

## **2.7. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON PEREQUAZIONE URBANISTICA (individuati con le sigle da Cp1 a Cp5 nella carta delle aree di trasformazione allegata alla presente normativa)**

Per l'attuazione degli ambiti di trasformazione che rivestono un ruolo strategico nel miglioramento della qualità insediativa (comparti di Viadana, Cogozzo, Casaleto, San Matteo, Cicognara – cfr. tavola 8b del Documento di Piano) si prevede l'attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento ai sensi della l.r. 12/2005.

I suddetti ambiti di trasformazione risultano infatti caratterizzati: da una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione urbana complessiva; da una pluralità di destinazioni e funzioni comprese le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; dalla compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate al potenziamento del sistema dei servizi.

Al fine di migliorare la qualità urbana, è prevista in tali ambiti una quota di edilizia sociale (convenzionata, in proprietà o in affitto o in autocostruzione) pari al 10% della quantità insediabile nei comparti, realizzabile e gestibile anche dal privato. La volumetria destinata a tale edilizia è compresa nella volumetria ammessa ed è contabilizzata tra gli standard qualitativi.

Per ciascun ambito di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni specifiche e i seguenti indirizzi.

### **2.7.2. Comparto Cogozzo**

(cfr. *schede 2* allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

#### **a. prescrizioni attuative:**

- i. Dimensione territoriale: 56.277 m<sup>2</sup>
- ii. Indici/parametri:
  - indice territoriale: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - altezze massima: 9,00 m;
  - rapporto di copertura: 30%;
  - Edificazione realizzabile: 56.277 m<sup>3</sup>
- iii. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un uguale indice di edificazione territoriale a tutte le aree del comparto.
- iv. Conferimento servizi:
  - con localizzazione all'interno dell'area dei servizi di livello locale e anche in altre zone per quanto riguarda i servizi di livello sovrallocale e di qualità, compresa la realizzazione di un giardino pubblico attrezzato della superficie minima di mq 2.000;
  - per quanto riguarda la cessione degli standard di qualità, si applica quanto indicato al punto 3.4 delle norme relative al Piano dei Servizi
  - non è ammessa la monetizzazione delle aree standard di livello locale (min. mq. 6.750)
  - è computabile la realizzazione di opere fuori comparto in conto standard di qualità
  - la monetizzazione di aree standard di livello sovrallocale e di qualità è ammessa solo a conguaglio, ove i conferimenti di cui sopra non raggiungano la dotazione richiesta
- v. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario -commerciali (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.
- vi. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

#### **b. indirizzi per la pianificazione attuativa**

*Indirizzi di carattere urbano:*

Attuazione della connessione con il progetto Corridoio Verde Urbano in direzione est – ovest in coerenza con quanto previsto nel Piano dei Servizi attraverso la previsione di un polo verde;

