



COMUNE DI CERESARA

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

L.R. 12/2005 s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

P.G.T. ADOTTATO CON D.C.C. N. 26 DEL 28.06.2012

P.G.T. APPROVATO CON D.C.C. N. 47 DEL 21.12.2012

ELABORATO AGGIORNATO CON IL RECEPIMENTO DEI PARERI E CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CERESARA

AREA TECNICA: GEOM. GIANLUCA MILANI

ELABORATO: DP_REL

DATA: GIUGNO 2012

AGG: DICEMBRE 2012

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICO – SCIENTIFICA:



 **Logos Engineering S.r.l.**

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

Direttore Tecnico:
ING. GIOVANNI BORDANZI

Progettista:
ING. GERMANO BIGNOTTI

Collaboratori:
DOTT. MASSIMO MOSCONI

INDIRIZZI STRATEGICI E PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Definizione degli ambiti di trasformazione e norme generali

Ai sensi della D.G.R. 1681/2005 "Modalità per la pianificazione comunale", in riferimento agli Ambiti di Trasformazione (AT) il Documento di Piano deve:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Ulteriori obiettivi in termini di definizione degli Ambiti di Trasformazione (AT) sono:

- conferire ricomposizione alla forma agli aggregati urbani mediante il completamento dei margini dei tessuti edificati, anche in relazione alle previsioni progettuali infrastrutturali;
- provvedere alla riqualificazione urbana delle aree intercluse all'interno dei tessuti urbanizzati, la cui trasformazione è in parte già prevista nello strumento urbanistico vigente;
- destinare in alcuni interventi di completamento la realizzazione di quote di edilizia residenziale pubblica;
- perseguire la compatibilità degli interventi con l'inserimento paesaggistico-ambientale nei relativi contesti, tramite valutazioni paesaggistico-ambientali dei progetti;
- ottimizzare la qualità e la funzionalità del progetto sotto i profili: urbanistico – paesaggistico – della vivibilità e fruibilità dei cittadini anche in termini di alloggi a prezzo non elevato – della accessibilità ai servizi – della qualità bioedilizia – del risparmio energetico – della minimizzazione del consumo di suolo – della riqualificazione territoriale – dell'utilizzo delle risorse;
- intraprendere la concertazione pubblico/privato per dare integrazione alle componenti economiche, sociali ed ambientali; per minimizzare lo spreco delle risorse, in particolare di quelle non rinnovabili; per definire equità e giustizia redistributiva; per conferire interazione fra investimenti pubblici e privati; per dare luogo ad una progettazione partecipata, trasparente e condivisa; per conferire garanzia di fattibilità attuativa in tempi certi.

Al fine dell'implementazione dei suddetti obiettivi per ogni piano attuativo, il Documento di Piano, in conformità alle linee strategiche ed alle disposizioni sulle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del Piano dei Servizi, prevede una scheda contenente le direttive attuative in riferimento ai temi di seguito riportati ed una proposta di schema di progetto, il cui livello di coerenza viene stabilito nella scheda stessa:

- Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi
- Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore
- Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse
- Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Infrastrutture
- Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Gli indirizzi, le linee guida e le prescrizioni riportate nelle schede di AT considerano le valutazioni effettuate nel processo di V.A.S. e riportate nel rapporto ambientale.

In fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, il Documento di Piano definisce la possibilità di intervento per sub-comparti funzionali, pur mantenendo il rispetto di un disegno unitario di assetto dell'ambito in termini di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di infrastrutture coerentemente con quanto indicato nella scheda di AT e nel rispetto degli oneri a carico, anche con riferimento al principio della perequazione.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

Ogni scheda riporta uno schema in formato tabellare contenente il dimensionamento ed i principali parametri urbanistico edilizi per l'attuazione di ogni singolo Ambito di Trasformazione.

In fase di definizione progettuale dell'AT, tali parametri dovranno essere considerati prescrittivi e dovranno essere verificati relativamente a tutto il comparto soggetto a pianificazione attuativa (AT), anche nell'eventualità che la realizzazione dello stesso AT venga svolta per stralci.

Si precisa che la Superficie Territoriale espressa nella scheda rappresenta la superficie complessiva dell'intervento, così come misurata in cartografia. Il suo valore, ed i parametri che ne discendono, potrà quindi essere verificato in base alle visure catastali ed ai specifici rilievi topografici, non costituendo variante. Ciò vale anche nei casi in cui vengono indicate ipotetiche superfici fondiarie.

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

Ogni scheda riporta gli indirizzi per l'attuazione le prescrizioni e gli oneri a carico dell'operatore definiti nel Documento di Piano relativi ai singoli Ambiti di Trasformazione. Tali obiettivi devono costituire il riferimento di indirizzo per la definizione progettuale dell'AT che, pur legata al comparto, deve tendere all'implementazione dell'assetto generale del territorio di Ceresara proposto dal P.G.T.

Le schede, inoltre, riportano eventuali opere strategiche ed oneri a carico dell'operatore che attuerà l'AT, sempre nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Ogni scheda riporta l'indicazione della destinazione d'uso prevalente dell'Ambito di Trasformazione e delle destinazioni d'uso non ammesse dallo stesso AT. Tutte le destinazioni d'uso non elencate in quelle non ammesse sono da considerarsi insediabili salvo verifica di compatibilità con la destinazione d'uso prevalente.

Tali previsioni sono da considerarsi prescrittive.

