

viene precisato "che quest'operazione consente di aggregare all'attuale campo di calcio soffocato dall'edificazione, spazi liberi e attrezzati a supporto dell'impianto che per ragioni contingenti va mantenuto dove si trova.<sup>161</sup> Il comparto d'intervento individua già la destinazione d'uso delle aree interne e la normativa fissa per la zona edificabile a residenza una volumetria definita di MC. 22.000 corrispondenti ad un'utilizzazione territoriale globale di mc. 0,78/mq"<sup>162</sup>. Relativamente a questo comparto (vedasi scheda lottizzazione n. C4 ). Per quanto attiene alle frazioni, pur essendo evidente che i prevedibili fabbisogni residenziali (con la sola eccezione per Ponte Taro) risultano di modeste entità, il PRG, in ragione all'obiettivo di mantenere in loco le energie presenti, propone nuove aree di espansione. Per Ponte Taro è stata proposta un'espansione nella zona a Sud (2,0 Ha) con la possibilità di creazione di una viabilità secondaria parallela alla Via Emilia in grado di assorbire "buona parte del traffico di penetrazione " <sup>163</sup>. A Costamezzana è stata proposta una zona di espansione in zona in lieve declivio disposta a Sud (1,0 Ha). "In Borghetto si è proposto ... una zona di l'espansione residenziale nel contesto dell'intera ristrutturazione del Centro a ridosso del complesso parrocchiale "<sup>164</sup> (0,56 Ha) . Visto il ridotto fabbisogno in Sanguinaro, in questa frazione sono stati classificati solo alcuni lotti di completamento. La relazione riporta le zone di espansione che vengono espone con la seguente tabella <sup>165</sup>

Capoluogo:

Tabella 41 - PRG 1985 - Nuovi comparti residenziali in capoluogo

Denominazione comparto (il n. ha corrispondenza con la tavola di pag. per l'individuazione del comparto)	Estensione (m <sup>2</sup> )	Indice	m <sup>2</sup> edificabili	Stanze /abit.
1 Zanfurlina	70.500	1	70.500	705
2 Tagliavini	17.600	1	17.600	176
3 Edilmoderno Battistini	25.000	1	25.000	250
4 Eredi Rozzi	17.000	1	17.000	170
5 Fornace Corradi	28.000	0.78	28.000	220
6 Ex Borsi	27.500	1	27.500	207
7 Area Parrocchiale	4.000	1	4.000	40

Frazioni:

<sup>161</sup> Questa decisione sarà riveduta in sede di Variante Generale 1995 con il PIO3a e PIO3b

<sup>162</sup> Relazione Generale allegata al PRG 1985- in paragrafo Espansione residenziale - pag. 55

<sup>163</sup> Relazione Generale allegata al PRG 1985- in paragrafo Espansione residenziale nelle frazioni - pag. 58

<sup>164</sup> Relazione Generale allegata al PRG 1985- in paragrafo Espansione residenziale nelle frazioni - pag. 58

<sup>165</sup> Relazione Generale allegata al PRG 1985- in paragrafo Comparti di intervento residenziale - pag. 60