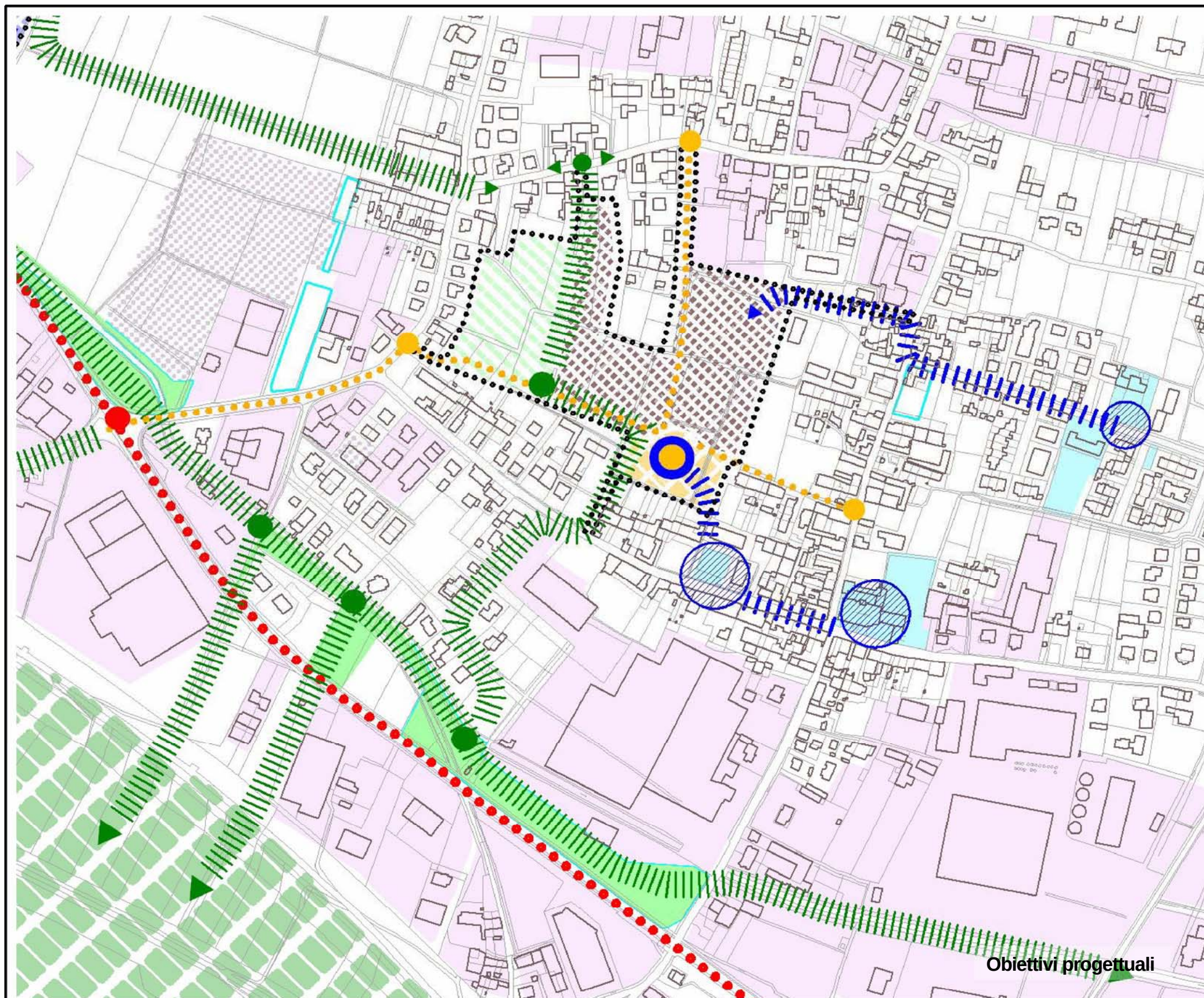
Previsione di un percorso lungo la cosiddetta "Canalina" in connessione con il polo scolastico in corso di realizzazione e con il sistema dei servizi di Viadana;

Previsione di percorsi di connessione tra il nuovo insediamento, i principali servizi urbani ed il progetto

Parco Ambientale del Po.

*Indirizzi per il nuovo insediamento*

- Previsione di un giardino verde attrezzato che possa costituire elemento strutturante per il quartiere e nodo del corridoio verde est – ovest.
- Previsione di uno spazio pubblico complementare alla piazza/parcheggio esistente.
- Previsione di un percorso ciclabile di connessione tra il nuovo polo scolastico in corso di realizzazione e le frazioni di Cicognara e Cogozzo.



-  ambiti di attrattività urbana con funzioni miste
-  ambiti per attività di servizio
-  ambiti per il verde urbano e per attività ricreative
-  ambiti per la residenza
-  ambiti per il commercio
-  verde di connettivo
-  connessione pedonale con il sistema dei servizi urbani
-  sistema di connessione tra aree verdi di rilevanza

-  asse viario con servizi terziari e commerciali di valore urbano
-  viabilità di accesso al sistema insediativo residenziale
-  centralità del sistema dei servizi da interconnettere
-  nodo di interconnessione tra il sistema del verde e gli ambiti urbani
-  nodo di interconnessione tra il sistema dei servizi e gli ambiti urbani
-  nodi di accesso al sistema insediativo
-  allineamenti di protezione per il sistema residenziale
-  barriera verde di protezione/mitigazione degli impatti sul sistema residenziale

-  servizi esistenti
-  servizi in previsione
-  sistema del verde territoriale
-  verde urbano esistente
-  attività produttive esistenti
-  attività produttive in previsione
-  aree commerciali
-  viabilità principale



### Obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto

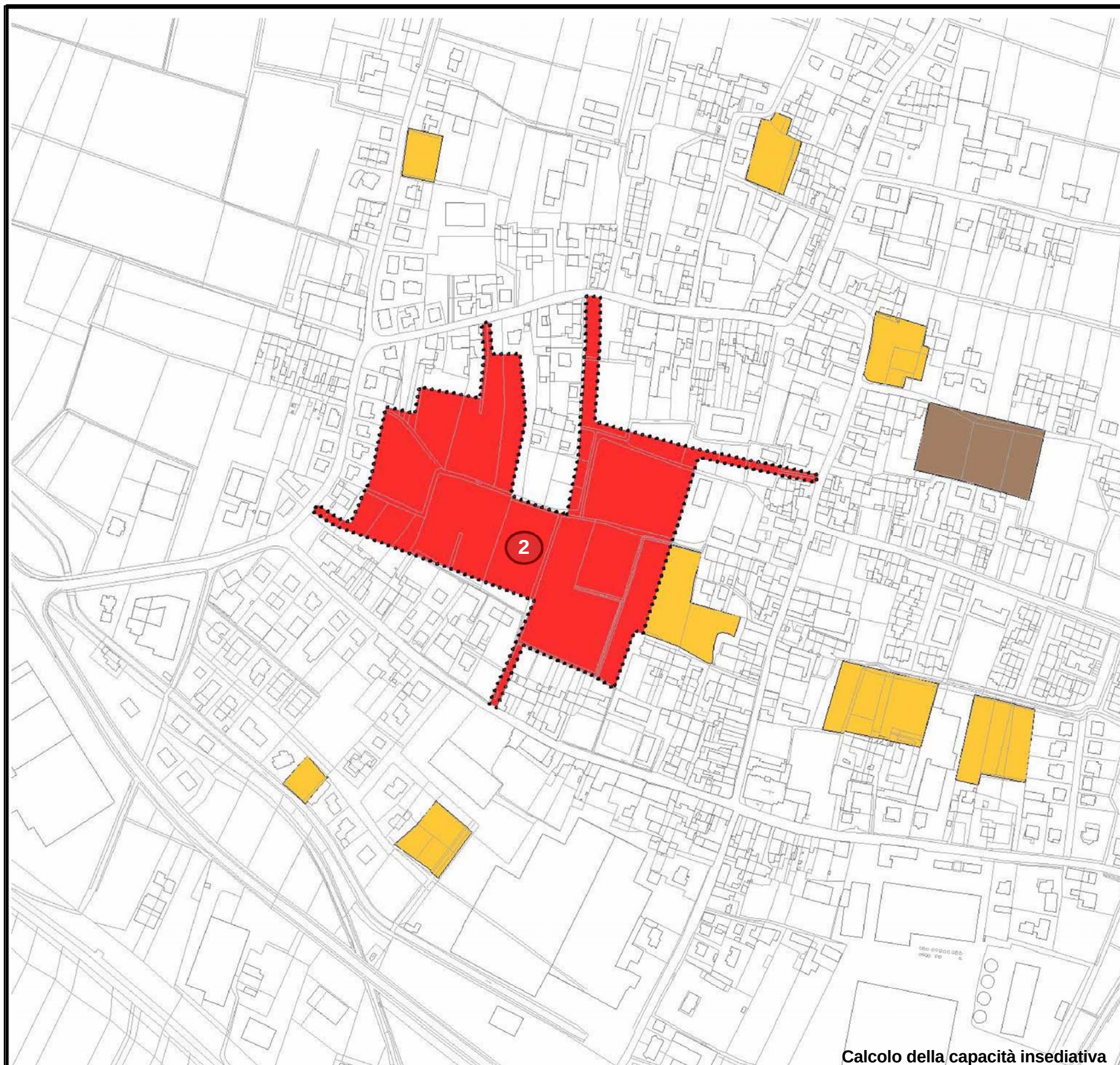
#### Obiettivi di carattere urbano

- Attuazione della fascia verde in direzione est – ovest in coerenza con quanto previsto nel Piano dei Servizi attraverso la creazione di un giardino pubblico attrezzato;
- Creazione di un percorso lungo il canale in connessione con il polo scolastico previsto e con il sistema dei servizi di Viadana;
- Previsione di percorsi ciclo – pedonali di connessione con il centro della località ed i principali servizi urbani.

#### Obiettivi per il nuovo insediamento

- previsione di un parco integrato con uno spazio pubblico che possano costituire elemento strutturante per il quartiere e nodo del corridoio verde est – ovest.
- creazione di uno spazio pubblico complementare alla piazza/parcheggio esistente;

