



## COMUNE DI CASALMORO

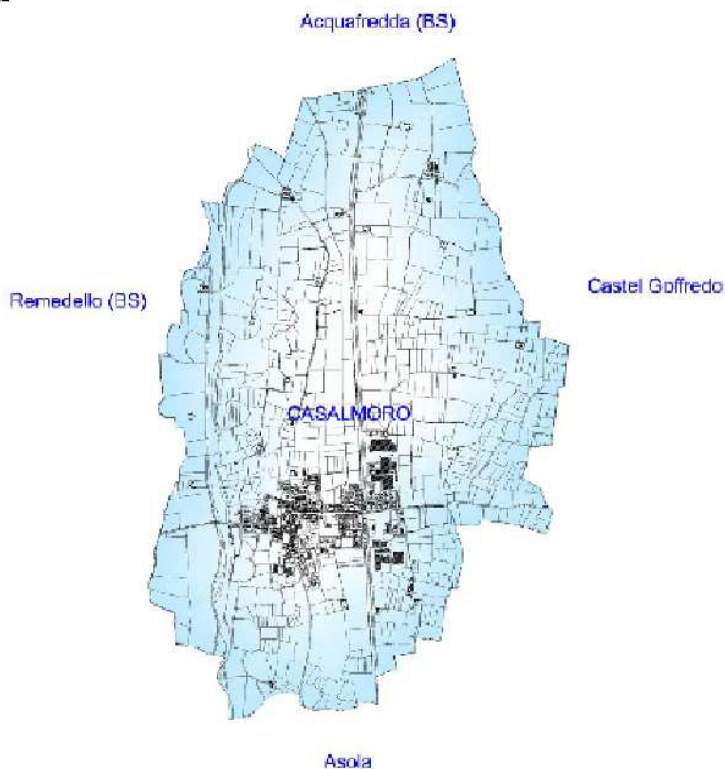
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

## RELAZIONE

SETTEMBRE 2009

07-012 CASALMORO PGT

COORDINATORE DI PROGETTO: ARCH. GIOVANNI IACOMETTI  
URBANISTICA: ARCH. GIOVANNI IACOMETTI, ARCH. PATRIZIA PENITENTI  
STUDI DI SETTORE: -----



Adozione con delibera C.C. n: ----- Data: ----- Approvazione con delibera C.C. n: ----- Data: -----  
Pubblicazione: ----- Pubblicazione B.U.R.L.: ----- n.----- Data: -----

IL PROGETTISTA:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL SINDACO:

**COPRAT Soc. Coop.**

Società Cooperativa di Progettazione  
e Ricerca Architettonica e Territoriale

Via F. Corridoni 56 - 46100 Mantova - Tel. 0376 368412 Fax 0376 368894 e-mail [info@coprat.it](mailto:info@coprat.it) [www.coprat.it](http://www.coprat.it)

# PIANO DELLE REGOLE

## RELAZIONE

### INDICE

|          |                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | Riferimenti normativi                                                           | 3         |
| 1.2      | Il piano delle regole nel piano di governo del territorio                       | 3         |
| <b>2</b> | <b>IL PIANO DELLE REGOLE DI CASALMORO</b>                                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Dati storico - urbanistici                                                      | 4         |
| <b>3</b> | <b>POLITICHE DI INTERVENTO PER IL PIANO DELLE REGOLE</b>                        | <b>6</b>  |
| 3.1      | Proposte per il tessuto urbano consolidato                                      | 6         |
| 3.2      | Proposte per gli ambiti di valore storico paesaggistico ambientale ed ecologici | 6         |
| 3.3      | Proposte per le aree destinate all'agricoltura                                  | 7         |
| 3.4      | Aree non soggette a trasformazione urbanistica                                  | 7         |
| 3.5      | Aree speciali                                                                   | 7         |
| <b>4</b> | <b>DURATA E VALIDITA' DEL PIANO DELLE REGOLE</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>5</b> | <b>SCHEDE DEGLI AMBITI INEDIFICATI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>           | <b>10</b> |
| 5.1      | Area di espansione nord                                                         | 10        |
| 5.2      | Area di espansione sud                                                          | 12        |
| 5.3      | Sede della ditta STS (PR3)                                                      | 14        |
| 5.4      | Ex allevamenti avicoli (PR4)                                                    | 16        |
| <b>6</b> | <b>ELABORATI CARTOGRAFICI</b>                                                   | <b>18</b> |