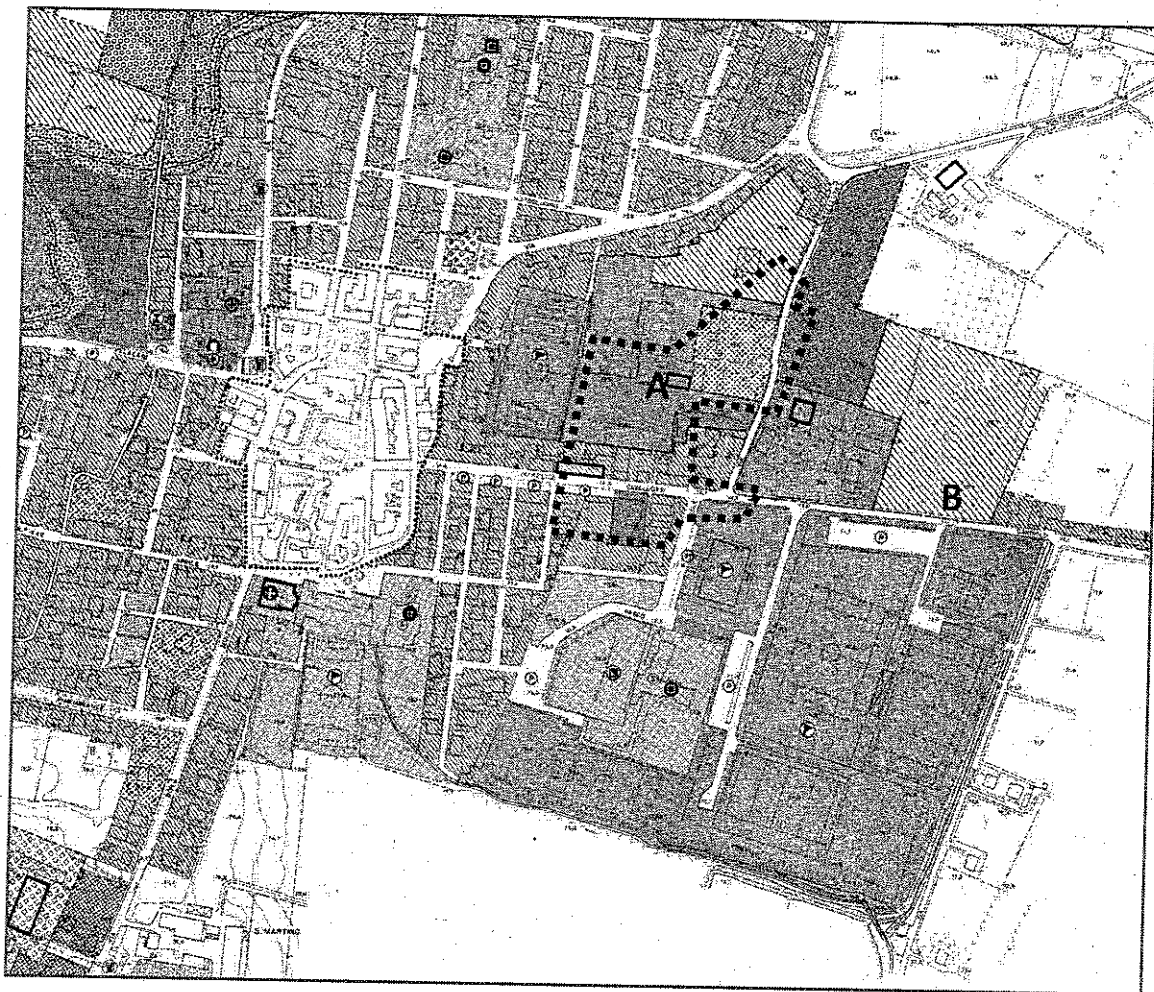


Figura 127- PRG 1985- tav.le capluogo 1:2000 assemblate- Quadrante Est

cerchi leggermente grigi). Quella proprio interclusa dall'edificato (a nord nell'immagine, in prossimità di Via Ospedaletto) verrà proposta edificabile con variante 1/1994) (lettera E)

Nel quadrante est e centro sono individuabili due zone residenziali (retino righe larghe inclinate e aree di standards): il grande comparto della Fornace Corradi [ zona indicata con lettera A] che si colloca a ovest di Via Commenda tra il (ex) campo sportivo e la villa (*scheda C4*) e l'area di proprietà della casa di Riposo Pavesi Borsi [ zona indicata con lettera B] collocata in via Gandiolo sul lato opposto della zona sportiva (*scheda D2*). Per il comparto Fornace Corradi comprende non solo l'area a destinazione residenziale, ma anche quella per attrezzature che verrà utilizzata per la costruzione del nuovo teatro e poi nel 2008-2009 del centro polifunzionale. Sempre nello stesso quadrante si evidenziano come riconfermate le zone per attrezzature sportive e scolastiche.

#### 7.5.4 QUARTIERI REALIZZATI

In questo paragrafo si riportano alcuni dei principali interventi previsti dal PRG 1985. Tra questi la lottizzazione ex fornace Corradi riguarda un intervento nel tessuto esistente e significativo per la dotazione di standards previsti in cessione gratuita a favore del Comune. Altro intervento significativo è il comparto Zanfurlina già trattato nell'apposito paragrafo "Le vicende Peep". Altri interventi sono descritti in appendice.

