



**PI 2016**

**COMUNE DI CASALSERUGO**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 6 "Riqualificazione aree centrali Casalsarugo"  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**Book C - Progetto Zone di Trasformazione**  
**SCHEDE NORMATIVE**

Elab. 07



# SCHEDE NORMATIVE - ZONE DI TRASFORMAZIONE



ADOZIONE

D.C.C. n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_

APPROVAZIONE

D.C.C. n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_

**Il Sindaco**

Dott.ssa Elisa VENTURINI

**L'Assessore all'Urbanistica**

Architetto Matteo CECCHINATO

**Il Segretario Comunale**

dott. Fabrizio BALDO

**Il Responsabile Settore Urbanistica**

Architetto Tiziana FORNASIERO

## **GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Tiziana FORNASIERO

**Contributi specialistici**

Urbanista Laura GATTO

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Chiara LUCIANI

Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

## **SCHEDA PROGETTO 9R – NUOVI LUOGHI CENTRALI**

Zona B/6

### **USI E MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **1. Obiettivi**

L'area oggetto di intervento fa parte di un'insieme di progetti previsti dal Piano degli Interventi nell'obiettivo di riqualificare e ridefinire gli spazi centrali del nucleo capoluogo localizzati a ridosso della Via Umberto I e da questa stessa strada separati.

Principali finalità di questo insieme di progetti sono la riqualificazione urbanistica dell'area ex-canonica ( Scheda 9R), dell'area per servizi in cui verranno realizzati una nuova scuola materna, un'area a verde attrezzato, il centro parrocchiale intorno alla chiesa e a nord del municipio (Scheda 9R e 1S), la realizzazione di nuove superfici a parcheggio a servizio delle attività commerciali esistenti e di un giardino pubblico (Schede 10R e 11R), la ridefinizione delle relazioni fisiche e visive tra i due fronti della Umberto I. Quest'asse centrale sarà riconfigurato attraverso l'ampliamento dello spazio pedonale grazie alla demolizione di parte della cortina edilizia occidentale e alla ripavimentazione di uno spazio destinato a piazza, con inserimento di aree a verde e parcheggio.

L'intervento normato con la presente Scheda è finalizzato alla realizzazione della nuova scuola materna, alla demolizione con ricostruzione su nuovo sedime delle volumetrie esistenti (ad eccezione del fabbricato aduso ex-canonica vincolato con decreto del MBACT). L'area a ovest della Via Umberto e delimitata dalla Via Veneto è caratterizzata, come prima accennato, da un viale interno di connessione con la Via Roma caratterizzato da un fronte commerciale a ovest, e da una sequenza di viste verso il fronte orientale della Via Umberto corrispondenti ad una piazzetta ed un percorso di relazione con la piazza della Farmacia, il Sagrato della Chiesa e con il principale percorso pedonale di attraversamento est-ovest che lambisce la ex-canonica e si porta sull'attuale sedime della Via Giovanni XXIII collegando anche scuola e municipio. La Via Veneto si connota come strada di accesso e distribuzione ai parcheggi, consentendo la pedonalizzazione dell'intera area di intervento occidentale alla Via Umberto, che avrà una caratterizzazione a servizi. In quest'area è previsto il recupero e la conservazione della ex-canonica e della facciata dell'attuale asilo.

E' prevista la costruzione di un nuovo fronte lungo la Via Roma caratterizzato da una "testata" sulla Umberto, che ha il ruolo di riconfigurare l'incrocio con via Sperona e di definire lo spazio di attraversamento e connessione con l'area di intervento orientale. Il nuovo edificio, che dovrà essere aperto o porticato al piano terra, inoltre ha il ruolo di raccordare i percorsi e portarli su Via Roma.

L'intervento prevede anche la demolizione dei capannoni artigianali presenti in Via Veneto, che costituiscono attualmente una condizione di degrado, la creazione della continuità pedonale tra la nuova piazza e lo slargo esistente fino a Via Orsati, sul quale prospettano gli edifici attualmente occupati da una Banca e dalle Poste.

L'insieme di percorsi della parte orientale così definito potrà ospitare il mercato settimanale e piccole manifestazioni.

Per quanto attiene al DM 18 dicembre 1975, si dà atto che, a termini del punto 1 art. 2, l'ampiezza minima dell'area di cui alla Tabella 2 allegata al citato D.M. 18.12.1975 per quanto attiene a n. 5 sezioni viene fissata nella medesima area minima prevista per le n. 4 sezioni, stante l'ubicazione dell'area e le caratteristiche urbanistiche ed edilizie del contesto di cui essa fa parte.

