



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 – RELAZIONE

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

INTRODUZIONE

Quadro normativo

La Regione Lombardia ha approvato in data 11 marzo 2005 la L.R. 12/2005 (successivamente ha approvato altre Leggi Regionali che ne hanno apportato modifiche ed integrazioni), norma che innova profondamente la prassi urbanistica regionale ed in particolare modalità e strumenti della pianificazione comunale. Per comprendere la portata di tale riforma si propongono brevemente alcuni dei principi guida (D.G.R. "modalità per la pianificazione comunale, art. 7 L.R. 12/2005"):

- l'univocità delle strategie attraverso l'articolazione di un piano che intende essere strumento di regia delle politiche e azioni settoriali ed avere natura strategica ed, insieme, operativa;
- il piano come processo in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso l'allestimento di un programma di monitoraggio (per la sua attuazione e gestione) che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;
- il piano come programma legato ad un arco temporale stabilito ed alla definizione delle risorse necessarie alla sua attuazione;
- la sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte che deve essere perseguita attraverso un processo di interrelazione continua e trasversale tra le valutazioni paesaggistiche ed ambientali ed il percorso di definizione ed aggiornamento delle strategie di pianificazione;
- la condivisione delle conoscenze, attraverso la creazione di un sistema di conoscenze multidisciplinari del territorio integrate nel Sistema Informativo Territoriale quale fonte principale e condivisa delle analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio;
- la condivisione delle strategie, attraverso la strutturazione sistematica ed organizzata di momenti partecipativi e la raccolta di proposte di tutti i soggetti che interagiscono sul territorio;
- la condivisione del processo realizzativo, attraverso un'informazione completa e trasparente che permetta al cittadino comune, come ai diversi attori sociali di svolgere un ruolo costruttivo e di dare un contributo propositivo prima, e di interrogare il piano nei suoi propositi e di verificarlo negli effetti prodotti successivamente;
- la responsabilità di concorrere alla costruzione della "visione" e degli scenari di sviluppo territoriali di scala più ampia; di realizzare azioni per attuare obiettivi e strategie comuni sia nel contesto territoriale locale sia in quello di maggior scala; di proporre strategie differenti da quelle elaborate a scala maggiore, all'interno di un nuovo contesto di collaborazioni interistituzionali, non più gerarchico ma dialettico, nel quale alla Regione spetta emanare atti di indirizzo e di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale locale, e nel quale la Provincia si propone come il soggetto istituzionale di riferimento per la governance dei sistemi locali;
- legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione

sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

Ciò comporta il passaggio da un modello gerarchico ed "urbanistico" (inteso come di disegno) di gestione del territorio ad un modello di governo del territorio caratterizzato dalla compartecipazione sullo stesso livello di più strumenti (regionali, provinciali, comunali) e di più soggetti (pubblici, privati); un modello fortemente dialettico ove il Comune in particolare non è più chiamato a definire solo meri azionamenti del territorio, sui quali poi chiedere il consenso di enti sovraordinati, ma ad assumersi la responsabilità di costruire insieme agli altri enti, ai vari soggetti pubblici e privati ed ai cittadini obiettivi e strategie complessivi di sviluppo e di tutela del territorio, dell'ambiente e della società.

In tale contesto vanno quindi inserite le innovazioni "pratiche" introdotte dalla legge:

- la prima innovazione è costituita dall'ancoraggio obbligatorio dei piani ad uno strumento ed ad un modello informativo, ovvero ad un insieme di cartografie, informazioni, dati ed elementi sia quantitativi che qualitativi organizzati in un sistema digitale, che è, fra i vari Enti e fra il comune ed il cittadino, condiviso e condivisibile: il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.).
- la seconda innovazione, già prevista da una direttiva europea del 2001, stabilisce come l'attività di pianificazione non possa essere disgiunta da processo di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) che deve accompagnare il Comune, ma anche gli altri enti, i soggetti pubblici e privati ed i cittadini, durante tutto il percorso di pianificazione, ovvero durante i seguenti passaggi sintetici: rappresentazione della situazione attuale e prima definizione di che "cosa voglio per il mio comune" (obiettivi); determinazione delle scelte di pianificazione, all'interno di un quadro costituito dalle altre scelte possibili (scenari alternativi) e dalle possibili ricadute (ambientali, sociali, economiche) delle stesse; attuazione delle scelte e monitoraggio delle effettive ricadute delle stesse;
- la terza innovazione è costituita dalla modifica della struttura stessa dello strumento di pianificazione territoriale comunale, rinominato P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), che è ai sensi di legge formato da tre atti distinti: il Documento di Piano (DP), atto strategico di definizione delle scelte. A riguardo occorre precisare che le direttrici di sviluppo vengono definite nei documenti di piano che "connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità attuativa mediante i vari piani attuativi": le aree di espansione vengono quindi prima previste in linea generale nel documento di piano e poi fissate nei piani attuativi; il Piano dei Servizi (PS), piano, come già quello previsto nella ex L.R. 1/2001, strettamente connesso all'attività del comune di pianificatore ed erogatore di servizi e base per la programmazione economico-finanziaria degli interventi effettuata nel piano triennale delle opere pubbliche già previsto dalla normativa vigente; il Piano delle Regole (PR), atto che produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e che disciplina appunto le varie modalità d'uso del territorio alla luce degli usi previgenti, delle necessità di trasformazione e riuso degli immobili, delle emergenze significative da tutelare, etc. il piano delle regole è, come dice lo stesso nome strumento di regolazione e gestione del territorio.

Struttura e contenuti del documento

Il presente documento costituisce la Relazione del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceresara. Il Documento di Piano è il primo degli atti costituenti il P.G.T. secondo le innovazioni della L.R. 12/2005 s.m.i. e costituisce l'atto strategico di definizione delle politiche e delle azioni dell'Amministrazione Comunale per lo sviluppo ed il governo del territorio del Comune di Ceresara.

La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art. 8 della L.R. 12/2005 s.m.i. al fine di consentire una lettura omogenea rispetto ai corrispondenti strumenti urbanistici sviluppati sul medesimo territorio regionale.

La Relazione del Documento di Piano si compone delle seguenti parti:

- Introduzione
- Quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale
Quadro conoscitivo come risultante: delle trasformazioni avvenute sulla base del P.R.G.C. vigente; della individuazione dei grandi sistemi territoriali, del sistema della mobilità, delle aree a rischio o vulnerabili, delle aree di interesse archeologico, dei beni di interesse paesaggistico e storico-monumentale, degli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, della struttura del paesaggio agrario, dell'assetto del tessuto urbano e delle emergenze del territorio; delle considerazioni emerse negli incontri con la Giunta Comunale, con le associazioni di categoria e con i cittadini nell'ottica di un processo partecipato; delle indagini di definizione dell'assetto geologico idrogeologico e sismico.
- Quadro programmatico del territorio comunale – contenuti strategici
Quadro programmatico come definizione: degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione con valore strategico; degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; delle politiche per il raggiungimento degli obiettivi; degli effetti territoriali delle politiche e sostenibilità ambientale ed economica per le risorse attivabili nell'ottica anche della componente paesaggistica del P.G.T.; degli ambiti di trasformazione, delle modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione ed incentivazione.
- Azioni e strumenti per l'implementazione del quadro programmatico
Previsioni di Piano e azioni come definizione delle modalità per l'attuazione del quadro programmatico strategico e determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il quadro conoscitivo a fondamento dell'elaborazione del Documento di Piano e quindi del P.G.T. del Comune di Ceresara trae spunto dalle analisi effettuate al fine sia di inquadrare la realtà locale nel contesto più ampio, sia di indagare le specificità proprie dei luoghi ed il valore ad essi assegnato dalla popolazione locale. La definizione del quadro conoscitivo, infatti, è avvenuta tramite l'esame dei dati contenuti nel Sistema Informativo Territoriale della Regione Lombardia, del database fornito dalla Provincia di Mantova e del P.T.C.P., del P.R.G.C. del Comune di Ceresara e delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, delle istanze dei cittadini presentate ai sensi di legge a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del P.G.T., delle considerazioni emerse dagli incontri con l'Amministrazione Comunale, dagli incontri pubblici con le associazioni di categoria e con i cittadini.