## 1 I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

### 1.1 Riferimenti normativi

Il Piano delle Regole, insieme con il Documento di Piano e il Piano dei Servizi, è uno degli atti in cui si articola il Piano di Governo del Territorio che, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 11 marzo 2005, n.12, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale. Con l'entrata in vigore della legge regionale per il governo del territorio è stato quindi necessario adeguare gli atti di pianificazione comunale alle nuove prescrizioni normative.

I contenuti del Piano delle Regole sono indicati dall'articolo 10 della legge regionale per il governo del territorio.

Con tale atto vengono fornite prescrizioni per le trasformazioni ricadenti:

- all'interno del tessuto urbano consolidato, all'interno del quale sono localizzati gli ambiti di antica formazione;
- nelle aree destinate all'agricoltura
- nelle aree di valore paesaggistico - ambientale
- nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### 1.2 Il piano delle regole nel piano di governo del territorio

Il Piano delle Regole concorre, insieme con il Piano dei Servizi, al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. Tale strumento riguarda quindi sia le parti di territorio urbanizzato nelle quali apportare interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti non urbanizzate, con particolare riferimento alle aree agricole.

Il Piano delle Regole disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano, sulla base delle analisi preliminari, omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano.

Il Piano delle Regole si connota quindi come strumento operativo del PGT e come strumento di controllo della qualità urbana. Esso governa la forma urbana garantendo la qualità in relazione alle peculiarità, assicurando l'ottimale integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato; detta inoltre regole per le attività di trasformazione da realizzare nelle aree destinate all'agricoltura, con particolari attenzioni per gli ambiti di rilevanza paesaggistico – ambientale.

## 2 IL PIANO DELLE REGOLE DI CASALMORO

Gli studi necessari alla redazione del Piano delle Regole hanno avuto inizio nel 2007, con l'avvio del procedimento di redazione del nuovo strumento urbanistico ai sensi della LR12/05. La scelta fondamentale è stata quella di confermare le indicazioni del PRG vigente, approvato nel 2006 e pertanto sufficientemente aggiornato nelle scelte che si riferiscono all'assetto urbano.

E' stata fatta la verifica dello stato di attuazione del PRGC introducendo le nuove edificazioni e aggiornando lo stato della pianificazione esecutiva

Inoltre è stato fatto un rilievo dello stato di consistenza degli edifici componenti il nucleo storico di antica formazione

Sulla base di tali dati sono state redatte cartografie di lavoro che sintetizzano i dati raccolti e registrano lo stato della pianificazione esecutiva esistente.

### 2.1 Dati storico - urbanistici

Per fornire un quadro generale relativo alla storia del territorio di Casalmoro si fa riferimento ad un opuscolo informativo del Comune di Casalmoro, realizzato nel 2000 e contenente informazioni di carattere storico-ambientale

*«Casalmoro è un comune del distretto asolano confinante con la provincia di Brescia, che, nonostante il recente sviluppo di attività industriali, ha mantenuto l'impianto urbanistico tipico dei borghi rurali padani. Il territorio è contrassegnato da numerosi corsi d'acqua naturali ed artificiali: ad ovest scorre il Chiese che, alimentato dalle risorgive, si presenta particolarmente limpido; ad est, in parallelo alla statale 343 Brescia-Parma, scorre la Fossa Magna, canale di epoca viscontea che fissava il confine tra i territori appartenenti ai signori di Milano e quelli della Repubblica di Venezia; un altro canale, la Seriola del Molino attraversa l'abitato prima della confluenza nel Chiese. La campagna circostante è caratterizzata da alcuni gruppi di cascine, anche se mancano vere e proprie frazioni, mentre nel centro storico gli edifici pubblici, dal municipio alle scuole materne ed elementari, incluso il palazzetto dello sport, sono di recente costruzione. (....)*