Nei casi relativi agli AT prevalentemente residenziali:

- gli usi non residenziali ammessi non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti; ed i locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie", i requisiti igienicosanitari ed ambientali verificati da A.S.L. e A.R.P.A. per quanto di specifica competenza, le norme sull'acustica come previsto dalla normativa vigente. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente.
- l'artigianato di servizio è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti (con particolare riguardo alle industrie insalubri ed alle aziende a rischio di incidente rilevante) e comunque incompatibili con la residenza.
- in ogni caso la superficie utile destinata alla residenza non dovrà essere inferiore al 60% della superficie complessivamente realizzabile nel comparto.
- è consigliabile che il piano attuativo preveda la definizione planimetrica delle superfici a destinazione non residenziale. Qualora la definizione progettuale del piano attuativo non preveda in tutto o in parte la distribuzione delle superfici non residenziali saranno ammessi singoli interventi fino al raggiungimento del limite consentito con conseguente verifica per il reperimento di ulteriori aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
- nel caso di vicinanza con insediamenti produttivi, gli edifici residenziali devono essere realizzati ad una distanza di almeno 100 metri da eventuali industrie insalubri di prima classe.

I codici identificativi delle destinazioni d'uso fanno riferimento alla definizione delle destinazioni stesse all'interno del Piano delle Regole. Di seguito se ne riporta uno stralcio di sintesi:

Codice		Gruppo funzionale omogeneo	Precisazioni
Gf 1		Residenza	Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali
Gf 2		Attività produttive del settore secondario	Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario
	Gf 2.1	Attività industriali e artigianali	Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva
	Gf 2.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto	Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate
	Gf 2.3	Attività artigianale di servizio	Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica

			ed altre attività a queste assimilabili). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34
Gf 3		Attività terziarie	Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi (istituti bancari, agenzie viaggi, studi professionali, ambulatori pubblici e privati,...), comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari. Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi
	Gf 3.0	Attività ricettive di tipo alberghiere	Rientrano nella categoria delle attività terziarie anche le attività ricettive, con relative strutture, come definite dalla L.R. 15/2007 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo" al Titolo III, Capo I, II, III.
	Gf 3.1	Medie attività	Aventi SLP >150 e ≤500 mq
	Gf 3.2	Grandi attività	Aventi SLP >500 mq
Gf 4		Attività commerciali	
	Gf 4.1	Commercio al dettaglio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare; non alimentare Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita
	Gf 4.1.1	Esercizi commerciali di vicinato (ESV)	Aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150
	Gf 4.1.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-)	Aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600
	Gf 4.1.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV+)	Aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq 1.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente
	Gf 4.1.4	Grandi strutture di vendita (GSV)	Aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo
	Gf 4.1.5	Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (CC)	Media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
	Gf 4.2	Attività di pubblico esercizio, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e spettacolo	Sono individuate le seguenti categorie di attività
	Gf 4.2.1	Pubblici esercizi, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone	Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso
	Gf 4.2.2	Pubblici esercizi, locali per associazionismo ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone	Attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso
	Gf 4.3	Attività di commercio all'ingrosso	Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 114/98
	Gf 4.4	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse	

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Ogni scheda riporta la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definita nelle modalità previste nel Piano dei Servizi:

- per la funzione residenziale, la dotazione minima viene definita nella misura di mq 26,5 per abitante teorico insediabile, calcolato dividendo il volume massimo realizzabile per 150 mc/abitante o dividendo la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima realizzabile per 50 mq/abitante. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura di 3,00 mq/abitante e nel reperimento della restante quantità secondo le modalità definite in ogni singola scheda di AT.
- per la funzione produttiva, la dotazione minima viene definita nella misura del 10% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 25% e nel reperimento della restante quantità secondo le modalità definite in ogni singola scheda di AT.
- Per la funzione commerciale, e terziaria e per pubblici esercizi individuabili in ambiti prevalentemente residenziali la dotazione minima viene definita nella misura del 100% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50%.
- Per la funzione commerciale e terziaria individuabile in ambiti prevalentemente produttivi la dotazione minima viene definita nella misura del 130% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50% e nel reperimento della restante quantità secondo le modalità definite in ogni singola scheda di AT. Per i pubblici esercizi il reperimento delle aree standard a parcheggio pubblico dovrà essere pari al 130% dello standard ceduto, ovvero totale. Per le Grandi Strutture di Vendita la dotazione minima viene definita nella misura del 200% della SLP insediabile, di cui la metà a parcheggio.

Con esclusione delle aree a parcheggio, il cui reperimento è sempre obbligatorio e nei casi in cui le schede di AT non prevedano esplicitamente indicazioni relative all'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è sempre ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Le schede di AT possono inoltre riportare eventuali ulteriori indicazioni e prescrizioni sul reperimento di quote aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale rispetto alla dotazione minima al fine del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

