

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.

2.7.3. Comparto Casaleto

(cfr. schede 3 allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 36.381 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1.00 m³/m²;
 - altezze massima: 9,00 m;
 - rapporto di copertura: 30%;
 - Edificazione realizzabile: 36.381 m³
- 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 sovra locale e di qualità, sovra locale e di qualità;
 - 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. 4.365)
 - è computabile la realizzazione di opere fuori comparto in conto standard di qualità
 - la monetizzazione di aree standard di livello sovra locale 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

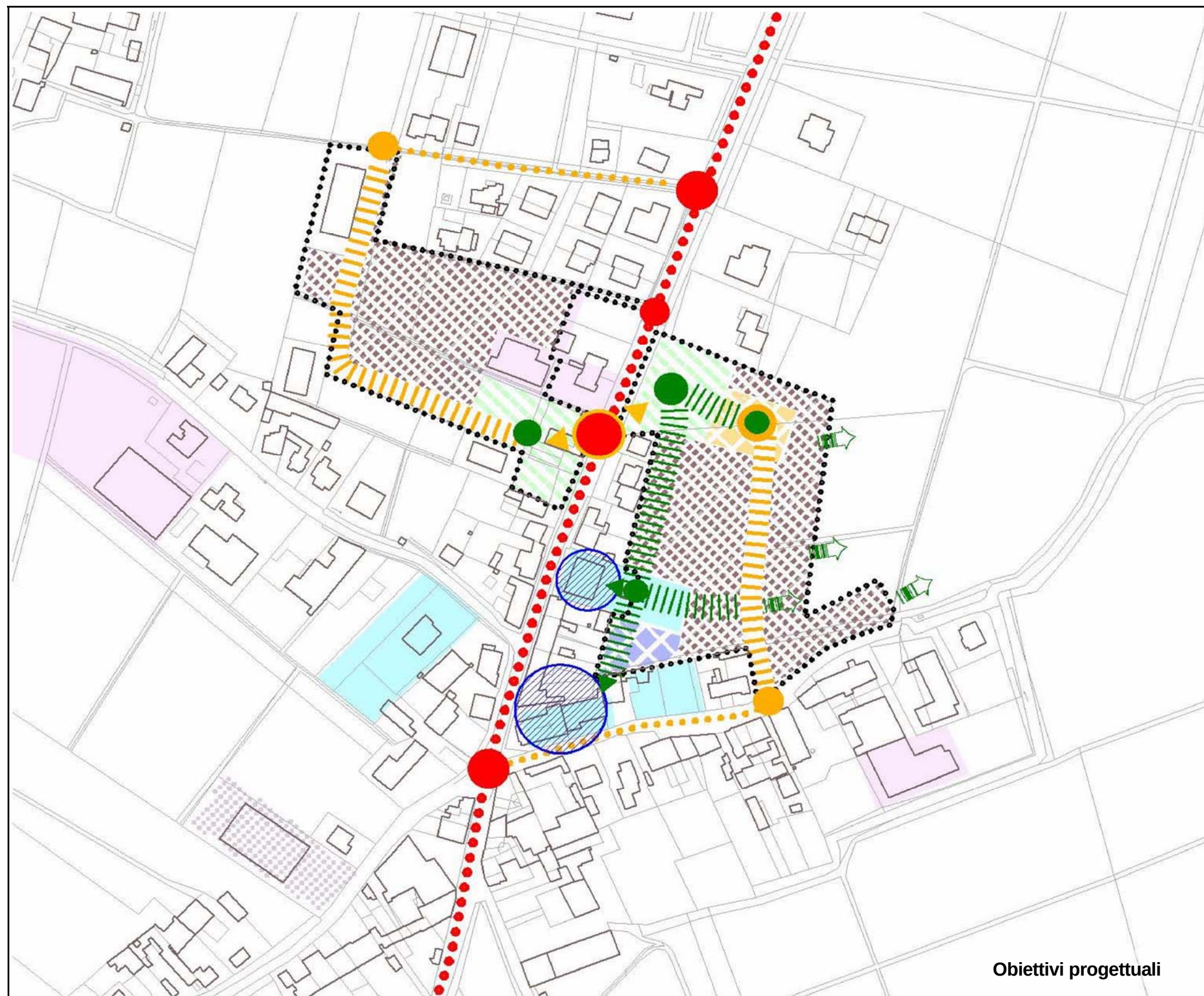
Indirizzi di carattere urbano:

- Garantire continuità tra i due ambiti insediativi posti ad est e ad ovest della strada provinciale realizzando un attraversamento ciclopedonali protetto e attrezzato;

Indirizzi per il nuovo insediamento

- Previsione di uno spazio verde urbano attrezzato di uso pubblico, della superficie minima di m2 1.000, a protezione rispetto all'infrastruttura viabilistica principale;
- Integrazione di uno spazio pubblico sul quale concentrare funzioni anche diverse dalla residenza;
- Completamento dei servizi esistenti attraverso la cessione di area (compresa nella superficie da

- cedere) da destinare a servizi integrativi all'oratorio ed alla scuola;
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile dei margini verso il territorio agricolo.