##### Lottizzazione ex Fornace Corradi

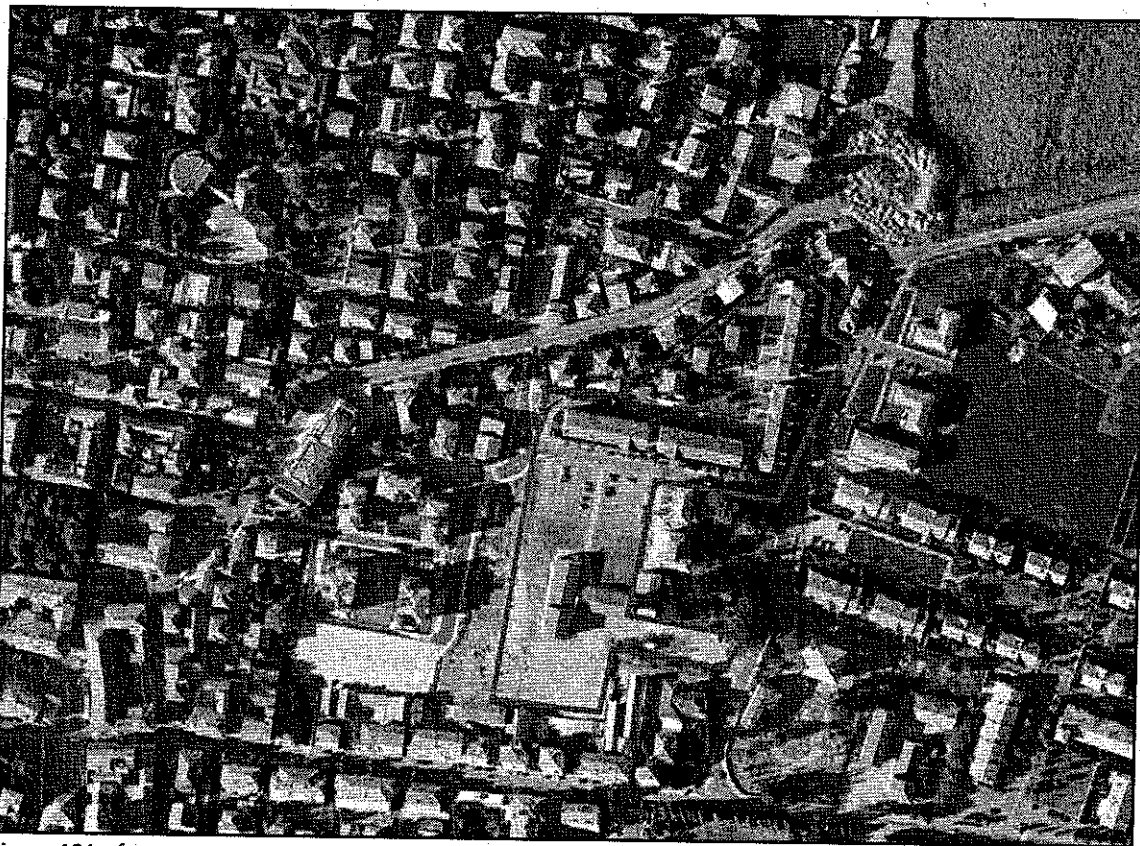


Figura 131 - foto area intervento comparto ex fornace Corradi

<sup>177</sup> L'intervento, approvato con del. CC n. 57 del 26-06-1988 con la procedura di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, rappresenta di fatto la ristrutturazione urbanistica dell'area allora ubicata ai bordi dell'edificato, occupata da una fornace per la produzione di laterizi dismessa da tempo. Non facevano parte del comparto la villa padronale di

<sup>177</sup> Nell'immagine di fig. 131 è visibile l'edificio destinato a cinema teatro e biblioteca realizzato, successivamente alla lottizzazione, per iniziativa comunale, con appalto concorso in permuta con l'ex cinema Italia oggetto di demolizione..