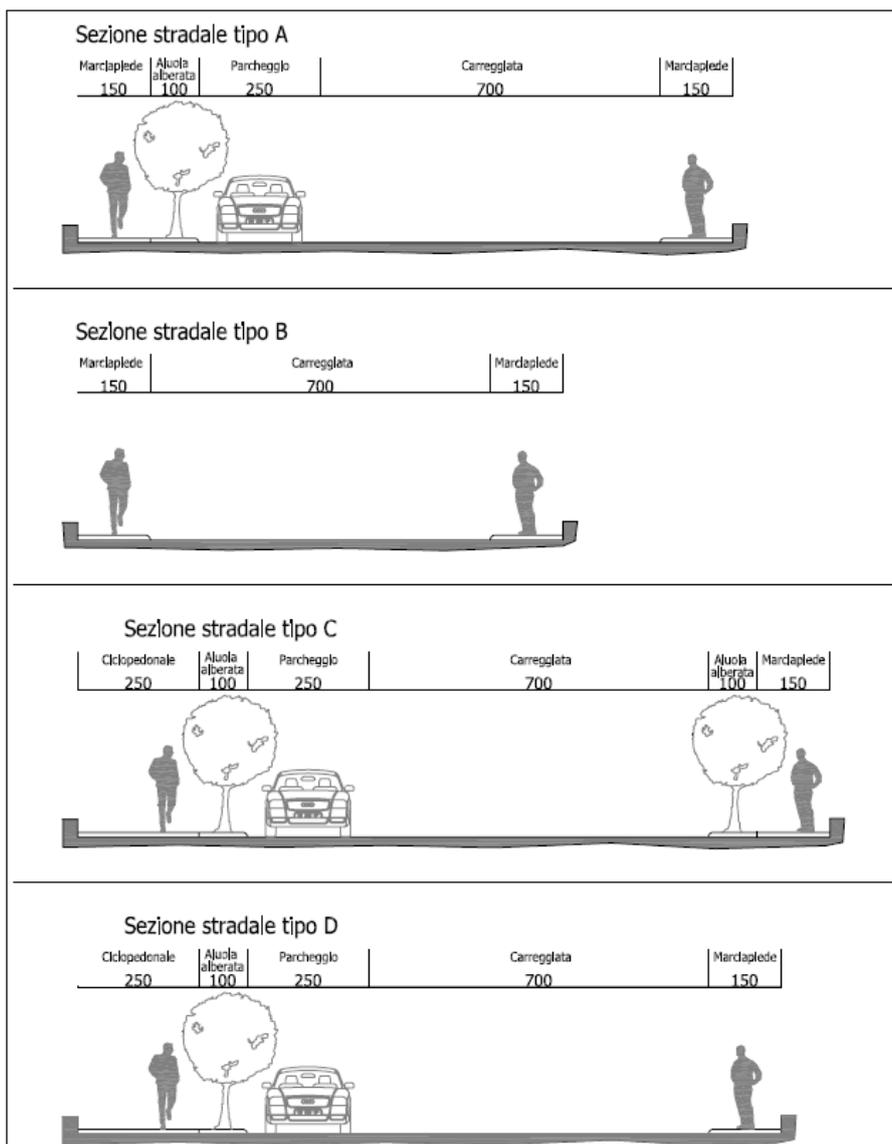
Anche se non espressamente individuati nella scheda, in sede di piano attuativo dovranno comunque essere esattamente quantificate e localizzate le aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico e generale da cedere, in relazione alle dimensioni dell'intervento ed alle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca. Le modalità di cessione e/o monetizzazione, nonché la definizione di eventuali ulteriori oneri individuati nelle schede ed in fase concertazione con l'Amministrazione

Comunale dovranno essere specificate nelle singole convenzioni urbanistiche tra soggetti promotori ed il Comune di Ceresara ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Infrastrutture

Ogni scheda riporta i principali indirizzi per la definizione dell'assetto infrastrutturale con valenza strategica dell'Ambito di Trasformazione. In particolare vengono indicati gli assi viabilistici, la cui realizzazione è volta all'implementazione degli obiettivi dell'AT e del Documento di Piano. La proposta planimetrica delle schede rappresenta quindi la viabilità principale che dovrà essere riproposta in fase di redazione del progetto di piano attuativo. Tali previsioni viabilistiche dovranno inoltre essere conformi nel dimensionamento della sede stradale alle indicazioni riportate nelle schede con riferimento alle sezioni stradali tipo, di seguito riportate in uno schema indicativo.

Per quanto non indicato nella scheda, in sede progettuale dell'AT potranno essere proposte viabilità di comparto utili allo sfruttamento edilizio. Tali strade, se definite nel piano attuativo di cessione alla proprietà pubblica dovranno avere sezione tipo minima di m. 10 (tipo B)



Nel caso di presenza di strade di competenza provinciale si prescrive che tutte le opere che le coinvolgano ed in particolare tutti i nuovi accessi e/o la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti dovranno essere concordate con il settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente all'adozione dei piani attuativi e realizzate dopo aver ottenuto regolare Nulla Osta/Autorizzazione dall'Ufficio Concessioni del Settore Patrimonio sulla base del Progetto Esecutivo delle stesse.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Con riferimento alle valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale per ogni singolo Ambito di Trasformazione sulle componenti ambientali ed alle indicazioni emerse nel processo di VAS nelle conferenze di valutazione, ogni scheda riporta le eventuali misure di compensazione/mitigazione ambientale aventi lo scopo di ridurre l'incidenza delle nuove previsioni insediative sull'ambiente. Ad esempio, in alcuni casi, la scheda specifica anche la localizzazione privilegiata per le alberature a filare, con funzione di filtro tra diverse destinazioni di zona e definisce gli allineamenti principali di progetto, ovvero il posizionamento planimetrico da privilegiare per i fronti dei corpi edilizi principali.

Ogni scheda, può inoltre eventualmente proporre ulteriori considerazioni utili all'attuazione dell'AT in relazione al contesto in cui lo stesso è inserito.

L'insediamento degli elementi vegetazionali (alberi e arbusti) dovrà sempre porre riferimento ad essenze autoctone e tipiche del contesto territoriale di Ceresara.

Nel caso di edifici esistenti interni agli Ambiti di Trasformazione, fino all'entrata in vigore del piano urbanistico esecutivo sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza mutamenti di destinazione d'uso, se non finalizzati all'adeguamento, anche parziale, alle funzioni compatibili con le destinazioni di zona.

Per gli Ambiti di Trasformazione il P.G.T. propone il meccanismo di perequazione urbanistica di comparto, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano. Si indica infatti un indice territoriale che sarà attribuito ai singoli proprietari in ragione della percentuale di aree in loro possesso indipendente dalla definizione planimetrica del piano attuativo.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. il P.G.T. è corredato dallo studio geologico al fine di prevenire il rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico idrogeologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale.

Si rimanda agli elaborati dello Studio Geologico la normativa da considerare per l'attuazione degli AT.

