riservata alla progettazione dell'area verde di frangia ed alla relativa infrastruttura di supporto, mediante un attento studio di inserimento ambientale con piantumazioni ad alto fusto ed arbustive di essenze autoctone.



PARAMETRI QUANTITATIVI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		tipologia	destinazione	superficie territoriale (mq)	volumetria definita (mc)	indice territoriale (mc/mq)	abitanti teorici (120 mc/ab)	superficie fondiaria (mq)	standard obbligatori (mq)
ATR01	ex PII 5 (via Manzoni)	aggiornamento	residenziale	8.820,00	5.000	0,567	31,25	5.290,00	3.400,00
ATR02	ex PL Quarti 2 (via Berlinguer)	aggiornamento	residenziale	8.845,00	7.500	0,848	46,88	5.235,00	2.730,00
ATR03	ex PII 6 (via Donizetti)	aggiornamento	residenziale commerciale	32.550,00	25.000	0,768	156,25	23.850,00	8.720,00
ATR04	ex PL Quarti 1 (via Colleoni)	aggiornamento	residenziale	15.600,00	12.000	0,769	75,00	7.575,00	6.985,00
ATR05	ex PL Colleoni (via Colleoni)	aggiornamento	residenziale	38.528,00	30.000	0,780	187,50	25.520,00	7.240,00
ATR06	comparto Fumagalli (via Marconi)	parziale aggiornamento	residenziale	25.245,00	15.000	0,594	93,75	12.096,00	9.845,00
ATR07	ex PEEP 1 (via Marconi)	aggiornamento	residenziale	39.530,00	30.000	0,759	107,50	24.000,00	9.706,00
ATR08	ex PL Pesenti (via Volta)	aggiornamento	residenziale	10.225,00	7.000	0,685	43,75	5.980,00	3.170,00
ATR09	ex PL Bottarelli (via Testa)	parziale aggiornamento	residenziale	6.240,00	5.000	0,801	31,25	3.313,00	2.290,00
TOTALE				146.073,00	106.500	0,729	665,63	88.859,00	44.380,00

PARAMETRI QUALITATIVI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		superficie standard di legge (mq)	superficie standard obbligatorio (mq)	superficie a destinazione vincolata (mq)	valore economico standard di qualità (€ 25,00/mc)	valore economico standard di compensazione (€ 45/mq)	differenziale economico per PdS (€)
ATR01	ex PII 5 (via Manzoni)	828,13	1.104,17	3.400,00	425.000,00	81.000,00	+ 12.421,67
ATR02	ex PL Quarti 2 (via Berlinguer)	1.242,18	1.656,25	2.730,00	407.500,00	40.310,75	+ 18.633,15
ATR03	ex PII 6 (via Donizetti)	4.140,63	5.520,83	14.240,83	500.000,00	443.400,30	56.600,00
ATR04	ex PL Quarti 1 (via Colleoni)	1.987,50	2.650,00	6.985,00	300.000,00	191.025,00	108.975,00
ATR05	ex PL Colleoni (via Colleoni)	4.968,75	6.625,00	7.240,00	750.000,00	27.675,00	722.325,00
ATR06	comparto Fumagalli (via Marconi)	2.484,37	3.312,50	9.845,00	375.000,00	355.162,50	19.837,00
ATR07	ex PEEP 1 (via Marconi)	4.968,75	6.625,00	9.706,00	750.000,00	142.245,00	607.755,00
ATR08	ex PL Pesenti (via Volta)	1.159,37	1.545,83	3.170,00	475.000,00	73.007,65	101.912,35
ATR09	ex PL Bottarelli (via Testa)	828,12	1.104,17	2.390,00	425.000,00	53.362,35	+ 12.422,25
TOTALE		17.639,05 (26,50 mq/ab)	23.518,75 (35,33 mq/ab)	50.000,83 (75,12 mq/ab)	3.207.500,00	1.445.276,55	+ 43.477,07

PARAMETRI INSEDIATIVI

	volume		superficie		standard	
PRG	219.118,61 mc	1,082 (indice medio)	202.530,00 mq	-	65.796,98 mq	(100 mc/ab)
PGT	106.500,00 mc (escluso volumi di perequazione)	0,729 (indice medio)	146.073,00 mq	-	50.000,83 mq	(160 mc/ab)
DIFFERENZIALI	- 112.618,61 mc	- 51,40 %	- 56.457,00 mq	- 27,88 %	- 15.796,15 mq	- 24,01 %

QUADRO COMPLESSIVO ATR