Le analisi per la definizione del quadro conoscitivo, sulla base di quanto sopra accennato, sono state ricondotte come sistemi territoriali principali e caratterizzanti per il Comune di Ceresara. Nello specifico sono stati affrontati con particolare rilevanza i seguenti temi:

- sistema paesaggistico-ambientale e rurale;
- sistema dell'edificazione storica in ambito agricolo: le corti rurali;
- sistema dell'edificazione storica in ambito urbano: il centro storico;
- sistema insediativo residenziale – produttivo – commerciale;
- sistema dei servizi e del verde urbano e territoriale;
- sistema della mobilità e delle problematiche infrastrutturali.

SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E RURALE

Relativamente al sistema paesaggistico-ambientale e rurale sono stati considerati innanzitutto i riferimenti normativi della L.R. 12/2005 s.m.i. che introduce la componente paesaggistica come elemento rilevante all'interno del P.G.T.: *"Il paesaggio come opportunità di corretta valorizzazione del territorio e attenta gestione dello sviluppo.* L'approccio locale permette inoltre di declinare in modo dettagliato lo stato di conservazione delle diverse componenti di un sistema paesaggistico nella loro concretezza e attualità, mettendone consapevolmente in evidenza punti di forza e punti di debolezza.

Art. 8 c. 1 Il Documento di Piano definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali,..., i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto,..., la struttura del paesaggio agrario, l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo

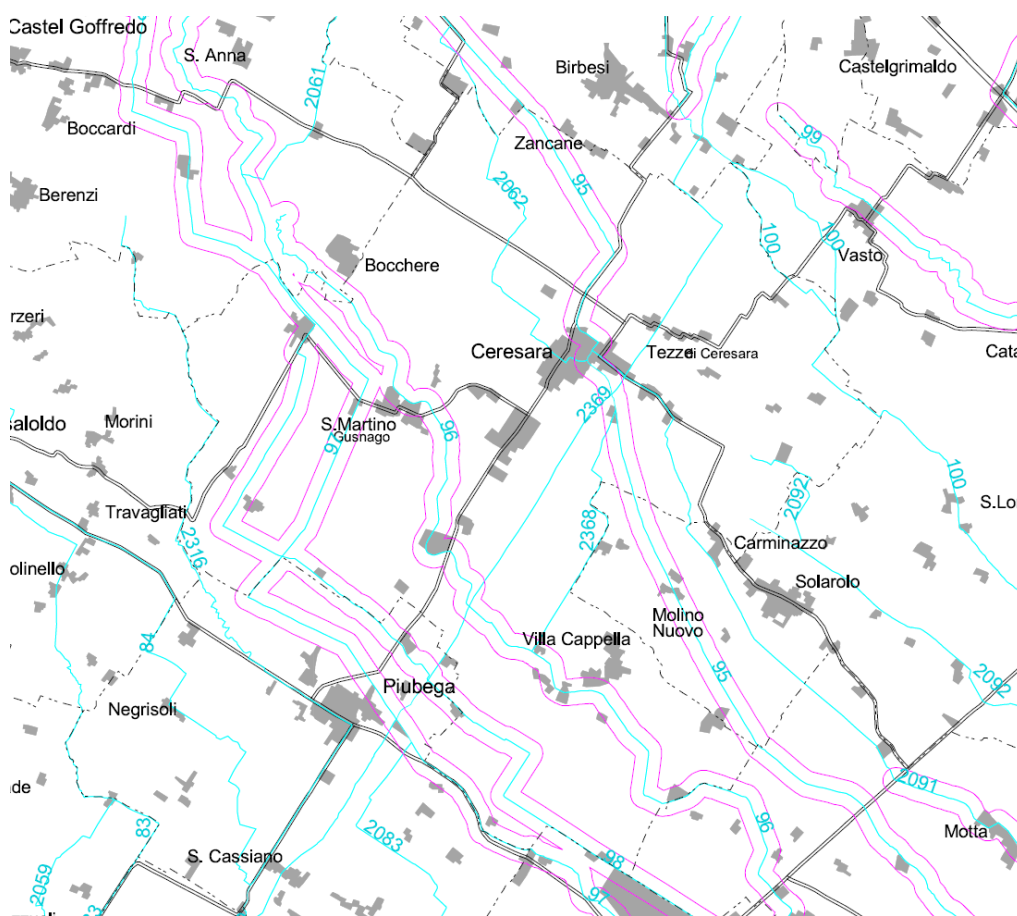
Art. 8 c. 2 Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva

Art. 10 c. 1 Il Piano delle Regole indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale. Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 10 c. 4 Il Piano delle Regole, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento degli obiettivi stabiliti dal P.T.R., dal P.T.P.R. e dal P.T.C.P.

Di seguito si è proceduto nella definizione dei vincoli presenti sul territorio a partire dal P.R.G.C. vigente e dal database del S.I.T. regionale e provinciale ed in particolare sono stati individuati:

- Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/1939): edifici di interesse storico, artistico ed architettonico;
- Territorio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 Galasso): parti del territorio comunale soggetto a vincolo paesaggistico relativamente alle fasce di rispetto dai corsi d'acqua a valenza ambientale. In particolare si rilevano i seguenti canali vincolati: *"Seriola di Cavriana e Guidizzolo"* a confine nord-est del territorio comunale; *"Seriola Marchionale"* che interessa l'aggregato urbano di Ceresara; *"Osone"* che interessa gli aggregati urbani di San Martino e Villa Cappella; *"Seriola Garzolina"* e *"Seriola Piubega"* che interessano il territorio comunale a sud-ovest e sud.



Estratto SIT Provincia Mantova – rete canali pubblici

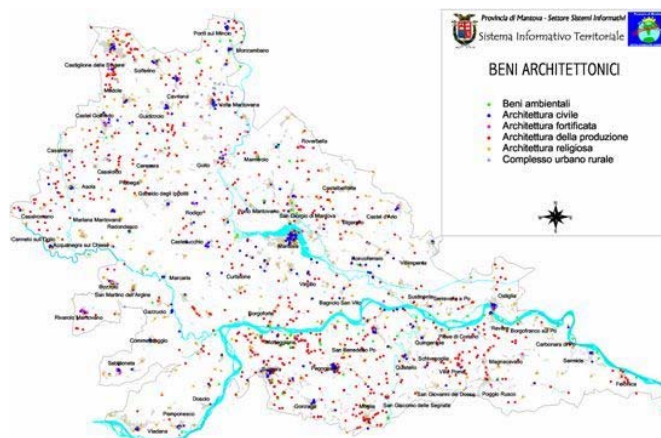
- Territorio interessato dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di secondo livello con individuazione di ambiti agricoli in cui sono presenti filari e siepi in discreto grado di conservazione.
- Territorio interessato dalla Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di secondo e terzo livello definita dal P.T.C.P. Con riferimento alla R.V.P. di secondo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come *"aree di protezione dei valori ambientali"* costituite dai *possibili corridoi verdi di connessione est-ovest delle valli fluviali fra loro e delle valli fluviali con gli ambiti delle reti verdi extraprovinciali, ovvero corridoi verdi secondari chiamati a svolgere un ruolo di connessione diffusa*

entro il territorio rurale e nei quali potenziare la presenza degli elementi verdi lineari e ripariali. Con riferimento alla R.V.P. di terzo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come "aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli" che richiedono una gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio.

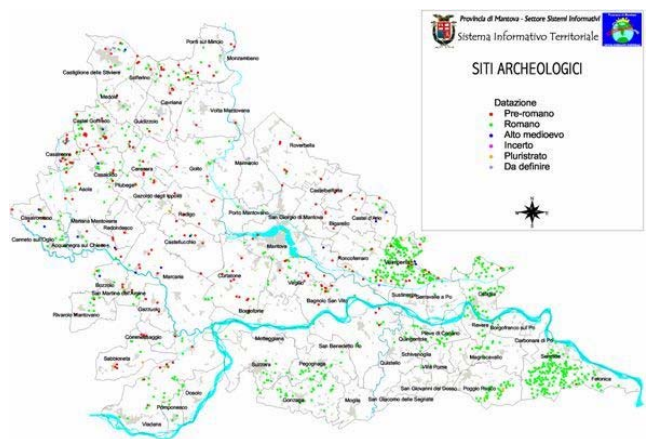
- Aree di interesse archeologico, per le quali ogni attività comportante movimenti di terra dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed effettuato solo con il controllo della medesima.