Strumenti e procedure

Gli indirizzi e gli obiettivi strategici del Documento di Piano e nelle specifiche schede di Ambito di Trasformazione costituiscono le linee guida e gli impegni dell'operatore che propone il Piano Attuativo nei

confronti dell'Amministrazione Comunale, che valuterà, nel corso del procedimento di istruttoria e di approvazione dei programmi, la necessità di introdurre ulteriori elementi utili all'esame e alla valutazione delle singole proposte; si intende in questo modo rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e innovative ai temi urbani affrontati nei programmi, fatto salvo comunque il principio del perseguimento dell'interesse pubblico, inteso come interesse generale della cittadinanza.

Le proposte dei Piano Attuativi possono essere presentate da soggetti pubblici o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o tra loro associati.

Precedentemente alla fase istruttoria, i soggetti proponenti potranno presentare al Comune una proposta preliminare del Piano Attuativo, finalizzata ad una prima verifica di fattibilità. La fase di pre-istruttoria consente da una parte di individuare l'effettiva procedibilità della proposta, dall'altra, qualora il parere dell'area tecnica, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, risultasse negativo, di aprire un processo negoziale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di P.G.T.

L'istruttoria dei Piani Attuativi verrà condotta dall'Area Tecnica Comunale, che si potrà avvalere di consulenza esterna (tecnica e giuridica) per valutazioni specifiche e procederà ad esprimere pareri su ogni proposta iniziale e definitiva, valutando in particolare:

- l'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi del P.G.T.;
- la coerenza delle determinazioni progettuali con gli indirizzi strategici e le prescrizioni inserite nelle schede di AT.

La procedura di approvazione dei Piani Attuativi è strutturata per rispondere a caratteristiche di rapidità istruttoria, trasparenza e pubblicità e prevede l'espressione in forma esplicita del quadro delle motivazioni assunte per l'assenso o per il diniego delle proposte.

I Piani Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, saranno approvati in conformità con le vigenti disposizioni di legge e seguiranno un iter differenziato in funzione della loro coerenza o meno con la strumentazione urbanistica comunale vigente.

La procedura di approvazione dei piani esecutivi pone riferimento alle disposizioni dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., fatta salva l'applicazione di prevalenti disposizioni normative nazionali.

Successivamente all'approvazione del Piano Attuativo deve essere stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori, la convenzione prevista dalla normativa regionale.

La convenzione prevede i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano Attuativo.

Successivamente all'approvazione del PGT, l'Amministrazione Comunale, d'intesa con l'Area Tecnica, potrà provvedere all'approvazione ed alla messa a disposizione dello schema tipo di Convenzione Urbanistica per i Piani Attuativi.

Tutti i piani attuativi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni, tuttavia di seguito viene proposto uno schema esemplificativo di elenco elaborati (la denominazione, la numerazione degli elaborati ed i relativi contenuti è da considerarsi indicativa)

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs 42/2004 s.m.i. "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (ex L. 1089/1939, ex L. 1497/1939, ex L. 431/1985) il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi, ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

<i>Elaborato</i>	<i>Contenuti</i>
TAVOLA/E DI INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO	Corografia con individuazione degli ambiti di intervento Estratti cartografici di inquadramento (Carta Tecnica Regionale, Catasto, P.R.G.C., Ortofoto, Aerofotogrammetrico...) Inquadramento Urbanistico
TAVOLA/E DELLE PREESISTENZE – STATO DI FATTO	Planimetria dello Stato di Fatto con rilievo planoaltimetrico Sezioni dello Stato di Fatto Definizione delle reti e dei sottoservizi esistenti Definizione di eventuali elementi caratterizzanti il territorio di appartenenza degli ambiti di intervento Definizione catastale degli interventi
TAVOLA/E DELLE PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE – STATO DI PROGETTO	Planimetria dello Stato di progetto con indicazioni grafiche della normativa di Piano Attuativo Definizione degli schemi tipologici dei fabbricati in progetto Rappresentazione della distribuzione della Superficie Territoriale (Superficie Fondiaria, Aree Standard, Aree per opere di urbanizzazione primaria...) Sezioni dello Stato di Progetto Sezioni di inserimento ambientale Definizione dei riferimenti quantitativi di progetto di Piano Attuativo (SF – Standard – Viabilità – Indici urbanistici – Volume – SLP...)
TAVOLA/E PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO	Ipotesi planivolumetriche degli interventi con indicazioni sulla distribuzione quantitativa dei volumi Simulazioni tridimensionali Inserimento ambientale (simulazioni fotografiche, render...)
TAVOLA/E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	Definizione di massima delle opere di urbanizzazione Sezioni stradali tipo Materiali e specifiche tecniche di progetto
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	
RELAZIONE FOTOGRAFICA	
RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Definizione degli obiettivi e dei caratteri dell'intervento in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PGT Proposta di progetto e norme tecniche di attuazione: caratteristiche dell'area di intervento, definizione urbanistica, proposta planimetrica di progetto, definizione d'uso delle aree, caratteristiche tecniche di progetto, definizione delle per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, definizione oneri a carico del comparto...
RELAZIONE PAESAGGISTICA E FATTIBILITA' AMBIENTALE – DOCUMENTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	
QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI E CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE	
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	
INDAGINE GEOLOGICA REDATTA DA TECNICO ABILITATO	
INDAGINE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO REDATTA DA TECNICO ABILITATO	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1 - AT Q (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT Q	
Superficie Territoriale (ST)	17.768 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	17.768 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	5.923 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab – 50 mq/ab)	118 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	3.127 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	354 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 10% ST)	1.777 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.
- Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità principale di comparto.
- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 3 metri.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione della viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.

Lungo la viabilità principale dovranno essere previsti: parcheggi pubblici e percorso ciclopedonale.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% ST
Realizzazione di fascia verde alberata di larghezza minima di 5 m. in adiacenza alla viabilità principale di progetto.

Realizzazione anche all'interno delle aree edificabili private a confine con le aree agricole di una fascia/barriera verde con essenze arbustive e alberate autoctone.

Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.

E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 - AT R (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara che interessa in parte aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C. non attuate (circa 21.000 mq.), in parte aree di nuova individuazione che costituiscono ampliamento del comparto già previsto dalla precedente pianificazione.

L'ambito è interessato dal vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 Galasso) per la presenza a confine nord del canale Seriola Marchionale. Ne consegue che il procedimento di approvazione del Piano Attuativo ed i successivi provvedimenti per la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi alle disposizioni normative in tema di autorizzazione paesaggistica.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT R	
Superficie Territoriale (ST)	33.140 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	33.140 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	11.047 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	221 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	5.857 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	663 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 15% ST)	4.971 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Valorizzazione del corso d'acqua esistente come elemento di qualità paesaggistica, con previsione di realizzazione e cessione di fascia verde alberata avente larghezza minima di 30 metri su tutto il fronte nord del comparto e l'individuazione con cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale poste in prossimità alla stessa fascia verde.
- Salvaguardare la fascia di pertinenza del corso d'acqua con la realizzazione all'interno della stessa fascia a verde di larghezza pari a 30 metri di una fascia riparia allagata di vegetazione igrofila, con la funzione di fitodepurare le acque del canale, laminare ed equalizzare le portate, ricostruire habitat e ricomporre il paesaggio storico.
- Realizzazione viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.
- Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità principale di comparto.
- Riqualficazione con allargamento della viabilità esistente a sud del comparto denominata "strada

Guado Malpensata”.

- Riqualificazione viabilità esistente per il tratto esterno al comparto (sud-est) di collegamento con la “borgata Guado”.
- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima 10 m.
- Prevedere una preventiva verifica sia della compatibilità idraulica sia dei metodi previsti/adottati per l’effettiva applicazione del principio d’invarianza idraulica, come previsto dall’art. 49.2 del P.T.C.P., sia della compatibilità paesaggistica ed ambientale, riferita in particolare alla connettività ecologica del canale prossimo all’ambito.

Destinazione d’uso prevalente e destinazioni d’uso ammesse

Destinazione d’uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d’uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all’ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Realizzazione e cessione di fascia verde alberata avente larghezza minima di 30 metri su tutto il fronte nord del comparto e individuazione con cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale poste in prossimità alla stessa fascia verde.

Realizzazione all’interno della stessa fascia a verde di una fascia riparia allagata di vegetazione igrofila, con la funzione di fitodepurare le acque del canale, laminare ed equalizzare le portate, ricostruire habitat e ricomporre il paesaggio storico.

Infrastrutture

Realizzazione della viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.

Lungo la viabilità principale dovranno essere previsti: parcheggi pubblici e percorso ciclopedonale.

Riqualificazione con allargamento della viabilità esistente a sud del comparto denominata “strada Guado Malpensata”.

Riqualificazione viabilità esistente per il tratto esterno al comparto (sud-est) segnalato in planimetria della scheda di collegamento con la “borgata Guado”.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell’AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 15% ST.

Rapporto di permeabilità pari al 20% della SF.

Valorizzazione del corso d’acqua esistente come elemento di qualità paesaggistica, con previsione di

realizzazione e cessione di fascia verde alberata avente larghezza minima di 30 metri su tutto il fronte nord del comparto.

Realizzazione di fascia verde alberata di larghezza minima di 10 m. in adiacenza alla viabilità principale di progetto.

Realizzazione di fasce verdi alberate di mitigazione a confine con gli ambiti agricoli posti ad est. Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.

E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

Preventiva verifica sia della compatibilità idraulica sia dei metodi previsti/adottati per l'effettiva applicazione del principio d'invarianza idraulica, come previsto dall'art. 49.2 del P.T.C.P., sia della compatibilità paesaggistica ed ambientale, riferita in particolare alla connettività ecologica del canale prossimo all'ambito.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3 - AT V (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara in via Cortine che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

L'ambito si pone come obiettivo principale la ricomposizione dell'aggregato urbano avente caratteristica di conurbazione lungo la viabilità esistente e la definizione dei margini dello stesso.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT V	
Superficie Territoriale (ST)	6.532 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	6.532 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	2.177 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	44 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	1.166 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	132 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 10% ST)	653 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.
- Realizzazione di viabilità di penetrazione all'interno del comparto dalla strada esistente a nord-ovest del comparto, a sua volta oggetto di riqualificazione, evitando la previsione di nuovi accessi carrai dalla viabilità provinciale.
- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità di progetto.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.
Realizzazione di viabilità di penetrazione all'interno del comparto dalla strada esistente a nord-ovest del comparto, a sua volta oggetto di riqualificazione, evitando la previsione di nuovi accessi carrai dalla viabilità provinciale.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% ST
Realizzazione alberature a filare lungo i parcheggi pubblici in progetto sulla viabilità provinciale.
Realizzazione anche all'interno delle aree edificabili private a confine con le aree agricole di una fascia/barriera verde con essenze arbustive e alberate autoctone.
Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.
E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 - AT S (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara in via Cortine che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

L'ambito si pone come obiettivo principale la ricomposizione dell'aggregato urbano avente caratteristica di conurbazione lungo la viabilità esistente e la definizione dei margini dello stesso.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT S	
Superficie Territoriale (ST)	5.905 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	5.905 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	1.968 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	39 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	1.034 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	117 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 10% ST)	591 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.
- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità e lungo il corso d'acqua su area a verde (fascia) di larghezza minima di 5 metri.
- Limitare al minimo indispensabile la previsione di nuovi accessi carrai dalla viabilità provinciale a confine sud.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.
Realizzazione di accessi carrai "unificati" per limitarne al minimo indispensabile la nuova previsione dalla viabilità provinciale a confine sud.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% ST
Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità e lungo il corso d'acqua su area a verde (fascia) di larghezza minima di 5 metri.