- 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 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

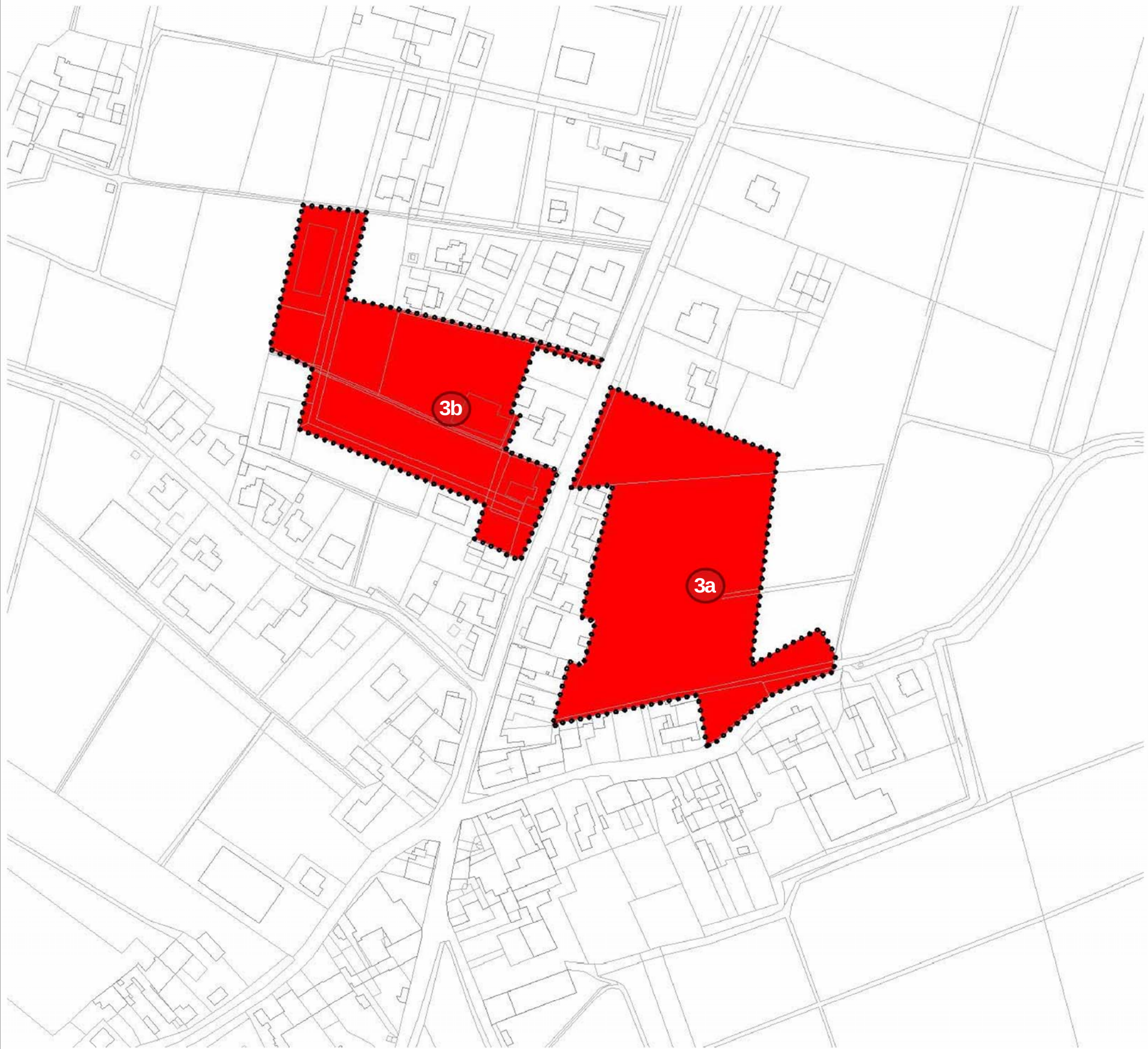
Obiettivi progettuali

- 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

- Previsione di uno spazio verde (giardino pubblico attrezzato) a servizio dei nuovi insediamenti e di protezione rispetto all'infrastruttura viabilistica principale;
- Creazione di un punto di connessione protetto (es. attraversamento protetto) tra le due zone edificabili poste ad est e ad ovest della strada provinciale;
- Integrazione di uno spazio pubblico sul quale concentrare funzioni anche diverse dalla residenza;
- completamento dei servizi esistenti attraverso la cessione di area da destinare a servizi integrativi all'oratorio ed alla scuola;
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile dei margini verso il territorio agricolo.