Vincoli ambientali. Fonte: S.I.T. Provincia di Mantova



Beni architettonici. Fonte: S.I.T. Provincia di Mantova

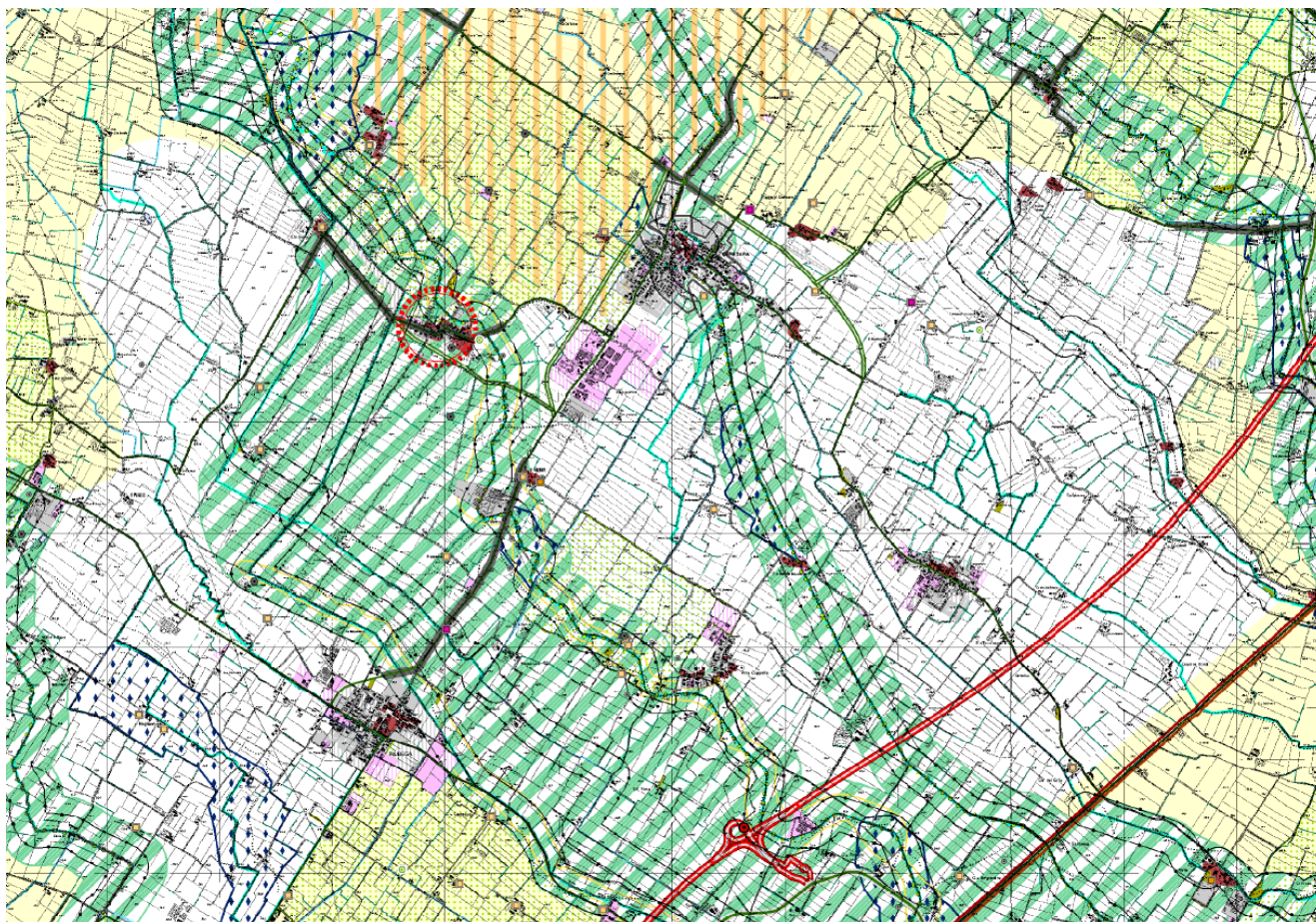


Siti archeologici. Fonte: S.I.T. Provincia di Mantova



S.I.C. e Z.P.S. della Provincia di Mantova

Nel territorio comunale non sono presenti né parchi regionali né siti di interesse naturalistico appartenenti alla Rete Natura 2000, ovvero Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) o Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.). Ne consegue la non necessità di redigere specifica Valutazione d'Incidenza ai sensi della normativa vigente.



RICOGNIZIONE DELLE AREE ASSOGETTATE A SPECIFICA TUTELA	
Aree assoggettate a specifica tutela D.Lgs. 42/2004 Art. 16	
	Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c e d) ex 1497 Art. 16.1
	Bellezze individue (art. 136, comma 1, lettere a e b) ex 1497 Art. 16.1
	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142, comma 1 lettera c) ex 431 Art. 16.1
	Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b) ex 431 Art. 16.1
Rete dei Siti Natura 2000 Art. 16.2	
	Siti di interesse comunitario (SIC) Art. 16.2
	Zone a protezione speciale (ZPS) Art. 16.2
Sistema delle aree naturali protette Art. 16.3	
	Riserve naturali Art. 16.3
	Parchi regionali Art. 16.3
	Parchi naturali regionali Art. 16.3
	Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) Art. 16.3
	Parchi locali di interesse sovracomunale proposti (PLIS) Art. 16.3

IL PROGETTO DI RETE VERDE PROVINCIALE (RVP)	
Primo livello della rete- corridoi ambientali sovrasistemici Art. 33.1	
	Corridoi e gangli primari
Secondo livello della rete - aree di protezione dei valori ambientali Art. 33.2	
	Corridoi verdi secondari
	Nodi potenziali secondari della rete di valore naturale
	Nodi potenziali secondari della rete di valore storico-culturale
Terzo livello della rete- aree di conservazione o ripristino dei valori naturali dei territori agricoli Art. 33.3	
	Aree di conservazione e ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli
Interferenze ed altri elementi nel progetto di rete Art. 33.4 Art. 33.5	
	Ambiti insediativi di interferenza
	Barriere infrastrutturali
	Zone di ripopolamento e cattura

P.T.C.P. Mantova adeguato L.R. 12/2005 s.m.i. – tavola 1: indicazioni paesaggistiche e ambientali

Questa fase ricognitiva, volta a determinare da un lato quali sono i caratteri culturali e naturali del paesaggio comunale, dall'altro come si è formato e trasformato nel tempo il paesaggio comunale e come viene socialmente percepito, costituisce i presupposti per la successiva fase valutativa al fine di definire nel Documento di Piano la "strategia paesaggistica" del piano stesso.

Punti di Forza	Punti di Criticità
<ul style="list-style-type: none"> • Ricco sistema idrico • Manufatti rappresentativi – landmark • Rete ecologica P.T.C.P. • Elementi vegetazionali di pregio (boschi, filari, ecc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Attività produttiva agricola • Uso del suolo • Immobili agricoli non adibiti all'uso agricolo con abbandono e degrado dei fabbricati dismessi
Opportunità	Rischi
<ul style="list-style-type: none"> • Rafforzamento dei percorsi ciclopedonali di fruizione del territorio comunale • Valorizzazione delle emergenze di paesaggio e dei landmark • Attività agrituristica con corretto inserimento e valorizzazione ambientale • Riferimento rete ecologica regionale di livello 2 per la programmazione e l'assetto territoriale strategico • Riferimento rete verde provinciale di livello 2 e 3 per la programmazione e l'assetto territoriale strategico • Riutilizzo degli edifici agricoli dismessi con recupero ed elevata qualità progettuale 	<ul style="list-style-type: none"> • Incremento della pressione ambientale attività agricola con riferimento alla nuova edificazione • Consumo di suolo • Interferenza dell'attività edilizia sulla percezione del territorio prevalentemente agricolo

Analisi SWOT

Dall'analisi "SWOT" proposta si evince che il territorio di Ceresara presenta elementi molto rilevanti dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

L'analisi del sistema paesaggistico-ambientale e rurale determina quindi delle "emergenze", di seguito sintetizzate, che rappresentano gli elementi condizionanti per la definizione del quadro programmatico e strategico del P.G.T. del Comune di Ceresara, al fine di perseguire l'obiettivo della sostenibilità ambientale del processo di governo del territorio.

