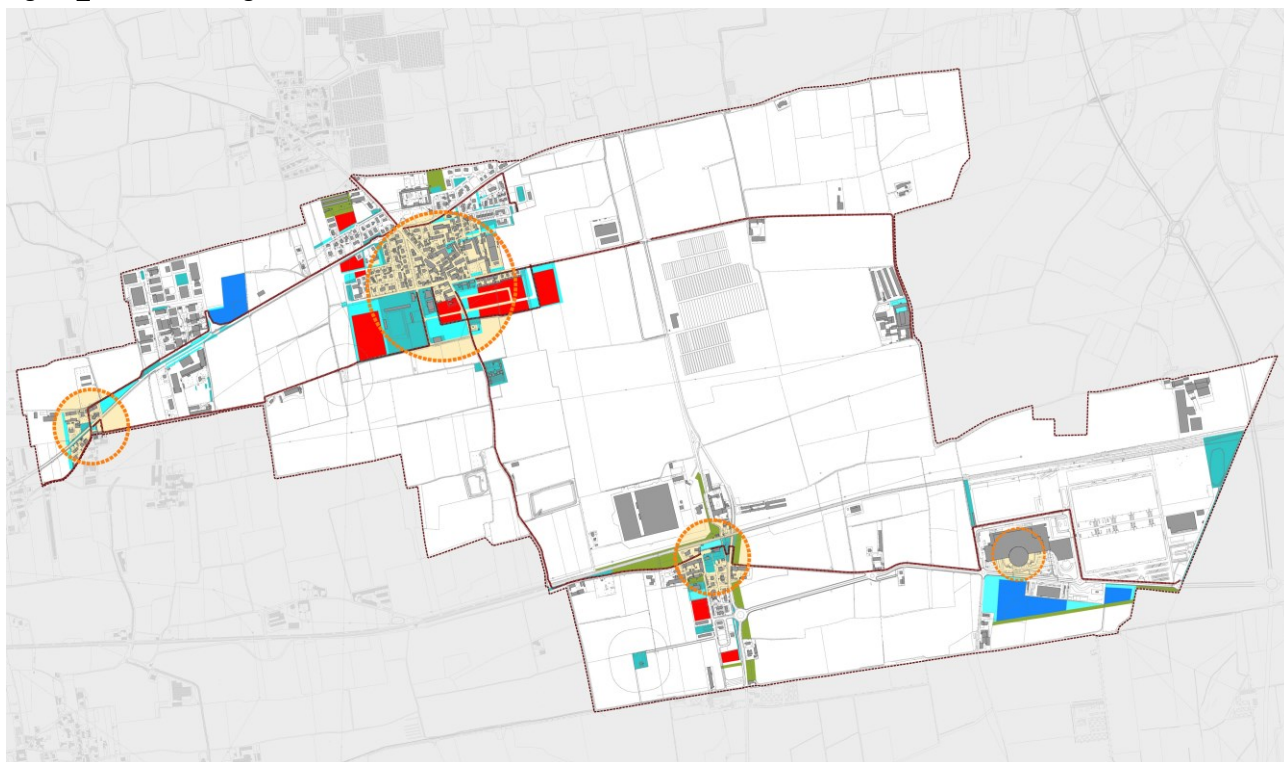


Fig. 66\_schema strategico di assetto delle relazioni urbane



## 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%~~ <sup>4,10%</sup> 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                  |
| <del>ATR07</del>         | <del>ex PEEP 1 (via Marconi)</del> | <del>aggiornamento</del> | <del>residenziale</del>  | <del>39.538,00</del>         | <del>30.000</del>        | <del>0,759</del>            | <del>407,50</del>            | <del>24.088,00</del>      | <del>9.786,00</del>       |
| 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<br>(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.