3. Comparto perequativo Casaletto



 Aree del comparto perequativo

Calcolo della capacità insediativa

3 - Comparto Casaletto	
codice area	superficie (mq)
3a	19.879
3b	16.502
<i>tot. comparto 3</i>	36.381

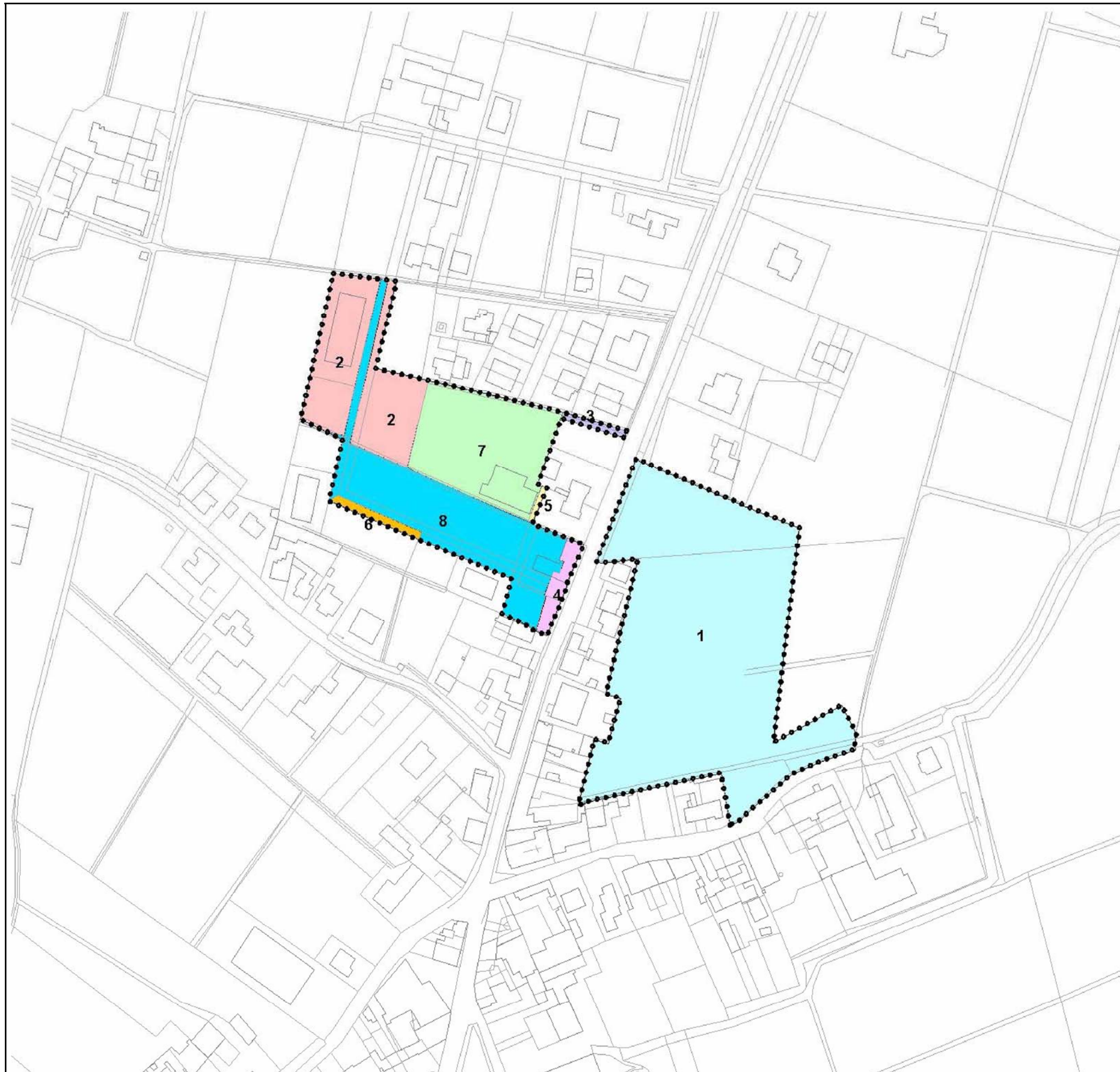
 aree su cui concentrare la volumetria

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

CP3 - Comparto Casaletto	
superficie territoriale	36.381
volume edificabile resid. ($I_t=1 \text{ mc/mq}$)	36.381
abitanti teorici	243
aree per servizi*	8.627
superfici per infrastrutture	3.638
superfici fondiarie	24.116
f teorico	1,51
h media (con $R_c=30\%$)	5,03

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

3. Comparto perequativo Casaletto



Schema delle proprietà



Superficie territoriale del comparto

Superficie territoriale del comparto:
mq 36.381