*Sulla base di un diploma imperiale del 1045, sappiamo che il paese in origine si chiamava Casali Mauri, probabilmente dal nome dei signori del luogo, le cui insegne sono forse quelle riprodotte dallo stemma municipale. Gli scavi archeologici di Vezzole (primi anni '70) hanno comunque consentito di recuperare alcune testimonianze della cultura neolitica e della successiva età del Bronzo uniche nel loro genere. (....).*

*Come altre borgate limitrofe (Castelnuovo, Casaloldo, Casalromano) anche Casalmoro ha origini romane: il Mangini le definisce «mansio», cioè luogo per alloggiare la gente d'armi. Raggiungendo con lo scorrere del tempo l'era Cristiana, si delinea con sempre maggior precisione, accanto all'elemento civile, la condizione ecclesiastica di Casalmoro soggetto ora al vescovo di Mantova, ora a quello di Brescia e successivamente parte integrante della Commenda Asolana. In epoca medievale, con l'alternarsi del dominio della signoria milanese, mantovana e veneziana, il comune di Casalmoro (l'attuale denominazione risale al 1192) fu direttamente coinvolto nelle aspre lotte fra i guelfi e i ghibellini, schierandosi a favore di quest'ultimi. Per ritorsione, nel XIV sec. fu saccheggiato e dato alle fiamme dalla parte guelfa di Asola. Nel 1438 un trattato di pace fra i Visconti di Milano e i Gonzaga, alleati della Serenissima, assegnò definitivamente il territorio ai marchesi di Mantova. Risalgono a questo tormentato periodo di guerre e carestie, la Rocca Militare originariamente delimitata da un*

fossato denominato «Casotto», la costruzione del castello anch'esso circondato da un fossato di cui resta memoria nella denominazione della via principale del paese, ma soprattutto la realizzazione nella seconda metà del XIV sec. ad opera di Bernabò Visconti della Fossa Magna, che traendo le sue acque a nord est di Carpenedolo, scorre attraverso l'abitato di Acquafredda e Casalmoro per raggiungere Asola. (...).

Ulteriori elementi inerenti l'aspetto economico e demografico della popolazione si ricavano dai resoconti delle visite pastorali significativa quella di Mons. Bollani del 14 maggio 1566 in cui si impartirono indicazioni in merito alle sistemazioni da apportare alle varie chiese del luogo che comprendevano la chiesa di S. Quirico, dei Disciplini, di S. Maria del Monte (del Dosso), di S. Stefano (la parrocchiale). Nei secoli successivi, Casalmoro segue le sorti poco propizie del piccolo ducato gonzaghese, in lotta per la sopravvivenza fino all'avvento di Napoleone (...). A parte il cosiddetto «Casotto dei Visconti» e un edificio seicentesco, Casalmoro non possiede palazzi civili di particolare interesse artistico o storico. Le uniche costruzioni degne di nota sono invece quelle di carattere religioso. La Parrocchiale, dedicata a S. Stefano Protomartire, risale al 1728 e presenta un'imponente facciata barocca, dietro alla quale si stagliano le merlature della torre campanaria. (...)

Ma il nome di Casalmoro è strettamente legato al Santuario della Madonna del Dosso (la costruzione attualmente visibile è del XVIII sec.) anche per l'intreccio di leggende e di forme di devozione popolare sviluppatesi attorno alla piccola chiesa che sorge ai margini occidentali dell'abitato, sulla sommità di un'altura artificiale. (...)