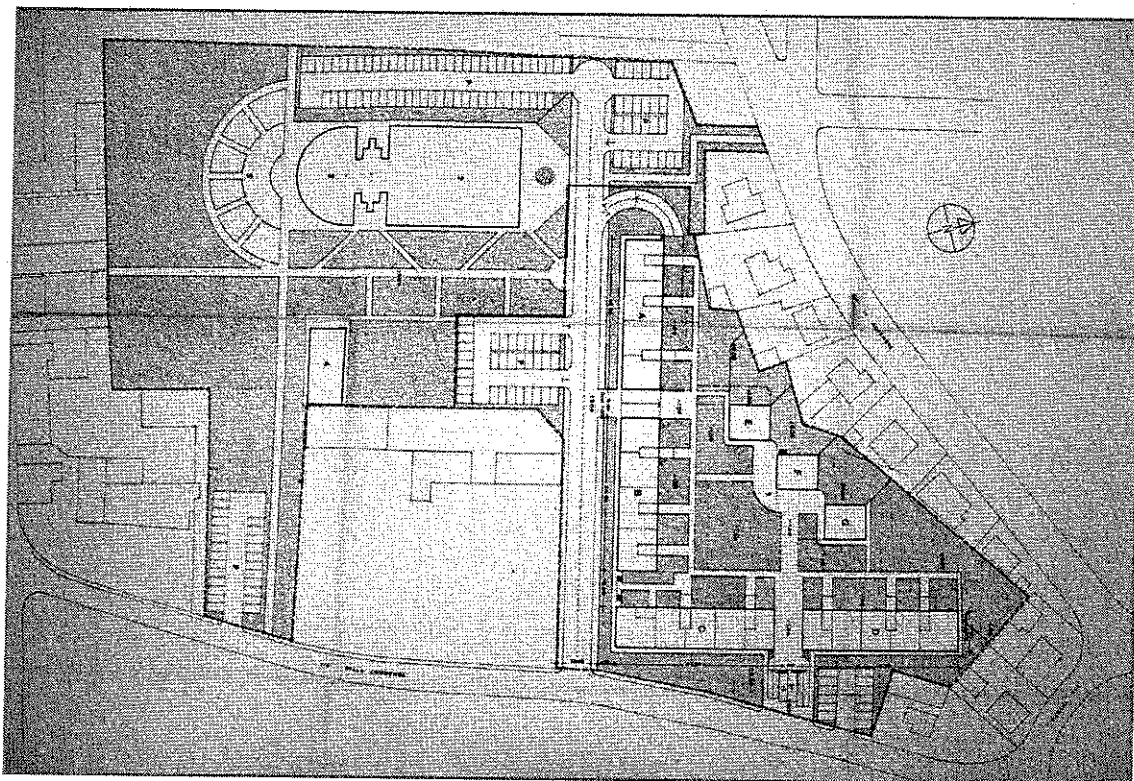


Figura 132 - Planimetria del P. Particolareggiato ex Fornace Corradi

pregio. Gli edifici esistenti, fatta eccezione per una torretta utilizzata per la lavorazione della calce, e mantenuta in essere proprio nell'area destinata alla cessione pubblica, erano stati precedentemente demoliti e ammodernati tanto da non risultare significativi da un punto di vista dell'archeologia industriale. Il Piano attuativo, come prescritto dalle norme di PRG, concentra l'edificazione nella parte a Nord lasciando disponibile e in cessione pubblica, la rimanente e percentualmente cospicua, parte a sud. Il progetto di piano particolareggiato propone (in via teorica, perché l'attuazione del piano è privata e limitata alla sua parte) anche la sistemazione della zona a destinazione pubblica. L'area destinata ad attrezzature pubbliche fu in parte destinata (1999-2001) alla costruzione del nuovo teatro realizzato mediante appalto concorso che prevedeva come pagamento la cessione (come permuta) dell'allora dismesso Cinema Teatro Italia in Via Cavallotti. Nel 2009 ebbe avvio la costruzione a lato del teatro esistente, del plesso polifunzionale (museo e caffè del teatro). La volumetria residenziale è concentrata nella ridotta area fondiaria ed articolata in quattro edifici in linea prospicienti le strade esistenti e di lottizzazione a cui si aggiungono tre edifici bifamiliari nell'area interna retrostante. In sede di concessione edilizia il progetto

edilizio di piano particolareggiato è stato oggetto, su richiesta della proprietà, d'interventi d'impoverimento nei prospetti e nei materiali. La tabella riporta i dati urbanistici.