Realizzazione anche all'interno delle aree edificabili private a confine con le aree agricole di una fascia/barriera verde con essenze arbustive e alberate autoctone.

Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.

E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 - AT T (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara in via Cortine che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

L'ambito si pone come obiettivo principale la ricomposizione dell'aggregato urbano avente caratteristica di conurbazione lungo la viabilità esistente e la definizione dei margini dello stesso.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT T	
Superficie Territoriale (ST)	3.524 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	3.524 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	1.175 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	23 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	610 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	69 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 10% ST)	352 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.
- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 5 metri.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% ST
Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 5 m.
Realizzazione anche all'interno delle aree edificabili private a confine con le aree agricole di una fascia/barriera verde con essenze arbustive e alberate autoctone.
Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.
E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 - AT U (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara in via Cortine che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

L'ambito si pone come obiettivo principale la ricomposizione dell'aggregato urbano avente caratteristica di conurbazione lungo la viabilità esistente e la definizione dei margini dello stesso.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente i

AT U	
Superficie Territoriale (ST)	4.034 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	4.034 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	1.345 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	27 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	716 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	81 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 10% ST)	403 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.
- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 5 metri.
- Realizzazione "corridoio" verde di larghezza di 10 metri alberato di penetrazione del comparto.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione allargamento viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici lungo la stessa.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% ST
Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 5 m.
Realizzazione fascia / corridoio di larghezza di 10 metri alberato di penetrazione del comparto.
Realizzazione anche all'interno delle aree edificabili private a confine con le aree agricole di una fascia/barriera verde con essenze arbustive e alberate autoctone.
Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.
E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 7 - AT Z (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Ceresara a margine sud-ovest.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT Z	
Superficie Territoriale (ST)	6.395 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	6.395 mc
SLP max realizzabile (SLPmax)	2.132 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,35 ÷ 0,65 mq/mq
Abitanti teorici (150 mc/ab)	43 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	1.140 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	129 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 10% ST)	640 mq
Altezza massima (Hmax)	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	2
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	35,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 3 metri.
- Realizzazione di area verde come rappresentato nella proposta planimetrica.
- Realizzazione aree a parcheggio lungo la viabilità esistente.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole (Gf 5).

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio
Realizzazione aree a parcheggio lungo la viabilità esistente.

Infrastrutture

-

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% ST
Realizzazione alberature a filare lungo la viabilità su area a verde (fascia) di larghezza minima di 3 m.
Realizzazione di area verde come rappresentato nella proposta planimetrica.
Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il
proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali
esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la
monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di
gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.
E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8 - AT M (VILLA CAPPELLA) PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo individuato nell'aggregato urbano di Ceresara che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

AT M	
Superficie Territoriale (ST)	37.900 mq
Superficie Fondiaria (SF) stimata	26.530 mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	1,20 mq/mq
SLP max realizzabile (SLPmax)	31.836 mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (10% SLP)	3.184 mq
di cui aree a Parcheggio minimo	796 mq
Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (minimo 15% ST)	5.685 mq
Altezza massima (Hmax)	13,00 m
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	10,00 %
Rapporto di Copertura (RC)	60,00 %

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.
- Realizzazione alberature a filare lungo il tratto di viabilità di accesso al comparto dall'ambito produttivo esistente.
- Realizzazione di fasce verdi alberate di mitigazione a confine con la viabilità provinciale e con quella esistente di accesso all'aggregato urbano.
- Realizzazione aree a parcheggio pubblico.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Attività produttive del settore secondario (Gf 2); Attività commerciali (Gf 4: Gf 4.1.1; Gf 4.1.2; Gf 4.1.3); Attività terziarie (Gf 3)

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza (Gf 1); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.4 – Gf 4.1.5)
 Non sono ammesse industrie insalubri di prima classe.

La residenza è ammessa in qualità di pertinenza della destinazione produttiva: residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità.

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 15% ST
Realizzazione alberature a filare lungo il tratto di viabilità di accesso al comparto dall'ambito produttivo esistente.

Realizzazione di fasce verdi alberate di mitigazione a confine con la viabilità provinciale e con quella esistente di accesso all'aggregato urbano.

Nel caso non venisse reperita la superficie per opere di mitigazione prevista all'interno del comparto, il proponente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione su altre aree comunali esterne al comparto oppure in alternativa potrà proporre all'Amministrazione Comunale la monetizzazione. E' opportuno che tale somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.