Al termine di un'ampia scalinata, la chiesa colpisce per le belle proporzioni di gusto neoclassico del tardo Settecento lombardo. (...)

Meta devozionale importante (ne ricorre la festività il 21 novembre) il santuario è stato inserito nel percorso giubilare della provincia di Mantova.

(Tratto dall'opuscolo informativo del Comune di Casalmoro - anno 2000, a cura di Immagine Edizioni srl)

### **3 POLITICHE DI INTERVENTO PER IL PIANO DELLE REGOLE**

#### **3.1 Proposte per il tessuto urbano consolidato**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli individuando in particolare :

- i nuclei di antica formazione
- le zone prevalentemente residenziali
- le zone prevalentemente terziarie
- le zone prevalentemente produttive
- le zone per servizi, in conformità con le indicazioni del Piano dei Servizi
- le zone con vincolo speciale

Nell'individuazione di tali ambiti si è fatto riferimento anche alla zonizzazione già prevista dal Piano Regolatore Generale, in modo da garantire, per quanto possibile, coerenza e continuità alle tipologie di intervento realizzabili nelle diverse zone.

Sono stati quindi individuati gli immobili assoggettati a tutela e le zone di valore storico tradizionale.

Per ogni zona, individuata con apposita campitura nelle tavole di piano, vengono indicati:

- gli obiettivi e le finalità delle possibili trasformazioni
- le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree, sulla base delle destinazioni prevalenti, specificando in particolare quelle non ammesse
- i modelli di intervento e le procedure di attuazione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni, nonché i parametri e gli indici quantitativi di riferimento
- obiettivi di sostenibilità ambientale che devono orientare le trasformazioni previste.

L'obiettivo generale che si intende perseguire, tramite la suddivisione del tessuto consolidato in diverse zone e le relative norme di attuazione, è quello del consolidamento dell'urbanizzato esistente, migliorando la qualità insediativa con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione del tessuto edilizio storico tramite una graduazione delle possibilità di intervento (dal restauro conservativo fino alla demolizione e ricostruzione) per i diversi ambiti individuati, in funzione del valore storico artistico e testimoniale ad essi attribuito.

Analogamente, gli indici di edificabilità massima e le indicazioni sulle altezze dei fabbricati fanno riferimento alla situazione esistente nei diversi ambiti, con la finalità di armonizzare i nuovi interventi di trasformazione con l'edificato preesistente, garantendo la possibilità di utilizzare al massimo la capacità insediativa per razionalizzare l'uso del territorio già urbanizzato al fine di contenere la necessità di nuove espansioni e ridurre il consumo di suolo.

#### **3.2 Proposte per gli ambiti di valore storico paesaggistico ambientale ed ecologici**

All'esterno del tessuto urbano consolidato sono stati individuati, riportandoli sulle cartografie in scala 1:5000, gli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologici, facendo riferimento ai corridoi ecologici di primo, secondo e terzo livello della rete ecologica provinciale indicati dal PTCP della Provincia di Mantova; per ciascun livello sono state indicate le finalità e le attenzioni da porre in atto negli interventi di trasformazione.

Sono stati individuati gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Parco del Chiese (PLIS), indicando le trasformazioni ammesse in funzione del particolare valore paesaggistico di queste zone.

Sono state infine fornite indicazioni, tramite le norme di piano, sulle possibili trasformazioni per gli ambiti di salvaguardia, recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua, individuando per quelli vincolati, fasce di salvaguardia inedificabili.

### **3.3 Proposte per le aree destinate all'agricoltura**

Anche per le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole fornisce indicazioni per le possibili trasformazioni.

Non vengono forniti indirizzi circa l'assetto colturale e produttivo, questioni che esulano dall'ambito di competenza del Piano di Governo del Territorio, anche se trasformazioni significative del settore agricolo possono comunque alterare in maniera consistente lo stato di naturalità dei suoli; vengono invece puntualmente indicate le possibilità di trasformazione degli ambiti edificati.