Emergenze:

- Tutela e valorizzazione paesaggistica;
- Accessibilità dei percorsi locali di fruizione del territorio;
- Consumo di suolo.

SISTEMA DELL'EDIFICAZIONE STORICA IN AMBITO AGRICOLO: LE CORTI RURALI

Relativamente all'edificazione in ambito agricolo sono stati considerati innanzitutto i riferimenti normativi della L.R. 12/2005 s.m.i.:

- Art. 15 c. 4* Il P.T.C.P. definisce gli ambiti destinati all'attività agricola analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela
- Art. 59 c. 2* La costruzione di nuovi edifici residenziali funzionali all'attività agricola è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio esistente
- Art. 60 c. 1* Nelle aree destinate all'architettura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire
- Art. 62 c. 1* Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del P.G.T.
- Art. 52* La legge non parla esplicitamente di modifiche di destinazione d'uso in ambiti agricoli. L'articolo 52 chiarisce comunque come i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere debbano essere conformi alle previsioni urbanistiche comunali

L'attività agricola costituisce elemento caratterizzante del territorio di Ceresara ed è considerata attività cardine da conservare e valorizzare, anche in funzione dell'implementazione della componente paesaggistica del P.G.T. Uno strumento conoscitivo molto importante è rappresentato dalla schedatura delle corti agricole di interesse storico presenti sul territorio comunale elaborato con il P.R.G.C. Tale elaborato pone riferimento per il P.G.T. per la definizione della consistenza degli insediamenti e per la determinazione della loro disciplina d'intervento.

Nell'ottica del governo del territorio, risulta rilevante la presenza nel Comune di Ceresara di allevamenti zootecnici. Quest'attività strettamente legata all'agricoltura comporta un'adeguata attenzione e sensibilità in termini di definizione degli indirizzi strategici di sviluppo del territorio, da un lato per la continua evoluzione delle tecniche di funzionamento dell'allevamento, dall'altro in termini di distanze di rispetto implicate dalla presenza degli allevamenti. Il Comune di Ceresara quindi nel P.G.T. coerentemente con il confronto con ASL per le norme igienico-sanitarie e nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, prevede le seguenti fasce di rispetto:

- | | |
|---|-------|
| ▪ Allevamenti suini e bovini per vitelli a carne bianca | 600 m |
| ▪ Allevamenti bovini di ogni tipo | 200 m |
| ▪ Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone | 600 m |

L'effettiva distanza dagli allevamenti va determinata dal perimetro dell'insediamento destinato all'allevamento stesso e pertanto la verifica dovrà essere effettuata in sede di proposta di intervento (piano attuativo e/o pratica edilizia).

Per gli allevamenti posti a distanze inferiori a quelle ammesse dai centri abitati, il P.R.G.C. prevede già con l'individuazione di aree agricole di salvaguardia che gli insediamenti zootecnici esistenti non possano provvedere alla realizzazione di nuove attrezzature ed infrastrutture produttive destinate all'allevamento.

L'analisi dell'edificazione storica in ambito agricolo determina quindi delle "emergenze", di seguito sintetizzate, che rappresentano gli elementi condizionanti per la definizione del quadro programmatorio e strategico del P.G.T. del Comune di Ceresara.

Emergenze:

- Recupero patrimonio edilizio esistente e riuso immobili dismessi per il minimo consumo di suolo;
- Disciplina interventi nuova costruzione per attività di produzione agronomica e zootecnica.

IL SISTEMA DELL'EDIFICAZIONE STORICA IN AMBITO URBANO: IL CENTRO STORICO

Relativamente all'edificazione storica in ambito urbano sono stati considerati innanzitutto i riferimenti normativi della L.R. 12/2005 s.m.i. e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):

Art. 10 c. 2 Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali [...]

Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati

PTPR Art. 19 La Regione assume come riferimento per l'identificazione e la perimetrazione dei centri e nuclei storici la prima levatura di tavolette IGM

PTPR II parte La pianificazione paesistica deve garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica. [...] I nuovi interventi devono conferire nuova qualità progettuale al territorio.

Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi...) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse pubblico



Nuclei storici I.G.M. prima levatura

In seguito è stato svolto l'esame di quanto disposto dal P.R.G.C. per la gestione ed il controllo delle pratiche edilizie, relativamente agli interventi che ricadono all'interno dei nuclei storici:

- Zona A1 Centro storico
- Zona A2 Aree urbane di vecchia formazione
- Zona A3 Aree urbane di vecchia formazione a densità limitata

Tali aree corrispondono alle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti di vecchia formazione che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

L'analisi dell'edificazione storica in ambito urbano determina quindi quale principale "emergenza", la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, con necessità di una specifica disciplina degli interventi, che rappresenta elemento condizionante per la definizione del quadro programmatico e strategico del P.G.T. del Comune di Ceresara.

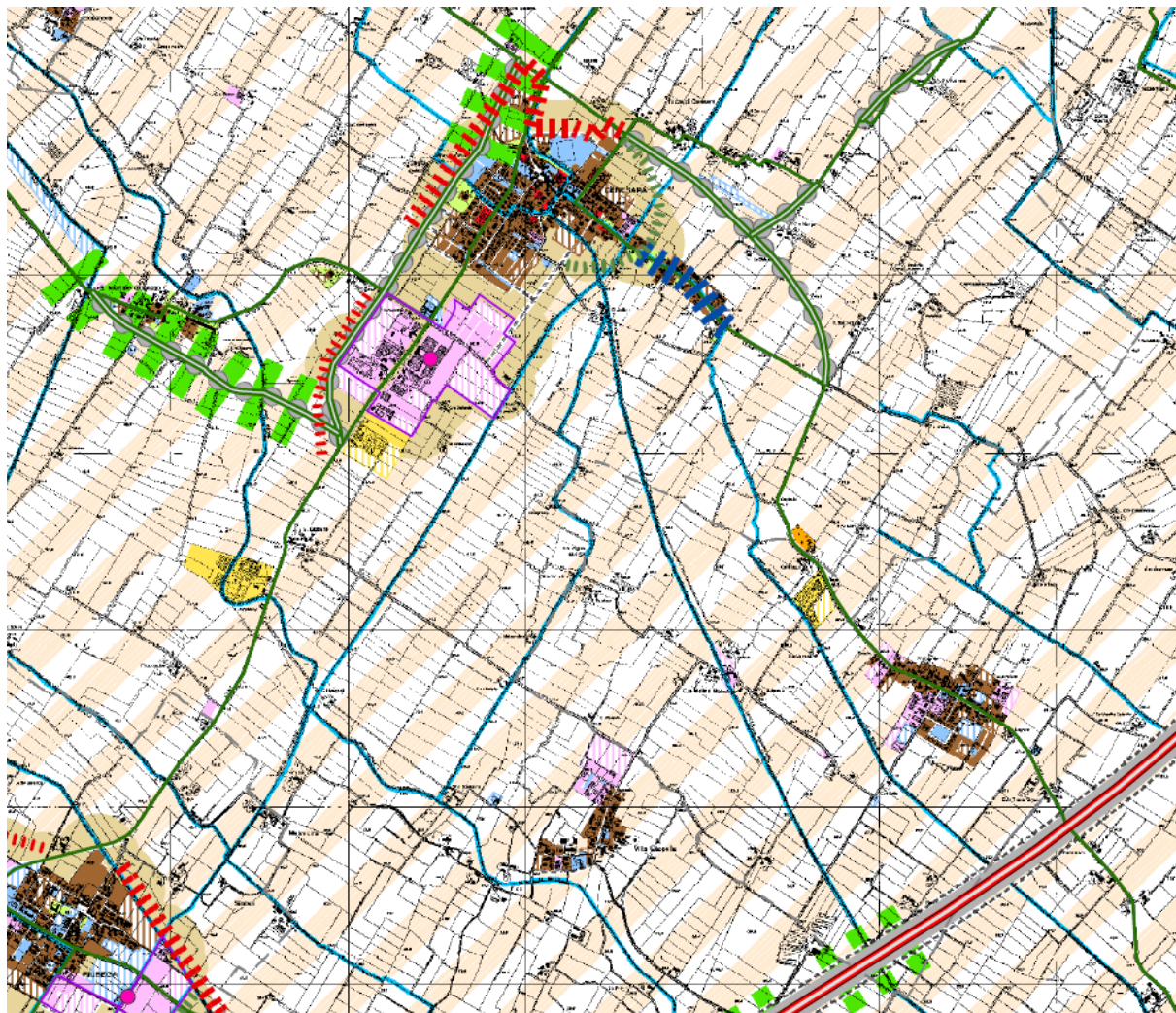
IL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE – PRODUTTIVO – COMMERCIALE