#### **2. Modalità di intervento**

Intervento diretto: comparto 1

Strumento urbanistico attuativo: PR comparti 2 e 3

#### **3. Comparti d' intervento**

Sono previsti n. 3 comparti d'intervento.

#### 4. Dati dimensionali

##### COMPARTO N. 1

###### Parametri urbanistici

|   |       |         |
|---|-------|---------|
| Superficie territoriale (St)              | mq    | 3.203   |
| Volume di progetto (massimo)              | mc    | 5.200   |
| Indice di edificabilità territoriale (It) | mc/mq | 1,6     |
| Superficie dell'intervento                | mq    | 3.203 * |

\* in fase di progettazione definitiva della nuova scuola materna potrà essere apportata una modifica alla superficie dell'intervento inglobando le aree a parcheggio previste lungo via Veneto. In tal caso il parcheggio secondario previsto dalla presente Variante al P.I. dovrà trovare collocazione all'interno del Comparto 2 della Scheda 9R.

##### COMPARTO N. 2

###### Parametri urbanistici

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Superficie territoriale (St)              | mq    | 4.195 |
| Volume di progetto (massimo)              | mc    | 7.000 |
| Indice di edificabilità territoriale (It) | mc/mq | 1,67  |
| Superficie dell'intervento                | mq    | 4.500 |

###### Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)

|                          |    |           |
|--------------------------|----|-----------|
| Verde pubblico primario* | mq | 6,5mq/abT |
| Parcheggio primario**    | mq | 8,5mq/abT |
| Parcheggio secondario    | mq | 305       |

\* lo standard primario a verde sarà quantificato precisamente in fase di presentazione del progetto architettonico relativo alla volumetria di 7.000 mc nel quale saranno indicate le superfici commerciali/direzionali e il volume residenziale

\*\*lo standard primario a parcheggio sarà quantificato precisamente in fase di presentazione del progetto architettonico relativo alla volumetria di 7.000 mc nel quale saranno indicate le superfici commerciali/direzionali e il volume residenziale

###### Altri parametri

|                              |    |              |
|------------------------------|----|--------------|
| Numero massimo di piani      | n  | 3,5          |
| Abitanti teorici insediabili | n  | (322 mq/abT) |
| Altezza edifici (massima)    | ml | 10,5         |

##### COMPARTO N. 3

###### Parametri urbanistici

|                              |    |                     |
|------------------------------|----|---------------------|
| Superficie territoriale (St) | mq | 2.000               |
| Volume di progetto (massimo) | mc | pari all'esistente* |
| Superficie dell'intervento   | mq | 2.000               |

\*trattasi del fabbricato vincolato di proprietà parrocchiale Ex-Canonica

*Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)*

|                          |    |           |
|--------------------------|----|-----------|
| Verde pubblico primario* | mq | 6,5mq/abT |
| Parcheggio primario**    | mq | 8,5mq/abT |

\* lo standard primario a verde sarà quantificato precisamente in fase di redazione del Piano di Recupero nel quale sarà stabilita anche l'eventuale monetizzazione dello stesso (convenzione)

\*\*lo standard primario a parcheggio sarà quantificato precisamente in fase di redazione del Piano di Recupero nel quale sarà stabilita anche l'eventuale monetizzazione dello stesso (convenzione)

*Altri parametri*

|                              |   |            |
|------------------------------|---|------------|
| Numero massimo di piani      | n | 3          |
| Abitanti teorici insediabili | n | 322 mq/abT |

## 5. Prescrizioni particolari

Per quanto attiene alle modalità e tempistiche di realizzazione degli interventi si richiama integralmente quanto prescritto dall'Accordo di pianificazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20.05.2016, sottoscritto in data 30.05.2016.

Per quanto attiene al comparto 1, in relazione al D.M. 18 dicembre 1975, si dà atto che, a termini del punto 1 art. 2, l'ampiezza minima dell'area di cui alla Tabella 2 allegata al citato D.M. 18.12.1975 per quanto attiene a n. 5 sezioni viene fissata nella medesima area minima prevista per le n. 4 sezioni, stante l'ubicazione dell'area e le caratteristiche urbanistiche ed edilizie del contesto di cui essa fa parte.