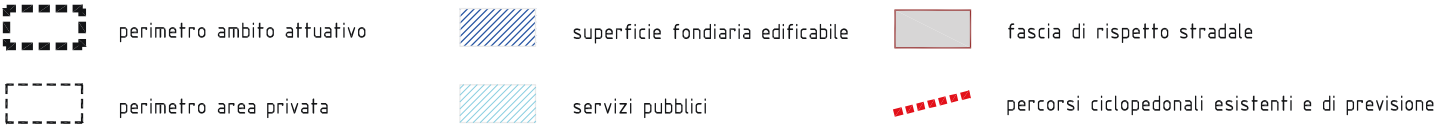
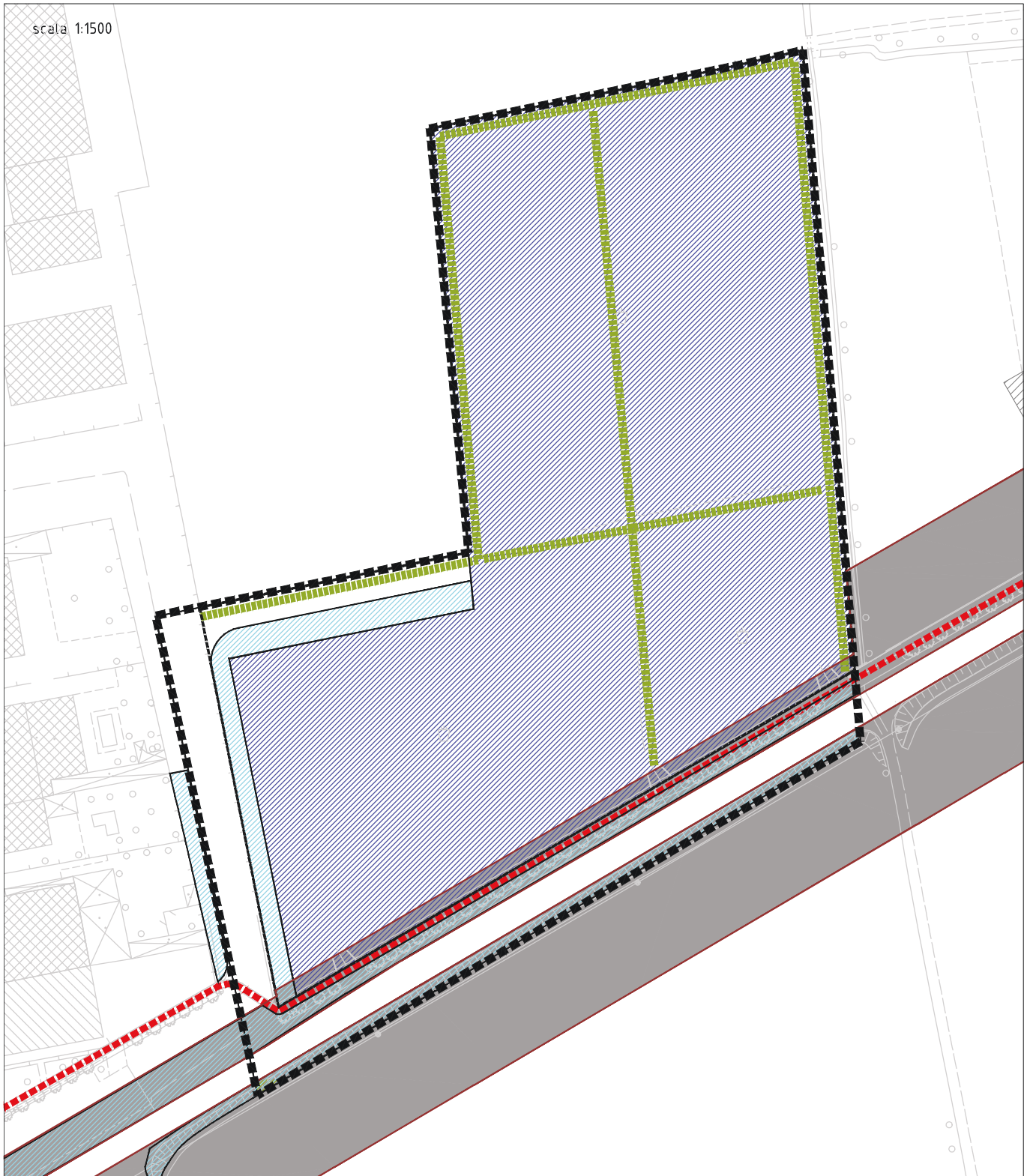
Le nuove trasformazioni consentono inoltre di attuare interventi significativi sul sistema della mobilità, adeguando la rete viabilistica nei nodi critici e potenziando la rete della mobilità ciclo-pedonale.

