

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.

2.7.5. Comparto Cicognara

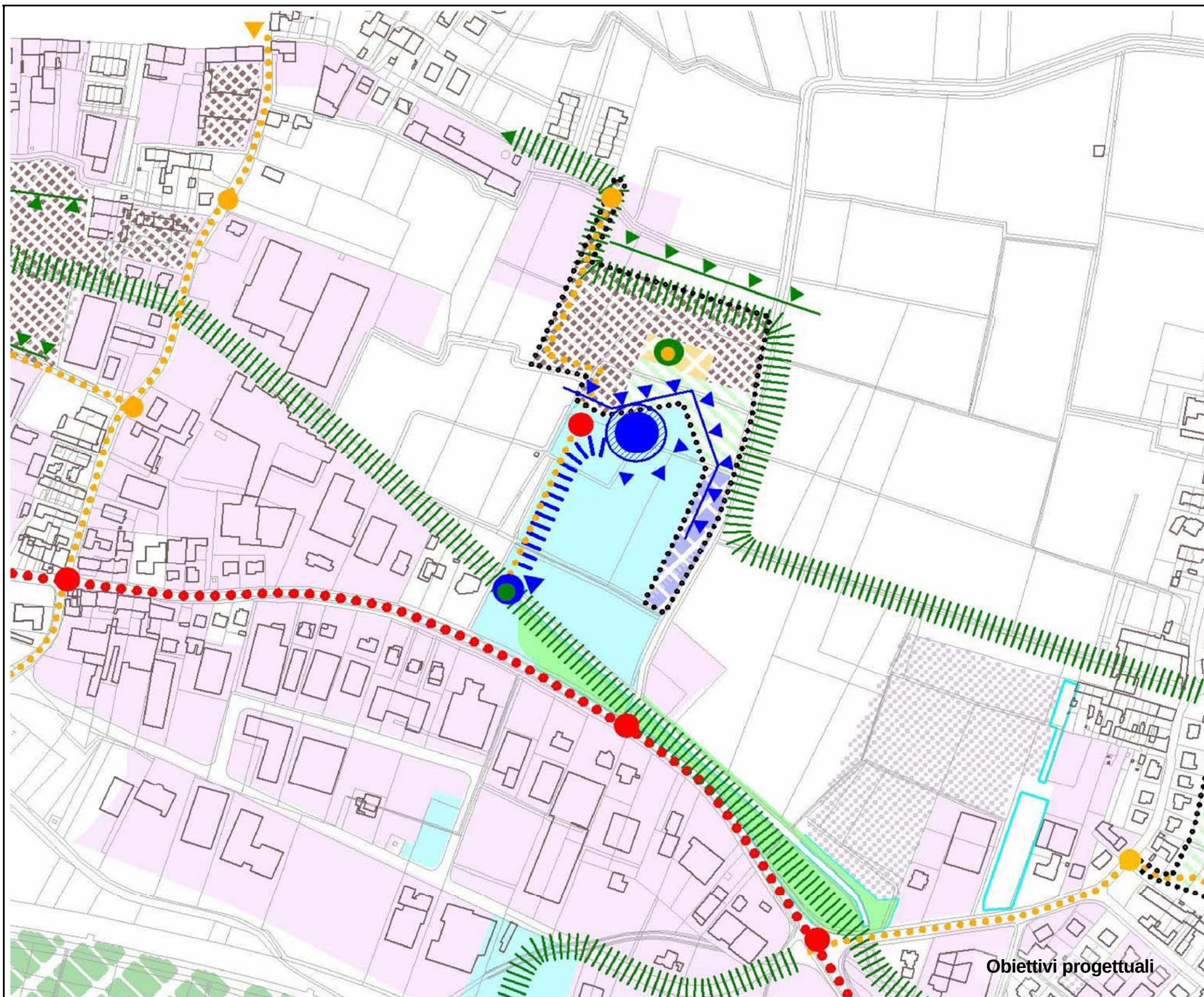
(cfr. schede 6 allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 27.773 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1.00 m³/m²;
 - altezze massima: 9,00 m;
 - rapporto di copertura: 30%;
 - Edificazione realizzabile: 27.773 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. 3.335)
 - 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

- Previsione di un'area a servizi sul margine sud ad integrazione delle strutture scolastiche esistenti.
- Previsione di mitigazioni degli interventi edilizi adiacenti alle strutture scolastiche.
- Previsione di uno spazio centrale da destinare a giardino pubblico attrezzato in connessione con le strutture scolastiche.
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile dei margini a nord, verso il territorio agricolo.
- 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 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