Relativamente al sistema insediativo sono stati considerati innanzitutto i riferimenti normativi della L.R. 12/2005 s.m.i.:

- Art. 8 c. 2 Il Documento di Piano individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva. Il Documento di Piano determina...le politiche di intervento per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale*
- Art. 9 c. 7 Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione...con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti*
- Art. 12 c. 3 Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso*
- Art. 12 c. 5 Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli*

Relativamente al sistema insediativo sono state considerate innanzitutto le previsioni dello strumento urbanistico P.R.G.C. in rapporto anche al loro stato di attuazione.

In particolare il P.R.G.C. vigente ha individuato ambiti di nuova edificazione urbana che ad oggi per una parte non sono ancora stati attuati ed ha determinato principalmente l'assetto pressoché definitivo degli aggregati urbani presenti nel territorio comunale. Tuttavia emerge la necessità di affrontare alcune problematiche relative alla configurazione ed alla "ricucitura" dei margini urbani, nel rispetto degli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).



DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E STATO DI ATTUAZIONE	
Residenza	
	Consolidato
	Disponibile/ aree agricole già soggette a trasformazione
	Verde privato residenziale- consolidato
Produttivo	
	Industriali / artigianali - consolidato
	Industriali / artigianali - disponibile/ aree agricole già soggette a trasformazione
	Commerciali / direzionali / terziario - consolidato
	Commerciali / direzionali / terziario - disponibile/ aree agricole già soggette a trasformazione
Servizi	
	Livello comunale - consolidato
	Livello comunale - disponibile/ aree agricole già soggette a trasformazione
	Livello sovracomunale - consolidato
	Livello sovracomunale - disponibile/ aree agricole già soggette a trasformazione

INDIVIDUAZIONE E TRASFORMABILITA' DEI POLI PRODUTTIVI E COMMERCIALI	
Ambiti specializzati per attività produttive	
	Ambiti produttivi di rilievo provinciale o superiore
	Ambiti produttivi di rilievo sovrolocale
	Ambiti produttivi di rilievo comunale
	Altri insediamenti produttivi

INDIRIZZI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE	
Criteri localizzativi	
	Margini urbani a bassa permeabilità
	Margini urbani a media permeabilità
	Margini di salvaguardia dei valori ambientali
	Ambiti di ricomposizione insediativa
	Nuclei urbani caratterizzati da processi di conurbazione arteriale

P.T.C.P. Mantova adeguato L.R. 12/2005 s.m.i. – tavola 2: indicazioni insediative infrastrutturali e agricole

Ai sensi dello strumento di pianificazione provinciale, inoltre, il P.G.T. deve osservare le prescrizioni relative al dimensionamento degli ambiti di trasformazione di nuova individuazione, considerando confermati gli ambiti già previsti dal P.R.G.C. vigente e non ancora attuati. Per la durata di 5 anni del Documento di Piano infatti viene consentita una quota massima del 12,5% (2,5% annuo) di consumo di suolo in rapporto alla superficie urbana consolidata (parte del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli. Tale percentuale è composta da una quota base del 7,5%, che interessa anche gli ambiti di trasformazione (P.L.) già previsti nel P.R.G.C. non ancora attuati e da una quota condizionata del 5,0% per la quale l'individuazione di nuovi ambiti di espansione deve dimostrare una particolare qualità progettuale in termini di mitigazioni ambientali, risparmio energetico, opere per servizi pubblici ecc. Una ulteriore quota può essere proposta ma con la concertazione della Provincia di Mantova, a fronte dell'applicazione di specifiche politiche ed indirizzi per il raggiungimento degli obiettivi.

Emergenze:

- Ricomposizione del margine sud e sud-est aggregato di Ceresara;
- Consumo di suolo, Ecosostenibilità e risparmio energetico;
- Necessità di concertazione con Provincia di Mantova e Comuni confinanti per le aree interessate dal sedime dell'autostrada in progetto TI.BRE, nell'ipotesi di definizione di un nuovo polo produttivo e commerciale sovra locale.

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA DI P.R.G.C. - PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI											
Ambito	località	ST (mq) da disegno	SF (mq)	IF (mc/mq)	Vmax (mc)	Abitanti*	H (m)	RC (%)	V libero (mc)	Abitanti residui	Note
A	CERESARA	14.761	8.450	1,5	12.675	84,0	7,50	30%	0	0,0	
B	CERESARA	18.173	9.500	1,5	14.250	95,0	7,50	30%	0	0,0	
C	CERESARA	11.160	7.515	1,0	7.515	50,0	6,50	30%	0	0,0	
D	CERESARA	11.833	9.678	1,0	9.678	64,0	6,50	30%	0	0,0	
E	CERESARA	9.079	5.400	1,0	5.400	46,0	6,50	30%	0	0,0	
F_a	CERESARA	29.211	8.300	1,0	8.300	61,0	6,50	30%	0	0,0	
F_b	CERESARA		11.700	1,0	11.700	141,0	6,50	30%	2.400	16,0	
G + M	CERESARA	27.049	26.800	1,0	26.800	178,0	6,50	30%	17.420	116,0	
N	CERESARA	34.087	34.345	1,0	34.345	229,0	6,50	30%	34.345	229,0	
P	CERESARA	12.870	12.914	1,0	12.914	86,0	6,50	30%	6.457	43,0	
Q	CERESARA	12.091	10.250	1,0	10.250	68,0	6,50	30%	10.250	68,0	
R	CERESARA	29.793	20.780	1,0	20.780	138,0	6,50	30%	20.780	138,0	
S	CERESARA	6.436	3.980	1,0	3.980	26,0	6,50	30%	1.194	8,0	
T	CERESARA	13.279	11.815	1,0	11.815	78,0	6,50	30%	11.815	78,0	
V	CERESARA	5.897	6.000	1,0	6.000	40,0	6,50	30%	6.000	40,0	
TOTALE RES.		235.719	187.427		196.402	1.384			110.661	736	
TOTALE RES. MENO Q, R, V RICONFERMATI NEL PGT		187.938	150.397		159.372	1.138			73.631	490	1

Note:
 Il numero degli abitanti teorici viene riportato come da P.R.G.C. precedentemente all'approvazione del Piano dei Servizi e pertanto viene definito con il parametro di 150 mc/abitante teorico.
 1 – GLI ABITANTI TEORICI DI Q, R, V VENGONO CONTEGGIATI NEGLI ABITANTI DI PGT (NUOVO INSEDIAMENTO)

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA DI P.R.G.C. - PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI											
Ambito	località	ST (mq)	SF (mq) ipotetica	UF (mq/mq)	SLP (mq)	Abitanti	H (m)	RC (%)	SLP libera (mq)	Abitan ti residui	Note
G	CERESARA	47.944	37.410	1,2	44.892		7,50	60%	0		
H	CERESARA	63.485	48.765	1,2	58.518		7,50	60%	0		
I	CERESARA	83.721	60.279	1,2	72.335		7,50	60%	0		
N	CERESARA	19.200	14.400	1,2	17.280		7,50	60%	0		
L	VILLA CAPPELLA	24.589	17.998	1,2	21.598		7,50	60%	0		
M	VILLA CAPPELLA	38.511	27.002	1,2	32.402		7,50	60%	0		
TOTALE PROD.		277.450	205.854		247.025				0		
TOTALE PROD. MENO N NON RICONFERMATO NEL PGT		258.250	191.454		229.745				0		
TOTALE RES.+PROD. MENO AMBITI CONFERMATI NEL PGT		446.188	341.851			1.138				490	2
Note: 2 – LA ST DELL'AMBITO N VIENE SOTTRATTA PERCHE' NON RICONFERMATA NEL PGT											

Stato di attuazione previsioni insediative del P.R.G.C.