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 01 \_\_ comparto Galeazze 4



**obbiettivi generali:**  
La trasformazione urbanistica di tale porzione di territorio, ora adibita ad impianto florovivaistico, è funzionale alle necessità di ampliamento da tempo evidenziate dalle ditte Diesel Car e Chitò, operanti nell'attigua zona artigianale. L'intervento presenta un elevato grado di fattibilità avendo le due ditte già preso accordi con l'attuale proprietà disposta a traslare il vivaio nell'attigua area che verrà allo scopo vincolata dal nuovo strumento urbanistico anche al fine di mitigare l'impatto tra la zona artigianale e il centro abitato posto ad est.  
Il trasferimento parziale delle due attività nel nuovo sito, permetterà da un lato un incremento delle potenzialità commerciali ed occupazionali delle aziende e, dall'altro, il miglioramento dell'assetto urbano e viabilistico delle zone dove le stesse attualmente operano, essendo le stesse sovraccariche di traffico e non più in grado di rispettare opportuni livelli di standard qualitativi urbani. Per incentivare tali potenzialità la destinazione d'uso sarà ampliata al commercio ed alla residenza in quote proporzionali e sempre funzionali all'esercizio delle due attività specifiche che per lo scopo dovranno garantire, mediante specifico atto convenzionale, la presenza sul sito e l'inalienabilità delle stesse per altri usi e/o attività. Si specifica inoltre che l'assetto urbano proposto ha valore puramente strategico essendo lo stesso subordinato alla tipologia dello svincolo sulla SP 101 da concertarsi con la Provincia ed alla sua effettiva fattibilità tecnico/economica.

|                                     |                                         |                                    |                                                                |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>dati quantitativi:</b>           |                                         |                                    |                                                                |
| superficie territoriale (S.T.)      | 29.000,00 mq (di cui 24.650,00 privati) | abitanti teorici (160 mc/ab)       | -                                                              |
| superficie fondiaria utile (S.F.U.) | 22.760,00 mq                            | standard di Legge (20% SLP)        | 3.200,00 mq                                                    |
| volume edificabile (V)              | 2.400,00 mc (compreso nella slp)        | superficie a standard obbligatorio | 1.342,00 mq                                                    |
| slp edificabile (S.L.P.)            | 16.000,00 mq                            | superfici a destinazione vincolata | 323,00 mq (aree verdi rotondali già comunali)                  |
| rapporto di copertura (R.C.)        | 60% su S.T. - 70% su S.F.               | valore standard di qualità         | 240.000,00 €                                                   |
| indice territoriale (I.T.)          | 0,552                                   | valore compensato PdS              | 323.610,00 €                                                   |
| altezza massima (H)                 | 12 m (all'intradosso)                   | destinazioni compatibili           | 30% di SLP: terziario e commerciale<br>5% di SLP: residenziale |

**parametri qualitativi:**  
Le attività che si insedieranno, caratterizzate dall'elevata attrazione di mezzi pesanti, dovranno garantire ampie superfici interne destinate a parcheggio privato che non potranno in alcun modo gravare sugli standard esterni al fine di evitare il ripetersi delle situazioni di stress attualmente evidenti nell'area. La scelta di ridurre al minimo la superficie da destinare a standard è pertanto funzionale alla necessità di reperire risorse finalizzate alla riqualificazione delle modalità di accesso all'area ed alla messa in sicurezza dell'intera struttura viabilistica della zona artigianale (via Pascoli, via Carducci, via Venturelli, strada dei Pradacchi) ~~mediante la realizzazione di una rotonda lungo la via Roma (SP 101). La realizzazione di tale infrastruttura, unita alla riqualificazione del sistema viabilistico di zona, dovrà anche porsi l'obiettivo del miglioramento della qualità dello spazio pubblico mediante un'attenta progettazione del verde di margine e dell'isola centrale della rotonda tale da far assumere all'intervento valenza di "porto urbano".~~ Nel caso in cui la rotonda trovasse ostacoli nella sua realizzazione, i lottizzanti dovranno impegnarsi alla cessione gratuita dell'area ed alla monetizzazione dell'importo di compensazione in modo che vi possa provvedere l'Amministrazione ovvero, su iniziativa della stessa, utilizzare tali risorse per l'attuazione del Piano dei Servizi.