In particolare viene ammessa la possibilità di nuova edificazione per gli edifici residenziali e di servizio, comunque connessi con la produzione agricola, nel rispetto degli indici fissati dalla normativa regionale; in linea di massima tali edifici dovrebbero sorgere in prossimità di fabbricati esistenti al fine di salvaguardare l'integrità del territorio agricolo nel suo complesso.

Al fine di promuovere, in tutti i casi possibili, il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono inoltre fornite indicazioni circa le possibilità di trasformazione, per usi non agricoli, degli edifici esistenti; tali interventi devono comunque essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive della architettura tradizionale locale, con particolare attenzione alla salvaguardia delle corti storiche presenti appositamente individuate in cartografia tematica allegata.

Per quanto riguarda le attività zootecniche viene recepita la distanza di rispetto stabilita dal Regolamento locale di Igiene per i diversi tipi di allevamento; tale distanza deve essere verificata rispetto alle zone residenziali e terziarie dei centri abitati, nei casi di nuovo insediamento o di ampliamento di allevamenti esistenti; vale però anche il criterio di reciprocità, nel senso che non sarà possibile insediare funzioni puramente residenziali o comunque non connesse con la produzione agricola negli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti.

Un trattamento particolare è riservato ad alcuni ambiti agricoli di tutela ubicati intorno all'edificato, dove non sono ammesse nuove costruzioni ma solo interventi di manutenzione dell'esistente.

### **3.4 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Sono state incluse in questo tipo di aree le fasce di rispetto delle reti infrastrutturali destinate alla mobilità su gomma; per l'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade esistenti si è fatto riferimento alle norme del Codice della Strada.

### **3.5 Aree speciali**

Sono state inserite in questa classificazione le fasce di rispetto dei cimiteri, dei pozzi di acquedotto, dei depuratori e delle linee elettriche ad alta tensione, indicando per ogni zona le trasformazioni ammissibili e quelle non consentite, in funzione del tipo di salvaguardia richiesto dalle diverse attrezzature.

Il Piano delle Regole individua anche, in base a quanto prescritto dalla legge regionale n.12/2005, le aree che per le loro caratteristiche geomorfologiche richiedono particolari cautele negli interventi di trasformazione urbanistica; per l'individuazione di queste aree si è fatto riferimento allo Studio di verifica della compatibilità geologica e alle norme relative.

#### **4 DURATA E VALIDITA' DEL PIANO DELLE REGOLE**

Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale n.12/2005, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere prescrittivo e vincolante e ad esse dovranno uniformarsi gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica ricadenti all'interno degli ambiti individuati da questo specifico atto del PGT, nonché i piani attuativi da esso previsti; tali indicazioni producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile; le indicazioni in esso contenute restano pertanto valide fino a che l'amministrazione comunali non ravvisi la necessità di apportarvi modifiche.

## 5 SCHEDE DEGLI AMBITI INEDIFICATI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### 5.1 Area di espansione nord



#### 5.1.1 Stato attuale

L'ambito è localizzato lungo la ex SS 434 ad ovest della stessa e a nord ed in adiacenza del centro abitato.

Le aree perimetrate sono completamente libere da fabbricati, non hanno mai subito lavorazioni particolari e attualmente sono adibite a terreno agricolo.

#### 5.1.2 Obiettivi di intervento

La realtà demografica del comune conferma la necessità teorica generale di nuove abitazioni che potrà essere soddisfatta dalle aree di espansione già previste dal PRG vigente.

Questo comparto residenziali svolge la funzione di completare il disegno del centro edificato andando ad occupare quella porzione di territorio compresa tra l'edificato esistente e la nuova viabilità di progetto, definendo ed omogeneizzando quella che è la «fisionomia» del tessuto consolidato residenziale

L'espansione si presenta quindi come "riempimento" delle parti rimaste per un compattamento generale della struttura urbana.