La tabella dello stato di attuazione delle previsioni insediative del P.R.G.C. dimostra la non ancora avvenuta attuazione di alcuni ambiti di trasformazione. Pertanto il dimensionamento degli abitanti teorici insediabili "residui", determinato nelle modalità riportate nel P.R.G.C. (150 mc/abitante teorico) risulta di 490 abitanti.

Il numero di abitanti residui si poneva come punto di partenza per una prima verifica della disponibilità in termini di dimensionamento del P.G.T. nel suo stato di progetto, coerentemente con i disposti del P.T.C.P. prima del suo adeguamento alla L.R. 12/2005 s.m.i. Gli indirizzi normativi del precedente P.T.C.P. infatti ponevano riferimento alla verifica del dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali in termini di abitanti teorici insediabili con un arco temporale di 10 anni, mentre il P.T.C.P. in adeguamento alla L.R. 12/2005 s.m.i. vigente approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 3 del 08.02.2010 considera come riferimento per la compatibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo dei P.G.T. la percentuale di consumo di suolo in rapporto alla superficie urbana consolidata (parte del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli) nell'arco temporale dei 5 anni di durata del Documento di Piano.

La determinazione della capacità insediativa in abitanti teorici del P.G.T. ai sensi del precedente P.T.C.P. sarebbe avvenuta quindi, partendo dal riferimento temporale a 10 anni, con l'indicazione dei 5 anni di durata del Documento di Piano. Tale riduzione temporale avrebbe comportato il dimezzamento della capacità insediativa di competenza del Comune ed a fronte di ciò sarebbe stata rapportata ai 5 anni anche la quota di abitanti teorici residui del P.R.G.C. riducendola a 1/2 rispetto al totale ($490 * 1/2 = 245$), a fronte del fatto gli abitanti residui teorici non verranno completamente insediati, vista la presenza di aree libere nel tessuto urbano consolidato, ma legate da vincoli pertinenziali ad insediamenti esistenti e visto l'andamento di mercato attuale.

Di seguito si propone la tabella di sintesi per la determinazione della capacità insediativa in abitanti teorici del P.G.T. ai sensi del precedente P.T.C.P., dalla quale risulta una disponibilità di nuovo insediamento di 1.196 abitanti teorici per i 10 anni e di 598 abitanti teorici per i 5 anni.

Calcolo per la verifica della capacità insediativa di PGT ai sensi dell'ex PTCP di Mantova				
Comune	Ceresara	Cod. ISTAT	2019	
Id. Variante	Piano di Governo del Territorio (L.R. 12/2005 s.m.i.)	Anno	2012	
Dati generali ai sensi dell'art. 14 degli Indirizzi Normativi dell'ex PTCP				
A	Popolazione residente	2.708	(abitanti)	dato ISTAT al 01.01.2011
	Superficie territoriale St	38	(kmq)	
	Densità territoriale Dt	71,26	(ab/Kmq)	
	Superficie Urbana Pro Capite	480,02	(mq/ab)	
	Domanda endogena totale	103.992	(mq)	
	quota di Dend da assumere per la residenza	60%	%	
	domanda endogena residenziale (in mq)	62.395	(mq)	
	Indice di trasformazione da mq a mc	1,2	(mc/mq)	
	Domanda endogena residenziale (in mc)	74.874	(mc)	
	Indice di trasformazione da mc ad abitanti	150	(mc/ab)	
Den	Domanda Endogena residenziale in abitanti teorici	499	(abitanti)	
	Quota di incremento massimo di riferimento	2,28	%	
	Capacità insediativa massima di riferimento	6.174	(abitanti)	
	Domanda esogena massima di riferimento	2.967	(abitanti)	
Des	Domanda esogena assegnata al comune	1.187	(abitanti)	
	Capacità insediativa assegnata al comune	4.394	(abitanti)	
TOT	Incremento capacità insediativa di competenza comunale	1.686	(abitanti)	10 anni
TOT	Incremento capacità insediativa di competenza comunale Considerando la durata di 5 anni del Documento di Piano	843	(abitanti)	5 anni
Dati del PGT in itinere - totale - 10 anni				
	Capacità insediativa residua del PRG vigente in abitanti teorici	490	(abitanti)	Residui meno i PL che vengono riconfermati e che quindi rientrano nel nuovo insediamento
	Incremento capacità insediativa del PGT in abitanti teorici	?	(abitanti)	Totale AT
	Totale capacità insediativa disponibile di piano	490	(abitanti)	
TOT	Incremento capacità insediativa soggetta a parere	-1.196	(abitanti)	DISPONIBILITA'
Dati del PGT in itinere (5 anni)				
	Capacità insediativa residua del PRG vigente in abitanti teorici	245	(abitanti)	Residui (490) ridotti a 1/2
	Incremento capacità insediativa del PGT in abitanti teorici	?	(abitanti)	Totale AT
	Totale capacità insediativa disponibile di piano	245	(abitanti)	
TOT	Incremento capacità insediativa soggetta a parere	-598	(abitanti)	DISPONIBILITA'

La determinazione della compatibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo dei P.G.T., ai sensi del P.T.C.P. in adeguamento alla L.R. 12/2005 s.m.i. vigente, avviene considerando la percentuale di consumo di suolo in rapporto alla superficie urbana consolidata (parte del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli) nell'arco temporale dei 5 anni di durata del Documento di Piano.

Gli indirizzi normativi di cui all'art. 47 "criteri dimensionali delle previsioni insediative" esprimono i seguenti obiettivi di riferimento:

- *minimizzare l'ulteriore consumo di suolo, ridurre l'impermeabilizzazione complessiva e garantire la sostenibilità delle trasformazioni;*
- *favorire la densificazione del tessuto urbano consolidato, in particolare nei contesti di massima accessibilità, ed il riuso delle aree già urbanizzate. Favorire il policentrismo in particolare verso i poli attrattori;*
- *governare le trasformazioni insediative secondo i principi forniti dai sistemi di gestione ambientale, valutare preventivamente gli effetti e gli impatti generabili sull'area vasta e prevedere le azioni di mitigazione e compensazione ambientale da mettere in atto;*
- *valutare l'entità dei consumi delle risorse dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione, di riciclo e recupero delle risorse stesse (energia, acqua, rifiuti);*
- *privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dismesse.*

Per il Comune di Ceresara, che ai sensi dell'art. 47.2 comma 2 degli stessi indirizzi provinciali, appartiene alla fascia dei Comuni di tipo B (tra 2.000 e 5.000 abitanti), il P.T.C.P. prevede la seguente determinazione di parametri che permettano di fissare, per le aree destinate a trasformazioni nei P.G.T., limiti misurabili e coerenti di sostenibilità relativamente al tema del consumo di suolo. In particolare individua:

- una "quota base" pari all' 1,5% per anno della superficie urbana consolidata (espressa in mq di superficie territoriale urbanizzabile) da assumere come riferimento per dare risposta alle iniziative insediative di valenza locale e pertanto da ritenersi di esclusiva competenza comunale. Questo valore diviene il limite insediativo definito dal P.T.C.P. da considerare come preventivamente verificato come sostenibile e compatibile in merito al consumo di suolo, a fronte delle dotazioni e delle determinazioni proprie dello strumento di piano comunale.
- una "quota condizionata" pari all'1,0% per anno della superficie urbana consolidata (espressa in mq di superficie territoriale urbanizzabile) da assumere come riferimento per dare risposta alle iniziative insediative di valenza sovralocale. A differenza della quota base precedentemente individuata questa addizione insediativa non può essere considerata preventivamente verificata come sostenibile e compatibile in merito al consumo di suolo e pertanto la sua programmazione dovrà essere accompagnata dalla esplicita indicazione di adeguate misure compensative capaci di assicurare la sua sostenibilità.

