

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.

2.7.4. Comparto San Matteo

(cfr. schede 4 allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

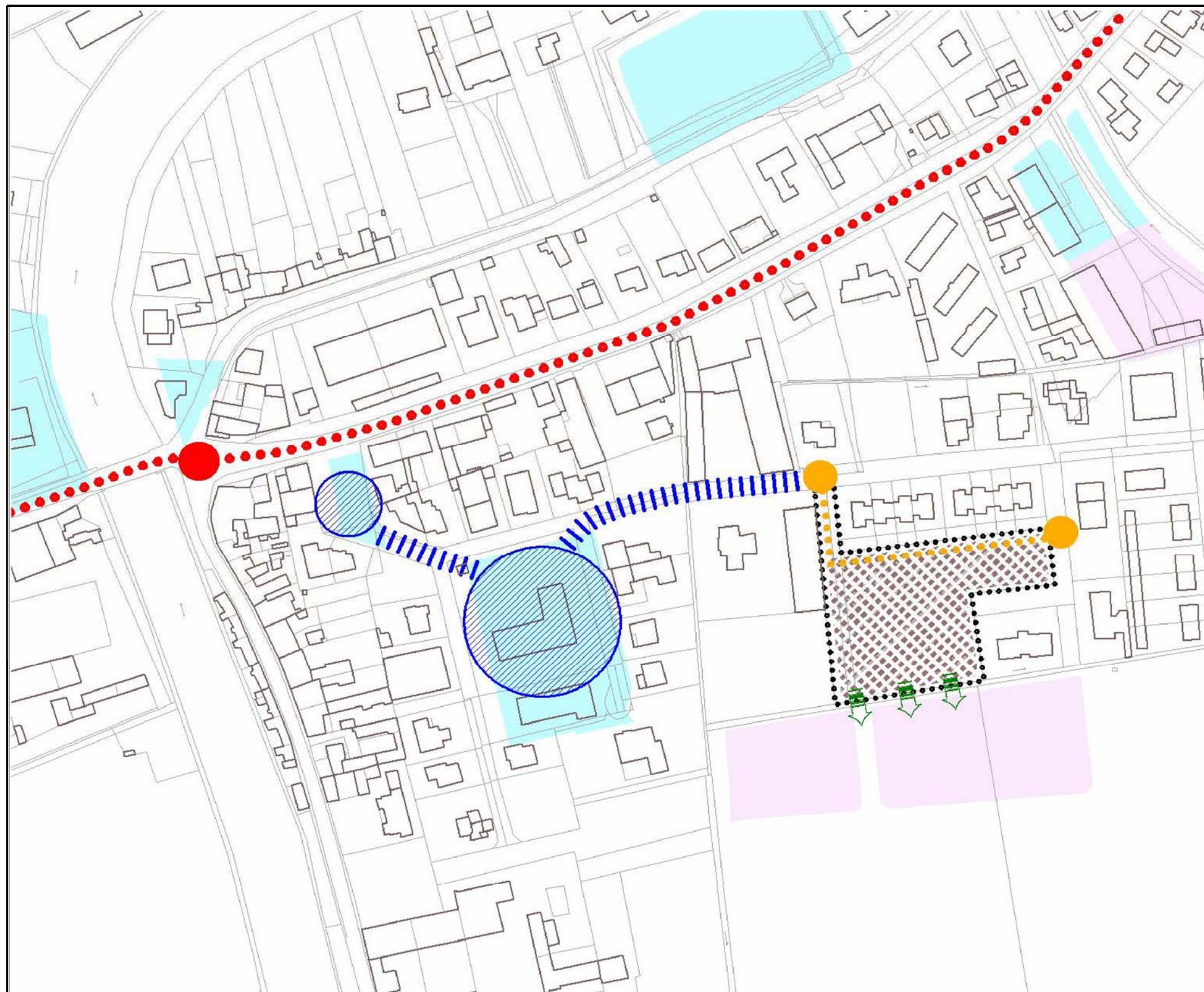
a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 5.850 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1.00 m³/m²;
 - altezze massima: 7.00 m;
 - rapporto di copertura: 30%.
 - Edificazione realizzabile: 5.850 m³
- iii. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un indice 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;
 - 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. 702)
 - 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