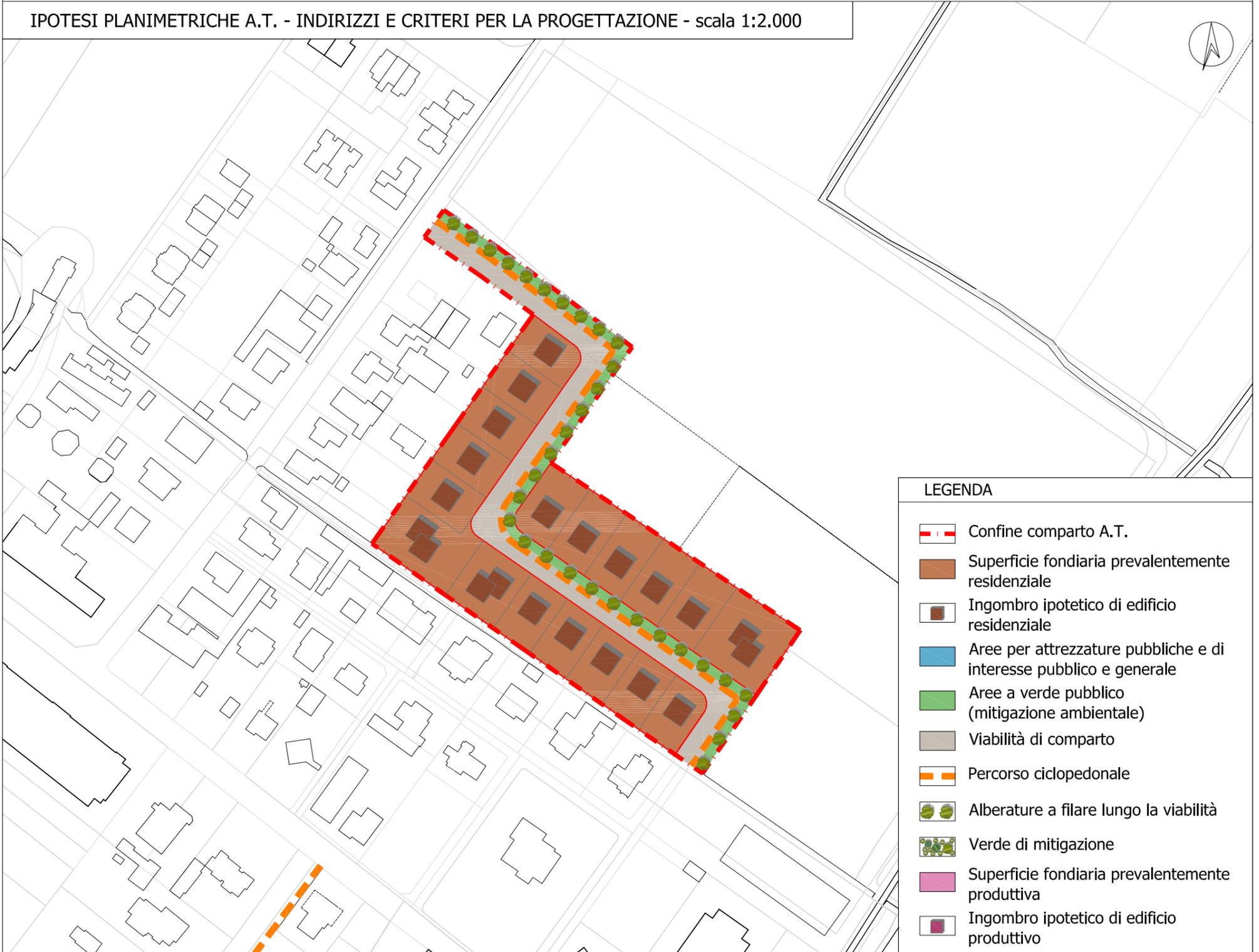
E' sempre ammesso il reperimento di aree per opere di mitigazione in eccedenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT Q (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE - scala 1:2.000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT R (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T.
INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE - scala 1:4.000

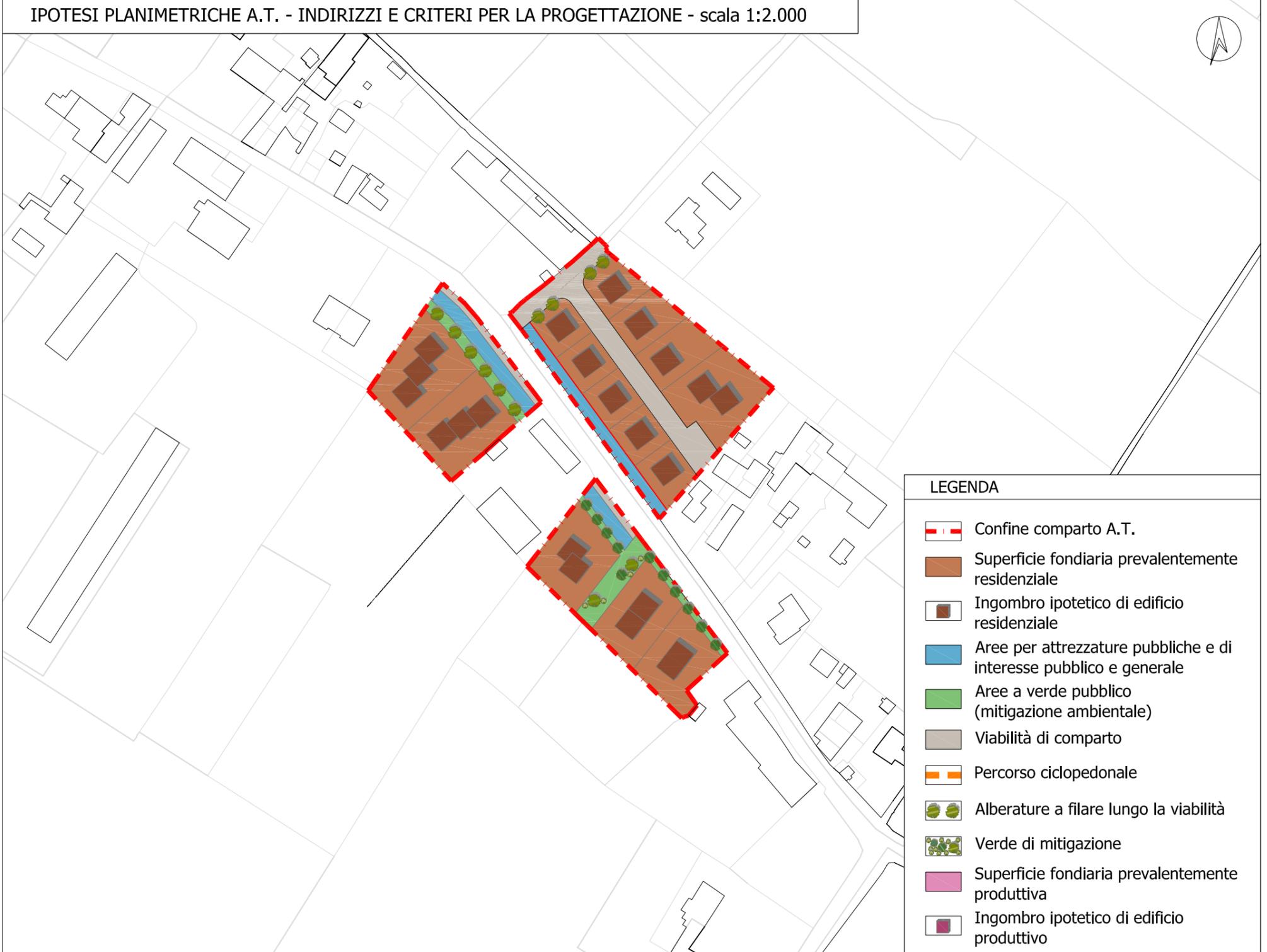


AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT V - AT T - AT U (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE - scala 1:2.000