## **SCHEDA PROGETTO 10R – CENTRO VIA S. ANTONIO**

Zona C2/8

### **USI E MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **1. Obiettivi**

L'intervento fa parte del progetto di ridefinizione complessiva degli spazi centrali del nucleo del capoluogo di Casalsarugo. Il progetto concerne la realizzazione di una nuova area a parcheggio a servizio delle attività commerciali esistenti e di un'area a verde pubblico con percorso ciclo-pedonale di collegamento alle aree a verde attrezzate contermini.

#### **2. Modalità di intervento**

Strumento urbanistico attuativo: PDL

#### **3. Aree minime di intervento**

L'eventuale individuazione di aree minime di intervento potrà essere fatta in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo

#### **4. Dati dimensionali**

##### *Parametri urbanistici*

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Superficie territoriale (St)              | mq    | 7.705  |
| Volume di progetto (massimo)              | mc    | 9.800  |
| Indice di edificabilità territoriale (It) | mc/mq | 1,27   |
| Superficie dell'intervento                | mq    | 11.301 |
| Strada pubblica esistente                 | mq    | 1.398  |

##### *Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)*

|                           |    |                 |
|---------------------------|----|-----------------|
| Verde pubblico primario   | mq | 195 (6,5mq/abT) |
| Verde pubblico secondario | mq | 1.388 mq        |
| Parcheggio primario       | mq | 255 (8,5mq/abT) |
| Parcheggio secondario     | mq | 800 mq          |