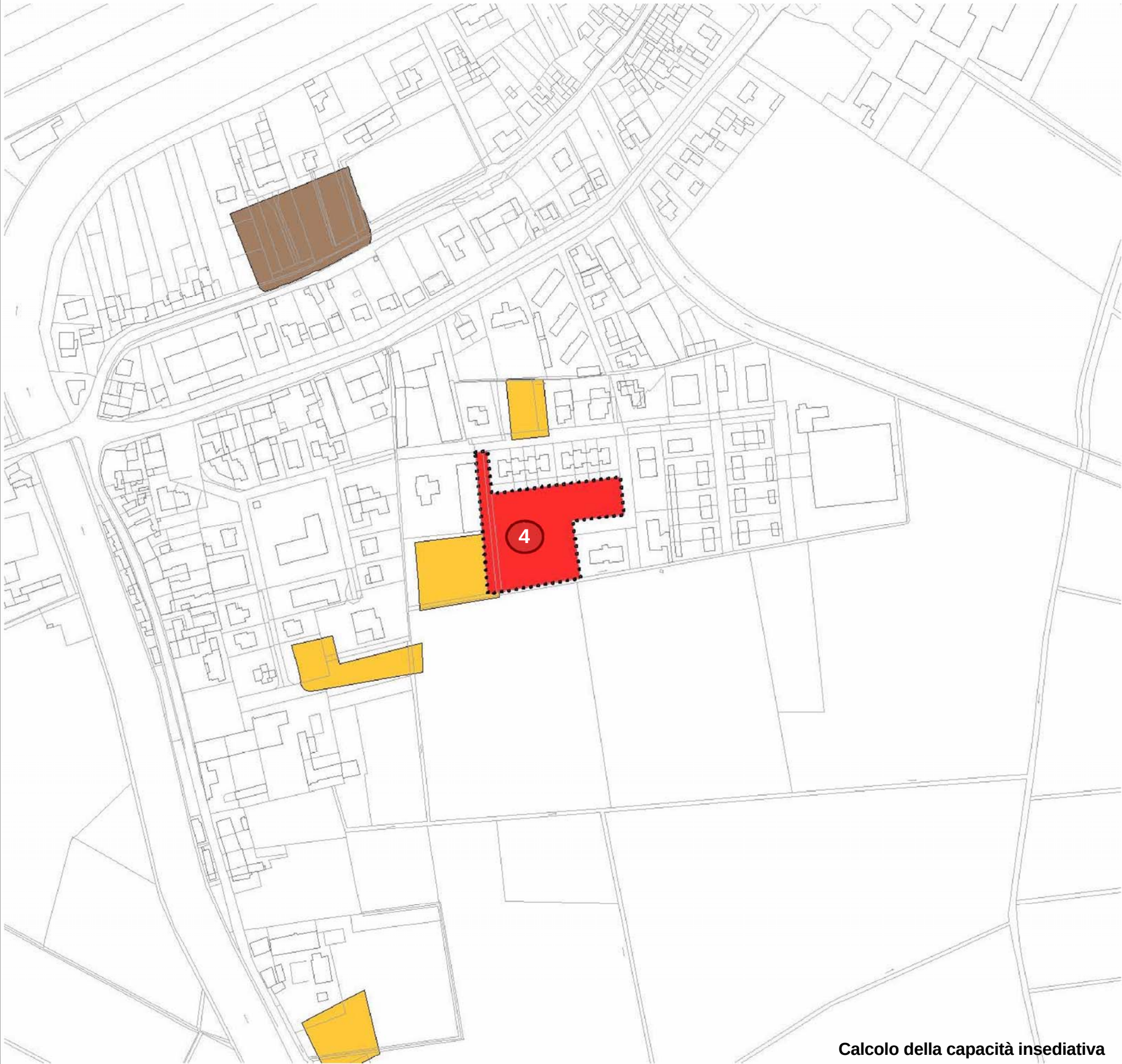
Indirizzi per il nuovo insediamento

- Previsione di collegamenti con i servizi esistenti nella località;
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile del margine sud verso il territorio agricolo.



Obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto

Previsione di collegamenti con i servizi esistenti nella località;
Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile del margine sud verso il territorio agricolo.