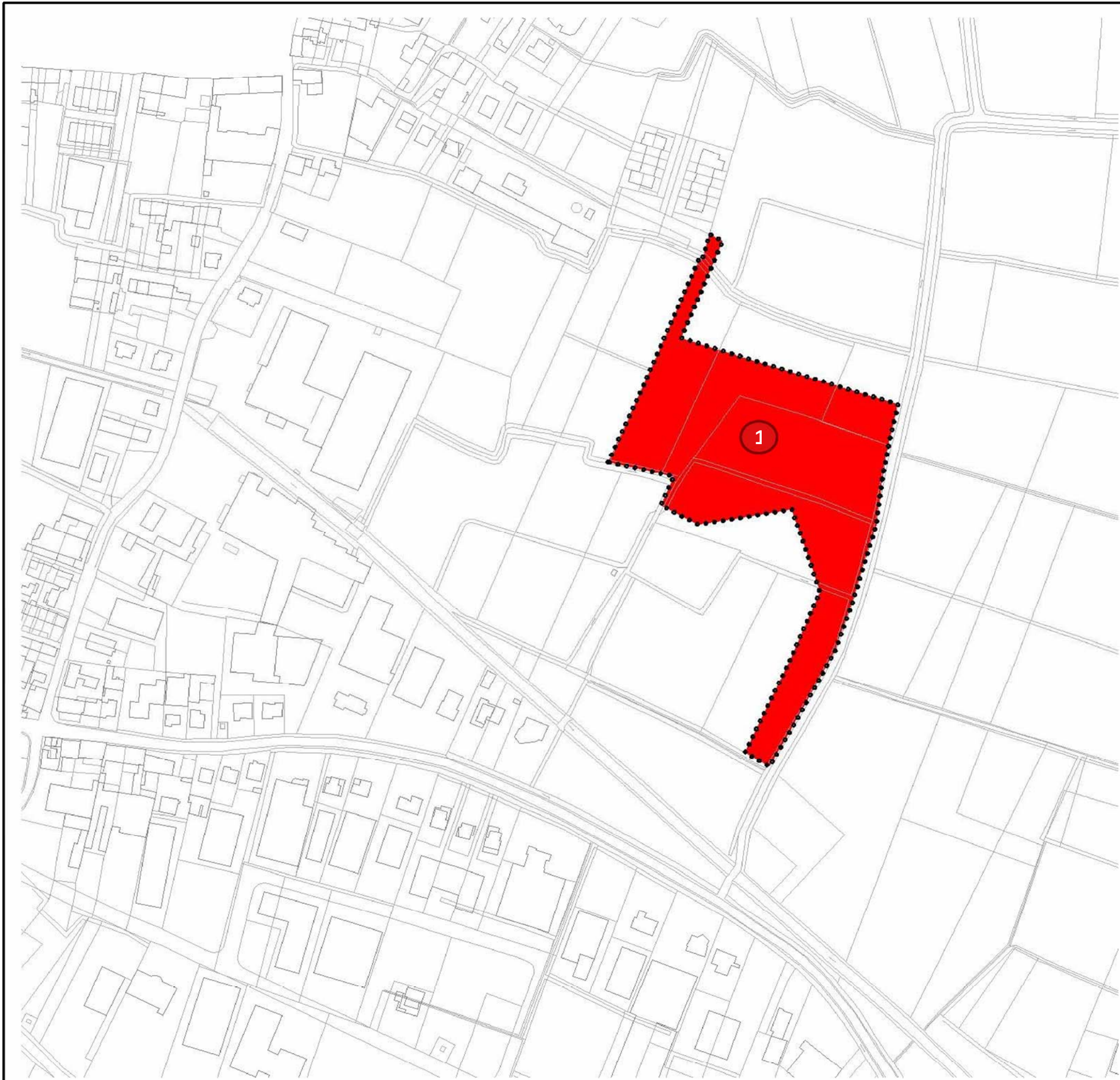
Obiettivi progettuali

- 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 mitigazioni degli interventi edilizi adiacenti alle strutture scolastiche.
- Previsione di uno spazio centrale da destinare a luogo pubblico/parco attrezzato sul quale attestare attività anche diverse dalla residenza in connessione con le strutture scolastiche.
- Previsione del prolungamento della strada esistente sino alla rotonda delle nuove scuole, per raccordarsi con la viabilità esistente posta a nord;
- Garantire continuità al percorso protetto di connessione est - ovest tra Viadana capoluogo e Cicognara
- Previsione di un itinerario ciclo-pedonale di connessione tra Cicognara e Cogozzo;
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile dei margini a nord, verso il territorio agricolo.