Tabella 43-Dati urbanistici PP ex Fornace Corradi

Lottizzazione residenziale		Previsione in Prg 1985	
Superfici interessate		Edificazione	
Sf = Sup. fondiaria m <sup>2</sup>	11.040	Volume m <sup>2</sup>	22.000
Sup. strade e simili m <sup>2</sup>	2.120	Sup Utile m <sup>2</sup>	7.333
Sup. Parcheggi m <sup>2</sup>	3.410	Ut m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	0,72
Sup. Urb.2 - verde m <sup>2</sup>	14.077	Uf m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,66
St = Sup.intervento m <sup>2</sup>	30.617	Rapporto ST /SU	3,16

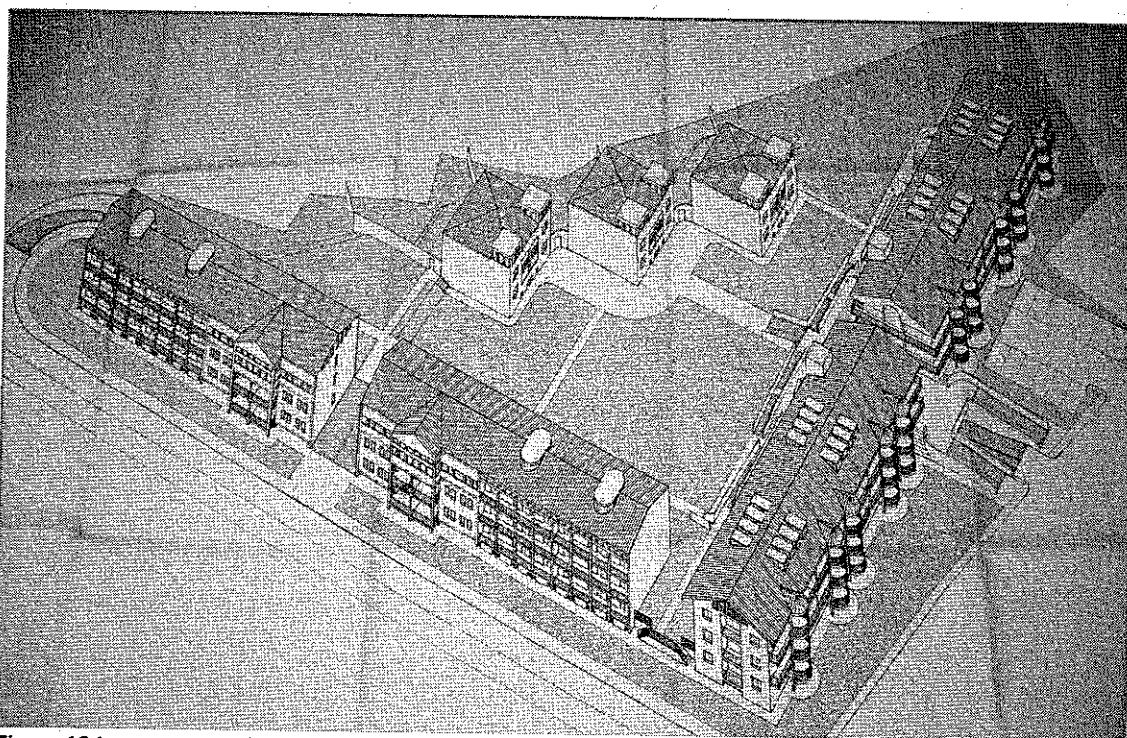


Figura 134 - assonometria PP ex Fornace Corradi (limitata alla parte residenziale)