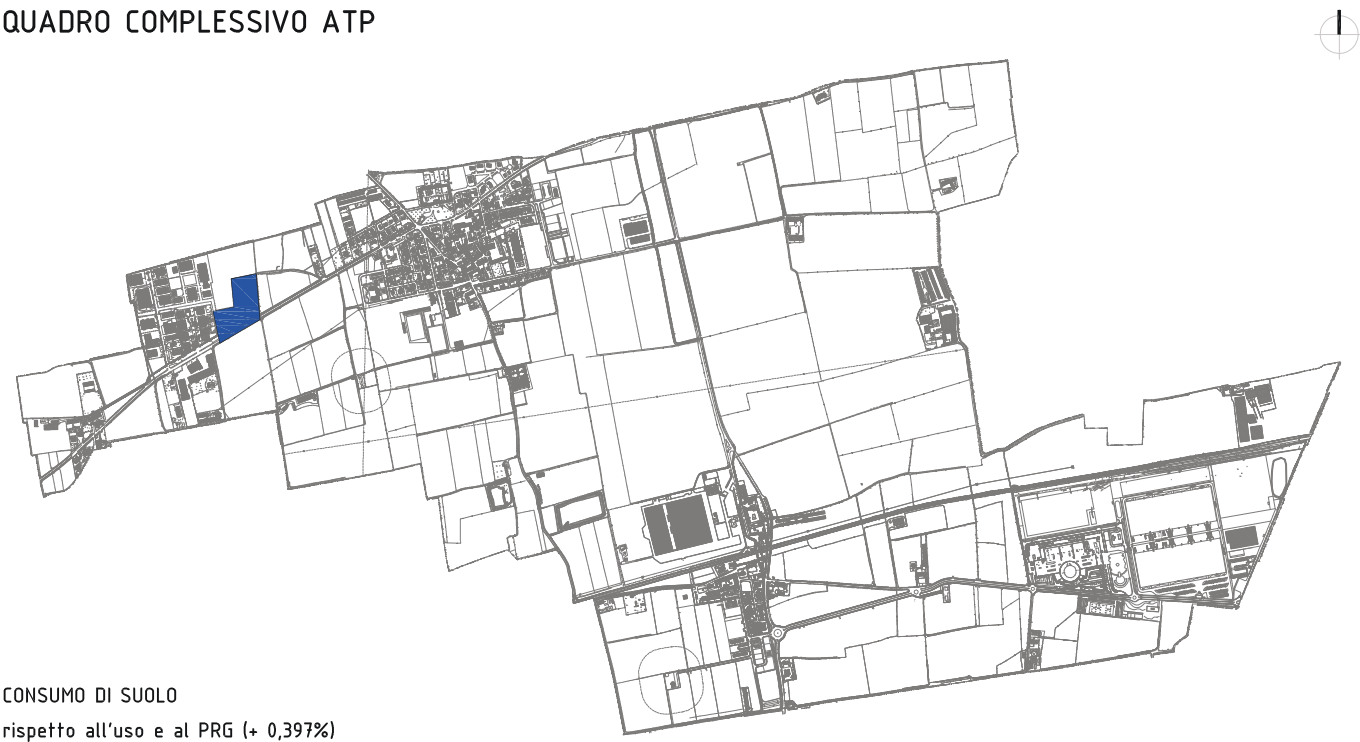
PARAMETRI QUANTITATIVI

| 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 QUALITATIVI

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE |                     | superficie standard di legge (mq) | superficie standard obbligatorio (mq) | superficie a destinazione vincolata (mq) | valore economico standard di qualità (€ 15,00/mq di s.l.p.) | valore economico standard di compensazione (€ 45,00/mq) | differenziale economico per PdS (€) |
|--------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ATP01                    | comparto Galeazze 4 | 3.200,00                          | 1.342,00                              | 323,00                                   | 240.000,00                                                  | + 83.610,00                                             | + 323.610,00                        |
|                          | TOTALE              | 3.200,00 (20% di s.l.p.)          | 1.342,00 (8,38% di s.l.p.)            | 323,00 (2,01% di s.l.p.)                 | 240.000,00                                                  | + 83.610,00                                             | + 323.610,00                        |

QUADRO COMPLESSIVO ATP



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 %           |