### 5.1.3 Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la residenza le altre ammissibili sono:

- a) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio;
- b) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- c) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq 200 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) depositi e ricoveri per attrezzi agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie.

Le destinazioni escluse sono.

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi oltre a quelli consentiti al punto d) ed e)
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

### 5.1.4 Dati urbanistici indicativi

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Superficie territoriale:         | 116.700 mq |
| Superficie fondiaria:            | 70.000 mq  |
| Indice fondiario:                | 1,20 mc/mq |
| Volume edificabile:              | 84.000 mc  |
| Abitanti insediabili (150ab/mc): | 560ab      |
| Standrad teorici (26,5 mq/ab)    | 14.840 mq  |

### 5.1.5 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato

- a) Superficie minima di ciascun comparto : mq 10.000 (con studio di fattibilità)
- b) Tipologia di strumento attuativo utilizzabile: Piano di Lottizzazione

### 5.1.6 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione

Il comparto, nel suo complesso oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- le strade di distribuzione, quella a nord di tipo circonvallatorio interna al comparto dall'intersezione con Via Zanini fino al confine del comparto stesso e il tratto di connessione interna con Via Negri.
- opere di riforma e di miglioramento della viabilità esistente (tratto di Via Zanini).
- creazione del percorso ciclopeditonale lungo la nuova strada circonvallatoria.

## 5.2 Area di espansione sud



### 5.2.1 Stato attuale

L'ambito è localizzato lungo Via Roma a sud e adiacente agli ultimi fabbricati del centro abitato. Le aree perimetrate sono completamente libere da fabbricati, non hanno mai subito lavorazioni particolari e attualmente sono adibite a terreno agricolo.

### 5.2.2 Obiettivi di intervento

Quest'area non era pianificata nel precedente PRG, ma considerando il limite dato dalla nuova strada circonvallatoria pianificata a sud, il lotto si configura naturalmente come destinato all'edificazione, perché completa il tessuto consolidato residenziale in tutte le sue frange.

Anche questo comparto residenziali svolge quindi la funzione di completare il disegno del centro edificato andando a "deframmentare" il centro di Casalmoro.

L'espansione si presenta quindi come "riempimento" delle parti rimaste per un compattamento generale della struttura urbana.

### 5.2.3 Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la residenza le altre ammissibili sono:

- a) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio;
- b) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- c) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq 200 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario;

d) uffici pubblici e privati;

e) depositi e ricoveri per attrezzi agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie.

Le destinazioni escluse sono.

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

#### **5.2.4 Dati urbanistici indicativi**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Superficie territoriale:         | 11370 mq   |
| Superficie fondiaria:            | 7273 mq    |
| Indice fondiario:                | 1,20 mc/mq |
| Volume edificabile:              | 8728 mc    |
| Abitanti insediabili (150ab/mc): | 58 ab      |
| Standrad teorici (26,5 mq/ab)    | 1.480 mq   |

#### **5.2.5 Pianificazione attuativa**

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo secondo la tipologia del Piano di Lottizzazione

#### **5.2.6 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione**

Il comparto, nel suo complesso oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- tratto di strada di distribuzione di tipo circonvallatorio tangente al comparto dal tratto di competenza della Lottizzazione "Gardoni sud" fino all'intersezione con Via Roma.
- creazione del tratto di percorso ciclopedonale lungo la nuova strada circonvallatoria di competenza.

### 5.3 Sede della ditta STS (PR3)



#### 5.3.1 Stato attuale

L'ambito è localizzato lungo Via IV Novembre, al centro del paese, completamente circondato da zone residenziali.