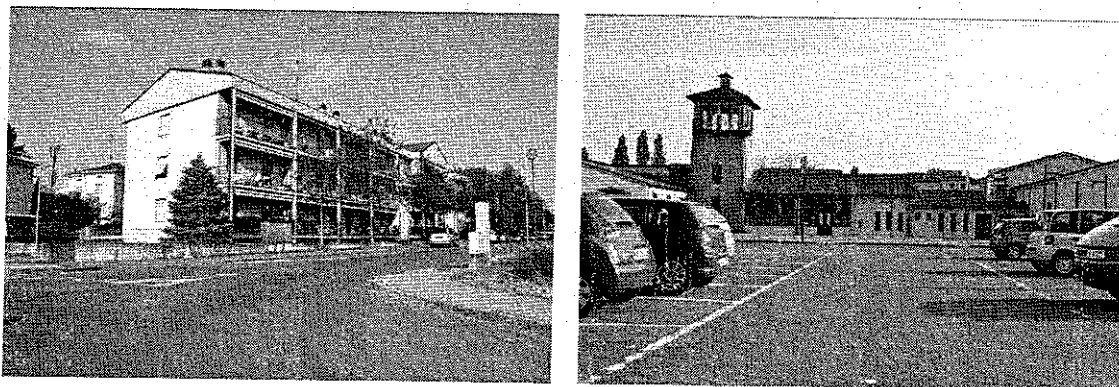


Figura 133 - Foto quartiere ex Fornace Corradi (Via Boni e Gavazzi - Piazzale del teatro)

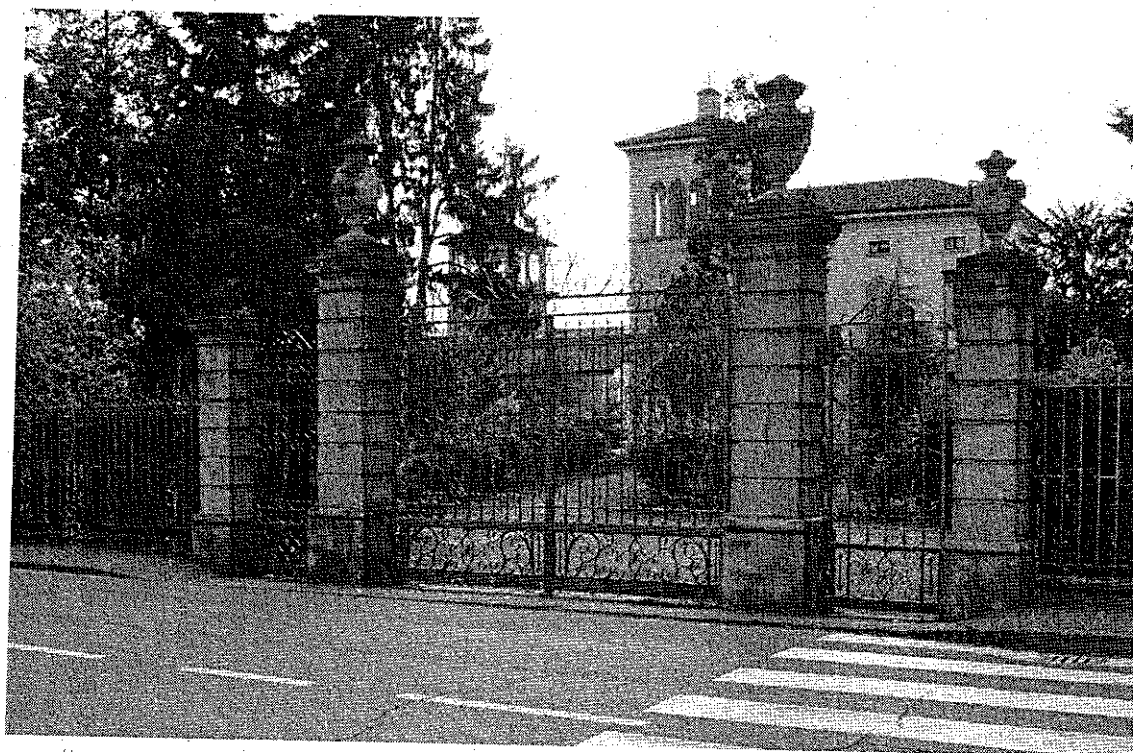


Figura 135 - Foto quartiere ex Fornace Corradi (da Via Commenda, palazzine e Villa padronale)