Per i Comuni della fascia B, quindi le quote insediative per i 5 anni di durata del Documento di Piano saranno pertanto pari al 7,5% di quota base ed al 5,0% di quota condizionata per un totale del 12,5%.

Le dotazioni e i parametri di sostenibilità da assumere come primo riferimento delle misure compensative della quota condizionata sono:

- *non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;*
- *non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;*
- *non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;*
- *non meno del 50% di rapporto di permeabilità;*
- *impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.*

Il nuovo P.T.C.P. dispone inoltre all'art. 47.4 commi 1, 2, 3, 4, che:

- Il Comune nei propri atti di pianificazione dovrà indicare quali ambiti computati nella Superficie Urbana Prevista (SUP), siano riferibili alla quota base (QB) e quali alla quota condizionata (QC).
- Laddove la superficie urbana prevista (SUP), con la distinzione di cui al comma 1, rispetti gli indici di consumo di suolo di cui all'articolo 47.2 e le dotazioni di sostenibilità di cui all'articolo 47.3, la compatibilità dell'intervento, relativamente al tema del consumo di suolo, si intende preventivamente verificata e la Provincia potrà esprimersi unicamente in merito al corretto recepimento nel PGT.
- Gli atti di pianificazione comunale che prevedano un consumo di suolo eccedente la quota massima devono contenere specifica dimostrazione della compatibilità con gli obiettivi del PTCP e prevedere l'attivazione di una procedura di concertazione sovracomunale, di cui all'articolo 7, in cui la dimensione insediativa dovrà necessariamente confrontarsi con i valori delle quote massime insediabili dell'ambito sovracomunale. Questo significa che l'iniziativa potrà prevedere la gestione coordinata delle quote insediative attribuite a differenti Comuni.
- In caso di superamento della quota massima, le nuove previsioni insediative dovranno essere verificate rispetto ai criteri di sostenibilità propri del PTCP con riferimento alle tematiche infrastrutturali, insediative, dei servizi sovracomunali, del paesaggio e dell'ambiente. Inoltre dovrà essere sviluppato uno specifico approfondimento in sede di valutazione di compatibilità con riferimento ai temi della progettualità di settore come prevista dagli specifici atti di programmazione provinciale. L'esito di questa attività, tesa alla verifica di compatibilità dell'iniziativa insediativa, potrà essere formalizzato in un documento insediativo d'ambito che interesserà i territori dei comuni interessati dalla procedura di concertazione sovracomunale.

Con riferimento quindi alle percentuali ammesse, il P.G.T. propone il calcolo della Superficie Urbana Consolidata (SUC) ai sensi dell'art. 47.1 del P.T.C.P., determinando la superficie di 1.678.000 mq., che comporta un grado di urbanizzazione (GU) del 4,42 %, ottenuto dal rapporto fra la Superficie Urbana Consolidata (SUC) e la superficie territoriale (ST) del territorio comunale.

La SUC calcolata considera inoltre gli indirizzi di cui all'art. 47.5 al fine dell'armonizzazione tra P.R.G.C. e P.G.T. relativi alle previsioni insediative non attuate, includendo quindi nella stessa SUC i comparti di PL non attuati, che verranno tuttavia assegnati alla quota base nel quadro programmatico di definizione degli ambiti di trasformazione.

Di seguito si propone la tabella di sintesi per la determinazione della compatibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo dei P.G.T., ai sensi del P.T.C.P. in adeguamento alla L.R. 12/2005 s.m.i. vigente.

Calcolo per la verifica dimensionale delle iniziative insediative di PGT (art. 47 Indirizzi Normativi nuovo P.T.C.P. di Mantova vigente ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.)				
Comune	Ceresara	Cod. ISTAT	20019	
Piano	Piano di Governo del Territorio (L.R. 12/2005 s.m.i.)	Anno	2012	
Dati generali ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del vigente PTCP				
A	Popolazione residente	2.708	(abitanti)	dato ISTAT al 01.01.2011
	Superficie Territoriale ST	38.000.000	(mq)	
B	Tipologia Comune (A-B-C) ai sensi dell'art. 47.2 P.T.C.P.	B		
	Quota BASE (QB) insediabile annua della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	1,50%		
	Quota CONDIZIONATA (QC) insediabile annua della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	1,00%		
	Quota insediabile annua della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	2,50%		
	Quota BASE (QB) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	7,50%		
	Quota CONDIZIONATA (QC) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	5,00%		
	Quota insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	12,50%		
C	Superficie Urbana Consolidata (SUC)	1.678.000	(mq)	dato da elaborazione informatica GIS
	Grado di Urbanizzazione (GU) = SUC/ST*100	4,42%		
	Quota BASE (QB) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	125.850	(mq)	disponibilità QB
	Quota CONDIZIONATA (QC) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	83.900	(mq)	disponibilità QC
	Totale	209.750	(mq)	disponibilità QB+QC

La quota BASE (QB) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC) corrisponde a 125.850 mq.

La quota CONDIZIONATA (QC) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC) corrisponde a 83.900 mq.

Ai sensi dell'art. 47.5 comma 4 del nuovo P.T.C.P. inoltre, "nei casi in cui le previsioni insediative non attuate e riconfermate nei nuovi PGT eccedano la quota base, i Comuni potranno procedere alla individuazione di nuove previsioni riferite alla Quota Condizionata ed eventualmente riconducibili alla gestione coordinata".

Con riferimento al sistema insediativo residenziale ed il sistema insediativo produttivo e commerciale lo strumento di governo del territorio deve essere coerente alle disposizioni ed alle normative in materia commerciale.

Ai sensi dell'art. 3, L.R. 14/1999, in attuazione del D.Lgs. 114/98 s.m.i., sono stati approvati dalla Regione Lombardia con D.C.R. 215/2006, il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006–2008 e gli Indirizzi Generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale, con D.C.R. 352/2007. Successivamente, la Regione ha adottato i provvedimenti attuativi del Programma Triennale con D.G.R. 5054/2007, "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008", modificata con D.G.R. 5258/2007, e con D.G.R. 5913/2007, "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, L.R. 14/1999)".

Il Documento di Piano deve, in coerenza con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del territorio comunale e con le politiche da attuarsi per la mobilità, determinare le politiche di intervento per la distribuzione commerciale, evidenziando le eventuali scelte aventi rilevanza sovracomunale.

Analisi della rete distributiva

La rete distributiva di Ceresara risulta costituita da n. 30 esercizi commerciali al dettaglio. Gli esercizi del settore alimentare sono 6 (circa 20%) e quelli del comparto non alimentare 24 (circa 80%).

La superficie di vendita complessivamente occupata è pari a 2.063 mq, così suddivisa tra i due settori merceologici: mq. 444 (circa 22%) fanno capo al settore alimentare ed i restanti mq. 1.619 (circa 78%) al settore non alimentare.

Consistenza comunale	Quantità	Sup. mq.
Alimentari	6	444
Non Alimentari	24	1.619
Totale	30	2.063

Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 s.m.i. per il Comune di Ceresara, la rete commerciale viene classificata nel seguente modo:

- Esercizi di Vicinato (ESV), con superficie di vendita fino a 150 mq;
- Medie Strutture di Vendita (MSV), con superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq;
- Grandi Strutture di Vendita (GSV), i negozi che superano la soglia dei 1.500 mq.

La prevalenza numerica nella rete commerciale comunale è rappresentata dagli esercizi di vicinato: essi sono circa il 93% del totale e costituiscono circa il 76% della superficie di vendita complessivamente autorizzata. L'incidenza delle medie strutture di vendita corrisponde a 2 unità, pari a circa il 7% del totale degli esercizi ed a circa il 24% della superficie di vendita.