 Aree del comparto perequativo  lotti B liberi  lotti B4 liberi

Calcolo della capacità insediativa

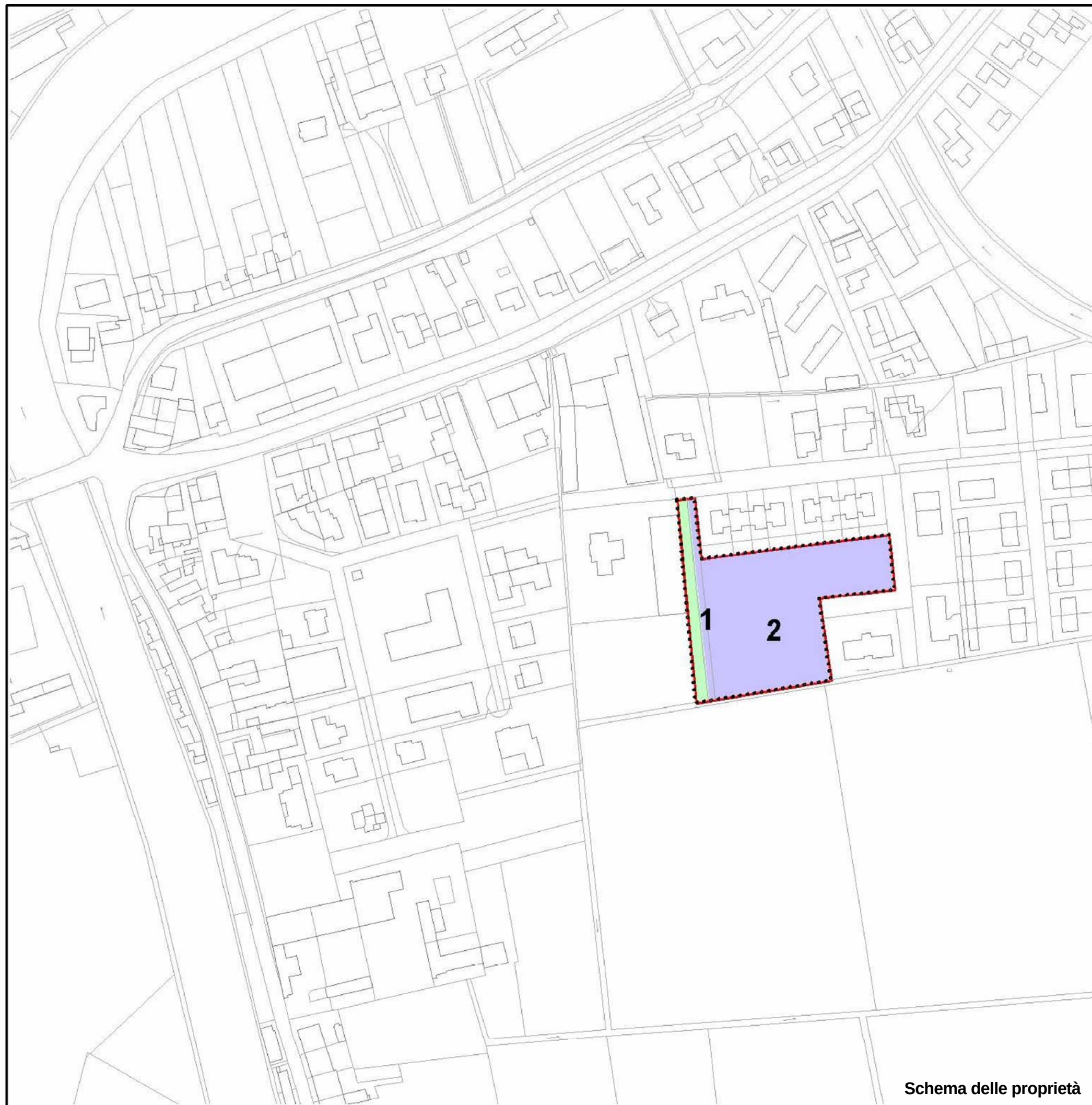
4 - Comparto San Matteo	
codice area	superficie (mq)
4	5.850
tot. comparto 4	5.850

 aree su cui concentrare la volumetria residenziale

Ipotesi di dimensionamento con It = 1,00 mc/mq

4 - Comparto San Matteo	
superficie territoriale	5.850
volume edificabile resid. (it=1 mc/mq)	5.850
abitanti teorici	39
aree per servizi	702
superfici per infrastrutture	585
superfici fondiarie	4.563
f	1,28
h media (con Rc=30%)	4,27

4. Comparto perequativo **San Matteo**



Schema delle proprietà



Superficie territoriale del comparto

Superficie territoriale del comparto:
mq 5.850

4. Comparto perequativo San Matteo