## 2. Comparto perequativo Cogozzo



Aree del comparto perequativo
  lotti B liberi
  lotti B4 liberi

Calcolo della capacità insediativa

## 2 - Comparto Cogozzo

| codice area            | superficie (mq) |
|------------------------|-----------------|
| 2                      | 56.277          |
| <i>tot. comparto 2</i> | 56.277          |

aree su cui concentrare la volumetria

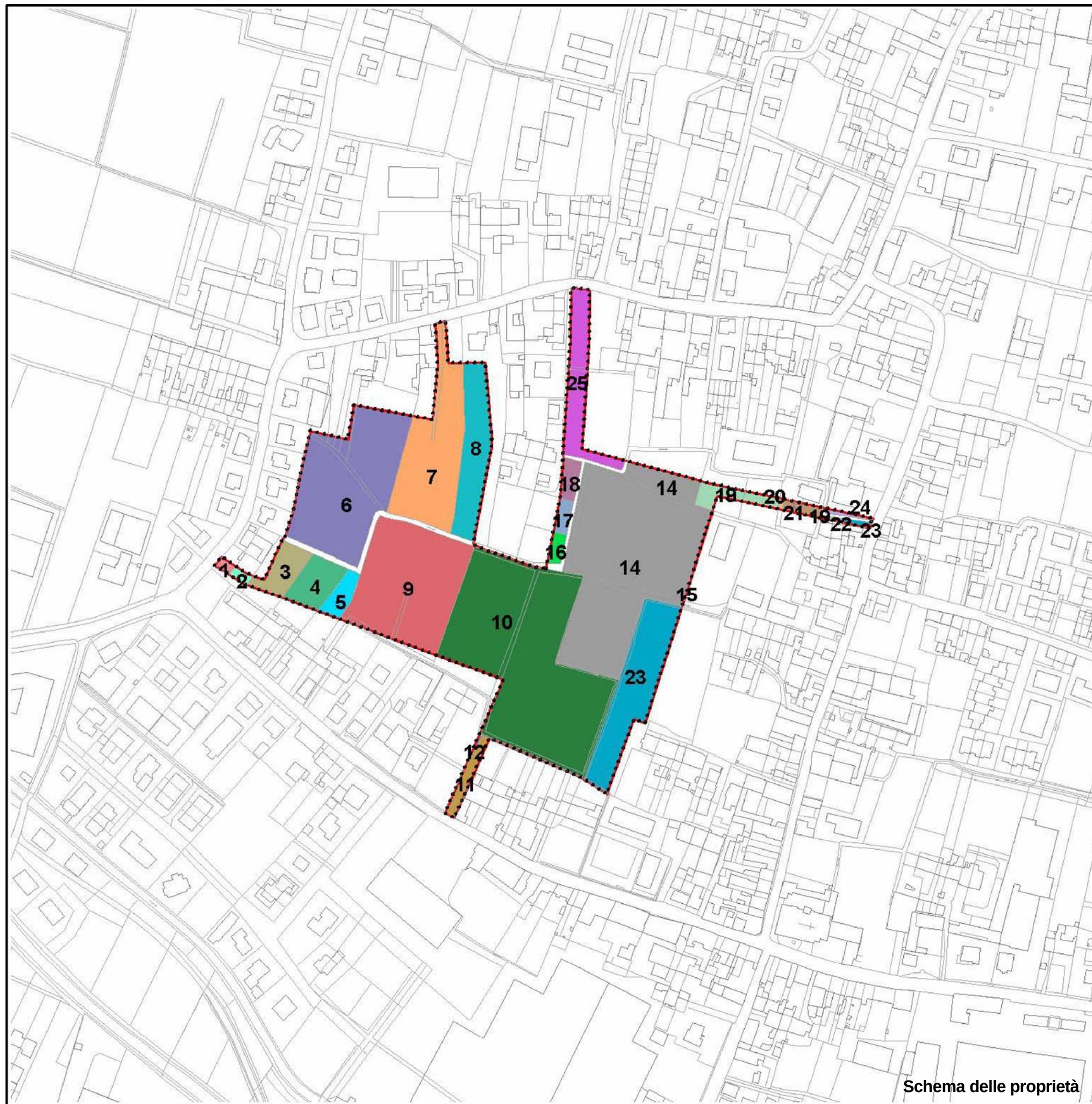
Ipotesi di dimensionamento con  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$

## CP2 - Comparto Cogozzo

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| superficie territoriale                             | 56.277 |
| volume edificabile resid. ( $I_t=1 \text{ mc/mq}$ ) | 56.277 |
| abitanti teorici                                    | 375    |
| aree per servizi*                                   | 13.313 |
| superfici per infrastrutture                        | 5.628  |
| superfici fondiarie                                 | 37.337 |
| $f$ teorico                                         | 1,51   |
| $h$ media (con $R_c=30\%$ )                         | 5,02   |

\* Servizi di livello locale pari a 18,00 mq/ab e servizi di livello sovralocale pari a 17,50 mq/ab.

**2. Comparto perequativo Cogozzo**



Schema delle proprietà



Superficie territoriale del comparto

Superficie territoriale del comparto:  
mq 56.277

## 2. Comparto perequativo **Cogozzo**