5. Comparto perequativo Cicognara



 Aree del com parto perequativo

Calcolo della capacità insediativa

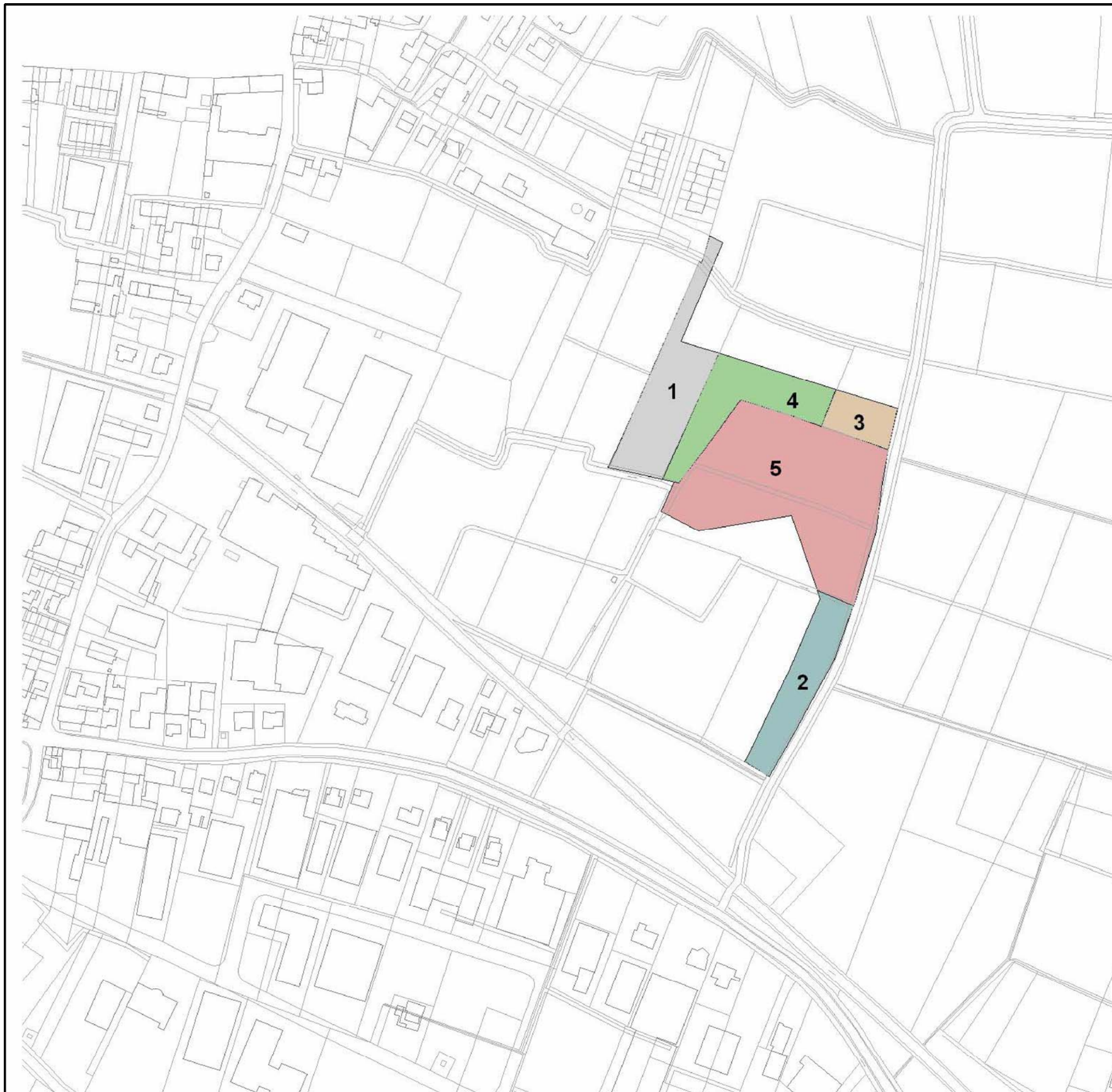
6 - Comparto Cicognara	
codice area	superficie (mq)
1	27.773
tot. comparto 5	27.773

 aree su cui concentrare la volumetria residenziale

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

CP6 - Comparto Cicognara	
superficie territoriale	27.773
volume edificabile resid. (it=1 mc/mq)	27.773
abitanti teorici	185
aree per servizi	3.333
superfici per infrastrutture	2.777
superfici fondiari	21.663
if	1,28
h media (con Rc=30%)	4,27

5. Comparto perequativo **Cicognara**



Schema delle proprietà



Superficie territoriale del comparto:
mq 27.773

5. Comparto perequativo Cicognara