L'area è attualmente sede dell'azienda galvanotecnica STS (Società Trattamenti Superficiali) che si occupa di trattamenti su ferro, zama, ottone e alluminio. Finiture: ramatura, nichelatura, cromatura, oro lemon, stagno nichel, nichelatura nera, doratura, argentatura, verniciatura a polveri e smalti. Si eseguono trattamenti anticorrosione, bi-nichel + cromo microfessurato, con certificazione secondo UNI EN ISO 9948 (Azienda insalubre di I classe). L'azienda si è insediata negli anni 50' quando ancora non si erano sviluppate né le aree residenziali esterne al centro storico, né l'area produttiva ad est della ex SS Asolana.

### 5.3.2 Obiettivi di intervento

La pianificazione approntata prevede che l'area nel momento in cui l'azienda sarà dismessa, sia riconvertita con destinazione prevalentemente residenziale, come da vocazione dell'area limitrofa.

### 5.3.3 Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la residenza le altre ammissibili sono:

- a) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio;
- b) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- c) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq 200 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) depositi e ricoveri per attrezzi agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie.

Le destinazioni escluse sono.

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

### 5.3.4 Dati urbanistici indicativi

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Superficie territoriale:         | 7.285 mq  |
| Superficie fondiaria:            | 5345 mq   |
| Indice fondiario:                | 2 mc/mq   |
| Volume edificabile:              | 11.250 mc |
| Abitanti insediabili (150ab/mc): | 75 ab     |
| Standrad teorici (26,5 mq/ab)    | 1.940 mq  |

### 5.3.5 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero. Poiché quest'ambito insiste su un'area da riconvertire, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni in materia ambientale, così come previsto dalla normativa vigente.

### 5.3.6 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione

L'area a verde pubblico da cedere all'interno del comparto è stata individuata a sud dell'area, così come indicato nelle tavole di piano PR3 e PS2.

## 5.4 Ex allevamenti avicoli (PR4)



### 5.4.1 Stato attuale

L'ambito, di proprietà comunale è localizzato a nord del centro edificato, nelle vicinanze del cimitero.

L'area è stata sede di un grande allevamento avicolo, ormai dismesso da qualche anno. Le strutture che ospitavano i polli sono in corso di demolizione.

### 5.4.2 Obiettivi di intervento

La pianificazione approntata prevede che l'area sia riconvertita con destinazione prevalentemente residenziale, così da concludere il tessuto consolidato costruito e definire la continuità del perimetro .

### 5.4.3 Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la residenza le altre ammissibili sono:

- a) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio;
- b) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;

c) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq 200 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario;

d) uffici pubblici e privati;

e) depositi e ricoveri per attrezzi agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie.

Le destinazioni escluse sono.

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

#### **5.4.4 Dati urbanistici indicativi**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Superficie territoriale:         | 18440 mq   |
| Superficie fondiaria:            | 9170 mq    |
| Indice fondiario:                | 1,2 mc/mq  |
| Volume edificabile:              | 11.000 mc  |
| Abitanti insediabili (150ab/mc): | 73 ab      |
| Standrad teorici (26,5 mq/ab)    | 1.934,5 mq |

#### **5.4.5 Pianificazione attuativa**

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero. Poiché quest'ambito insiste su un'area da riconvertire, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni in materia ambientale, così come previsto dalla normativa vigente.

#### **5.4.6 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione**

Il comparto, nel suo complesso oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- la strada di distribuzione, a nord di tipo circonvallatorio perimetrale al comparto, dal confine del PL ESP. NORD fino alla connessione interna con Via Donatori del Sangue.
- creazione del percorso ciclopeditonale lungo la nuova strada circonvallatoria.

## 6 ELABORATI CARTOGRAFICI

*Tavole allegate:*

PR1 – Tavola di piano: Casalmoro nord 1:5000

PR2 – Tavola di piano: Casalmoro sud 1:5000

PR3 – Tavola di piano: Casalmoro centro abitato 1:2000

PR4 – Tavola di piano: Tipologie di intervento – Centro storico 1:1000

PR5 – Tavola di piano: Tipologie di intervento - Corti rurali 1:1000