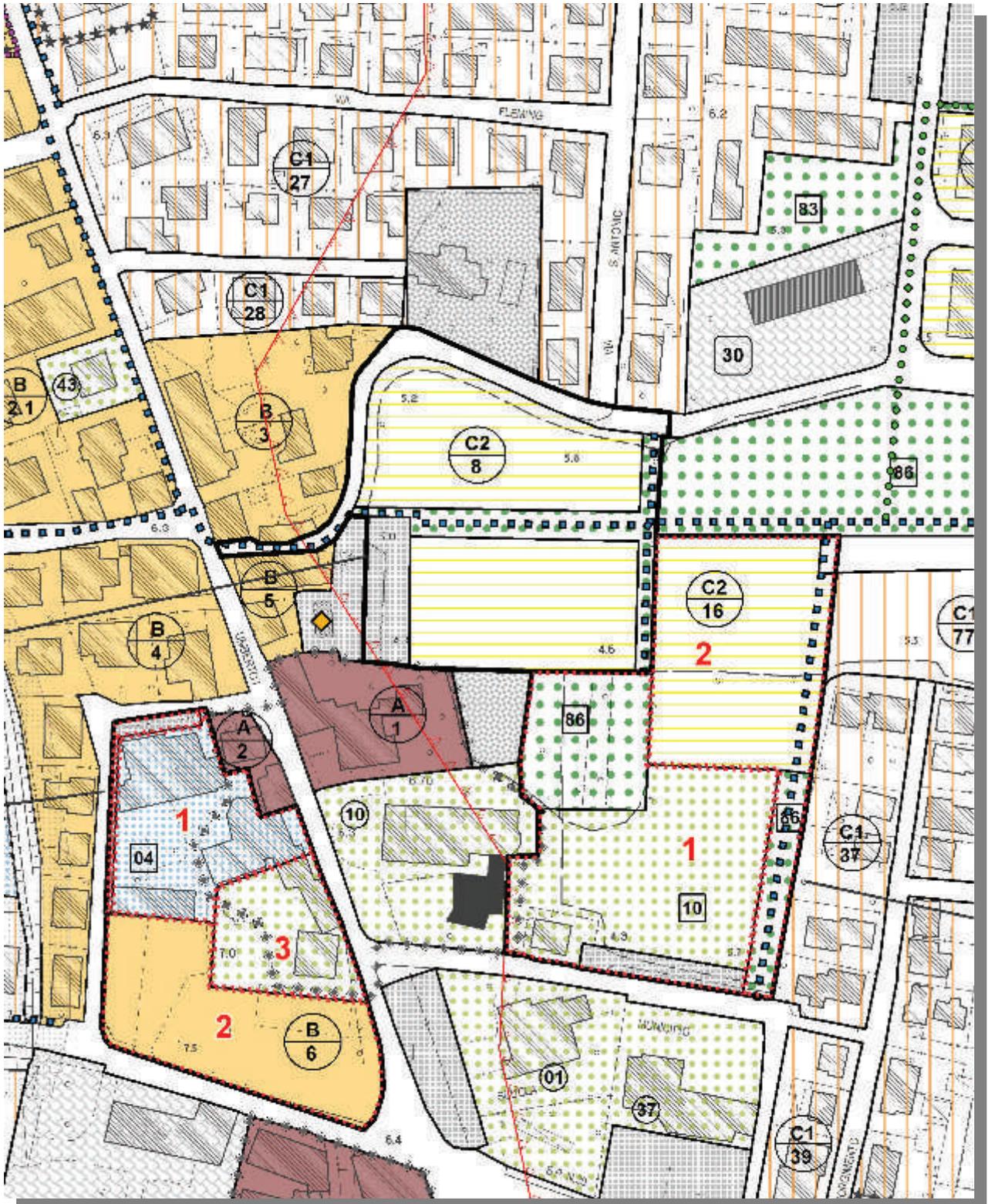
##### *Altri parametri*

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Numero massimo di piani      | n | 3               |
| Abitanti teorici insediabili | n | 30 (322 mq/abT) |
| Altezza massima              | m | 8,50            |

### **5. Prescrizioni particolari**

Per quanto attiene alla localizzazione degli standard secondari la loro dislocazione potrà subire degli spostamenti in fase di redazione del PUA, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento all'accessibilità e alla funzionalità delle opere di interesse pubblico.

SCALA 1:2.000



## **SCHEDA PROGETTO 1S – NUOVI SERVIZI PARROCCHIALI E ASILO**

Zona C2/16

### **USI E MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **1. Obiettivi**

L'intervento fa parte del ridisegno urbanistico complessivo del centro di Casalserego. Esso è finalizzato alla concentrazione attorno alla chiesa del capoluogo del nuovo centro parrocchiale e degli spazi scoperti di pertinenza, la realizzazione di un'area a parcheggio pubblica e di un percorso ciclo-pedonale.

Si viene in tal modo a costituire un sistema di spazi ad uso collettivo a carattere pedonale a cerniera tra la piazza prevista a nord del municipio ed il parco lungo Via S. Antonio

E' prevista inoltre la realizzazione di un comparto residenziale a nord, in continuità con le aree residenziali esistenti e previste (PdL 10R).

#### **2. Modalità di intervento**

Strumento urbanistico attuativo: PUA

#### **3. Comparti di intervento**

Vengono individuati n. 2 comparti di intervento.

#### **4. Dati dimensionali**

##### **COMPARTO N. 1**

##### *Parametri urbanistici*

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Superficie territoriale (St)              | mq    | 5.261 |
| Volume di progetto (massimo)              | mc    | 5.000 |
| Indice di edificabilità territoriale (It) | mc/mq | 0,95  |
| Superficie dell'intervento                | mq    | 7.751 |

##### *Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) 11.440*

|                           |    |       |
|---------------------------|----|-------|
| Verde pubblico secondario | mq | 1.990 |
| Parcheggio secondario     | mq | 500   |

##### *Altri parametri*

|                              |    |          |
|------------------------------|----|----------|
| Numero massimo di piani      | n  | 3        |
| Abitanti teorici insediabili | n  | (mq/abT) |
| Altezza edifici (massima)    | ml | 9        |

## COMPARTO N. 2

### Parametri urbanistici

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Superficie territoriale (St)              | mq    | 4.918 |
| Volume di progetto (massimo)              | mc    | 6.000 |
| Indice di edificabilità territoriale (It) | mc/mq | 1,22  |
| Superficie dell'intervento                | mq    | 5.871 |
| Strada esistente                          | mq    | 82    |

### Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)

|                           |    |                 |
|---------------------------|----|-----------------|
| Verde pubblico primario   | mq | 111 (6,5mq/abT) |
| Verde pubblico secondario | mq | 871             |
| Parcheggio primario       | mq | 145 (8,5mq/abT) |

### Altri parametri

|                              |   |                 |
|------------------------------|---|-----------------|
| Numero massimo di piani      | n | 3               |
| Abitanti teorici insediabili | n | 17 (322 mq/abT) |
| Altezza massima              | m | 8,50            |

## 5. Prescrizioni particolari

Nel Comparto 1 è prevista la demolizione del fabbricato esistente, come da P.P. 1S approvato con D.C.C. n. 13 del 21.03.2005.

Per il Comparto 2 il verde primario deve essere localizzato in continuità con la zona Fc destinata a percorso ciclo-pedonale.

Per quanto attiene alle modalità e tempistiche di realizzazione degli interventi si richiama integralmente quanto prescritto dall'Accordo di pianificazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20.05.2016, sottoscritto in data 30.05.2016.

SCALA 1:2.000