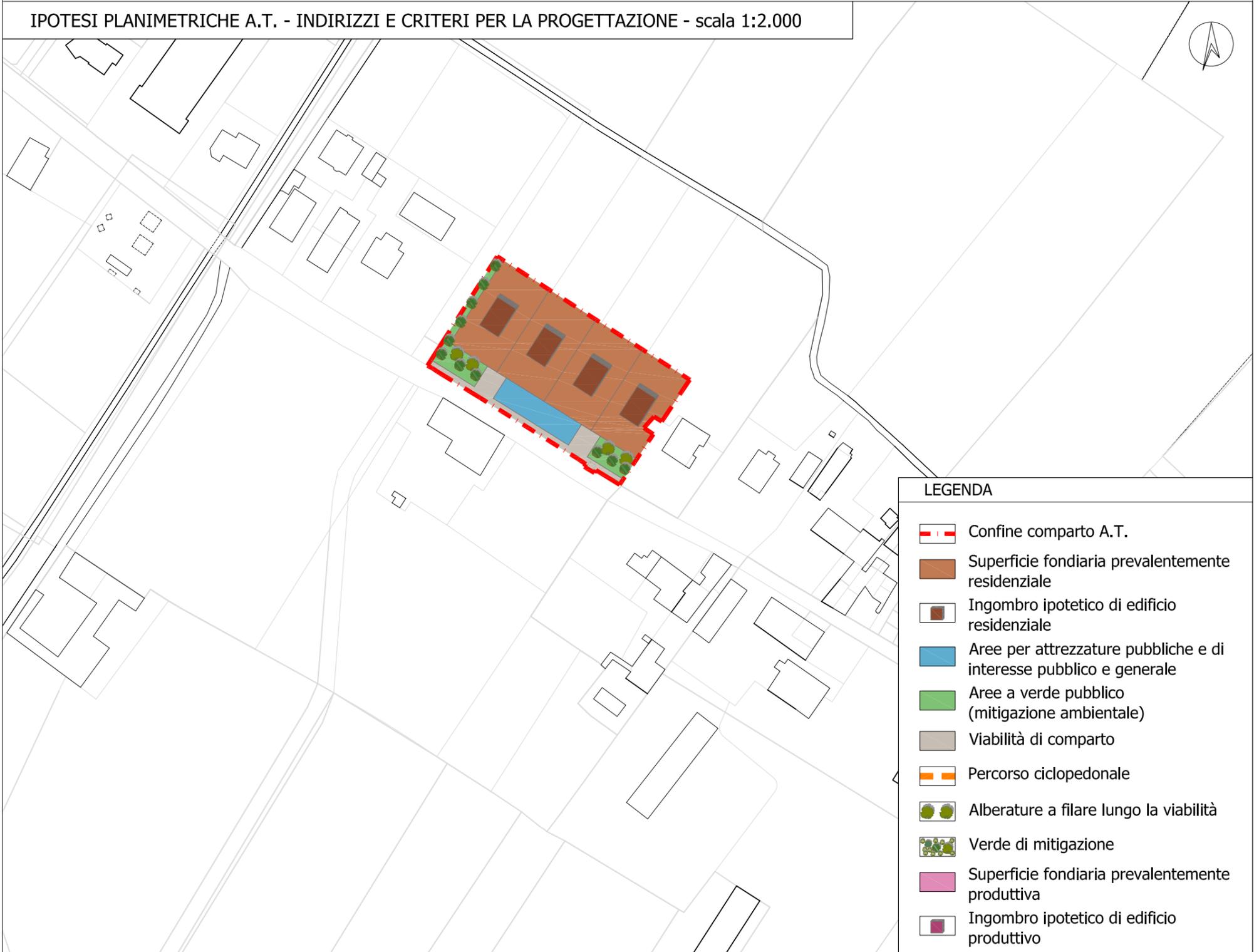


AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT S (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE - scala 1:2.000



P.G.T. - Comune di Ceresara (MN)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE CERESARA
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione degli A.T.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT Z (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE - scala 1:2.000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT M (VILLA CAPPELLA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE - scala 1:2.000



LEGENDA

-  Confine comparto A.T.
-  Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
-  Ingombro ipotetico di edificio residenziale
-  Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
-  Aree a verde pubblico (mitigazione ambientale)
-  Viabilità di comparto
-  Percorso ciclopedonale
-  Alberature a filare lungo la viabilità
-  Verde di mitigazione
-  Superficie fondiaria prevalentemente produttiva
-  Ingombro ipotetico di edificio produttivo

P.G.T. - Comune di Ceresara (MN)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE CERESARA
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione degli A.T.

INDICE

INDIRIZZI STRATEGICI E PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	2
DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NORME GENERALI	2
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1 - AT Q (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	11
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 - AT R (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	13
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3 - AT V (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	16
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 - AT S (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	18
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 - AT T (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	20
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 - AT U (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	22
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 7 - AT Z (CERESARA) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	24
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8 - AT M (VILLA CAPPELLA) PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	26
INDICE	28