	Alimentari		Non Alimentari		Totale	
	Numero	mq.	Numero	mq.	Numero	mq.
ESV	5	214	23	1.347	28	1.561
MSV	1	230	1	272	2	502
GSV						
Totale	6	444	24	1.619	30	2.063

Le strutture commerciali sono collocate presso l'aggregato urbano di Ceresara e risultano in parte ricompresi in comparti pressoché definiti aventi destinazione commerciale ed artigianale ed in parte integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale. Quest'ultimi sono strettamente legati ai generi di consumo quotidiano e di servizio alle famiglie.

La ricerca di maggiore integrazione urbana necessita quindi di assumere rilevanza anche negli gli obiettivi strategici di P.G.T., in funzione dell'ammissibilità negli ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale della destinazione commerciale.

Sulla base dei dati forniti dal Piano del Commercio della Provincia di Mantova per l'anno 2007 ed in funzione dei dati all'anno 2011 del Comune di Ceresara è possibile osservare che negli ultimi 4 anni viene evidenziato un lieve incremento delle autorizzazioni/attività commerciali sul territorio comunale (+3) a fronte di una diminuzione della superficie di vendita (-213 mq.) dovuta alla cessazione di due medie strutture con una conseguente riduzione dell'indice di densità che misura i mq. di superficie commerciale ogni 1000 abitanti.

	Esercizi vicinato		Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita		Totale		Indice densità
	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	
2007	23	1.221	4	1.055	-	-	27	2.276	1.048
2011	28	1.561	2	502	-	-	30	2.063	950
	+5	+340	-2	-553	-	-	+3	-213	-98

L'inquadramento territoriale effettuato dal Piano del Commercio della Provincia di Mantova ricomprende il Comune di Ceresara nel Circondario A "Alto Mantovano" formato da 21 Comuni. La rete distributiva commerciale di Ceresara si colloca al di sotto della media calcolata nel circondario e con particolare riferimento all'indice di densità (mq commerciali/1.000 abitanti), Ceresara occupa la quattordicesima posizione (riferimento anno 2007).

2007	esercizi di vicinato		medie strutture di vendita		grandi strutture di vendita		comm. aree pubbliche		totale		indice di densità
	nr	mq	nr	mq	nr	mq	nr	mq	nr	mq	
ASOLA	197	10927	29	14918	1	3160	101	4150	328	33155	3332,1
GOITO	155	10713	15	12594			100	3610	270	26917	2685,8
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	270	21401	32	22486	1	3910	93	3753	396	51550	2418,3
GUIDIZZOLO	70	4712	10	5475			58	2507	138	12694	2148,6
GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	36	1867	5	1495			55	2374	96	5736	2024,7
CASTEL GOFFREDO	148	9098	16	8430			75	2973	239	20501	1805,3
PIUBEGA	16	1052	3	1764			9	294	28	3110	1795,6
VOLTA MANTOVANA	62	3029	13	5248			39	1819	114	10096	1421,6
MONZAMBANO	39	2253	6	3335			34	1232	79	6820	1412,9
CASALOLDO	16	1161	5	2100			9	297	30	3558	1399,7
MARIANA MANTOVANA	9	479	1	374					10	853	1218,6
CASALROMANO	12	751	3	922			6	198	21	1871	1192,5
CANNETO SULL'OGGIO	41	2360	3	682			40	1965	84	5007	1097,9
CERESARA	23	1221	4	1055			12	494	39	2770	1048,4
MEDOLE	43	2558	3	692			8	391	54	3641	984,9
PONTI SUL MINCIO	24	1837	3	320			1	16	28	2173	971,0
ACQUANEGRA SUL CHIESE	39	1582	3	649			13	510	55	2741	909,7
REDONDESCO	12	629					10	470	22	1099	814,1
CASALMORO	17	991	2	510			4	101	23	1602	723,6
CAVRIANA	35	1832					15	568	50	2400	621,1
SOLFERINO	23	1249					8	305	31	1554	597,7
Totale complessivo	1287	81702	156	83049	2	7070	690	28027	2135	199848	1884,7

Piano Commercio Provincia di Mantova

A livello provinciale (confronto con i 70 Comuni) Ceresara, per indice di densità sempre riferito all'anno 2007 si colloca approssimativamente a metà della classifica.

comune		indice di densità
1	BAGNOLO SAN VITO	4163,8
2	BOZZOLO	3038,6
3	ASOLA	2915,1
4	CURTATONE	2876,0
5	OSTIGLIA	2809,6
6	MANTOVA	2663,8
7	VIRGILIO	2586,2
8	PORTO MANTOVANO	2538,4
9	SERRAVALLE A PO	2444,3
10	GOITO	2325,6
61	RIVAROLO MANTOVANO	565,7
62	BORGOFORTE	500,9
63	MAGNACAVALLO	493,8
64	SUSTINENTE	485,4
65	SOLFERINO	480,4
66	CAVRIANA	474,1
67	REDONDESCO	465,4
68	SAN GIACOMO D/S	456,1
69	SAN GIORGIO DI MANTOVA	412,4
70	SAN GIOVANNI DEL DOSSO	307,3
PROVINCIA		1768,3

Tale raffronto evidenzia quindi che il Comune di Ceresara per allinearsi ai valori dei comuni contermini ed a quelli del proprio Circondario di appartenenza, necessità di politiche e misure di sviluppo della rete distributiva commerciale. Pertanto nel quadro programmatico del Documento di Piano e negli elaborati di Piano delle Regole è opportuno che vengano individuate le scelte strategiche e le norme attuative di riferimento per la componente commerciale.

Ulteriori analisi sono state svolte anche dal punto di vista statistico relativamente alle dinamiche demografiche e socioeconomiche del Comune di Ceresara.

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di 3 principali aggregati urbani (Ceresara, San Martino Gusnago e Villa Cappella) e da altri nuclei sparsi o borgate ed ha un'estensione totale di 38,0 Km². per la maggior parte a destinazione agricola.

La **dimensione demografica** è data dal numero di abitanti residenti nel comune. Il Comune all'anno 2001 presentava una densità abitativa pari a circa 64,8 abitanti per Km², con una popolazione residente di 2.462 abitanti (ISTAT 2001). Al 01.01.2009 (fonte ISTAT) la popolazione è diventata di 2.651 abitanti con una densità abitativa pari a circa 69,8 abitanti per Km².

Popolazione residente ai censimenti dal 1861 al 2001. Parte II (1941-2001)								
Codice Istat	Descrizione	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001
20019	Ceresara	3.216	3.520	3.128	2.588	2.532	2.434	2.462
	Totale comuni selezionati	3.216	3.520	3.128	2.588	2.532	2.434	2.462
	Totale provincia di Mantova	407.977	424.753	387.255	376.892	377.158	369.630	377.790
	Totale Lombardia	5.836.342	6.566.154	7.406.152	8.543.387	8.891.652	8.856.074	9.032.554

Fonte: Istat

La **dinamica demografica** è ottenuta dall'elaborazione dei dati relativi alla popolazione residente nel 1991, nel 2001 e nel 2009 con la relativa variazione percentuale nel decennio 1991-2001 e nell'intervallo 2001-2009.

La dinamica è calcolata utilizzando la formula riportata di seguito, considerando i seguenti riferimenti:

- 3% dinamica crescente
- - 3% + 3% dinamica stabile
- < - 3% dinamica decrescente

DINAMICA DEMOGRAFICA 1991-2001

$$\frac{(\text{pop. 2001} - \text{pop. 1991})}{\text{pop. 1991}} \cdot 100$$

$$\frac{(2.462 - 2.434)}{2.434} \cdot 100 = +1,15\%$$

DINAMICA DEMOGRAFICA 2001-2009

$$\frac{(\text{pop. 2009} - \text{pop. 2001})}{\text{pop. 2001}} \cdot 100$$

$$\frac{(2.651 - 2.462)}{2.462} \cdot 100 = +7,68\%$$

Il Comune di Ceresara presenta una dinamica demografica leggermente positiva nel decennio 1991-2001 (+1,15% di crescita) e la tendenza di crescita è proseguita in modo maggiore nel successivo periodo 2001-2009 (+7,68%).

I dati di riferimento dell'**indice di dipendenza** sono relativi alla popolazione residente nel comune distinta in tre classi d'età: residenti minori di 16 anni, residenti con età compresa tra 16 e 64 anni, residenti con età maggiore di 64 anni. L'indice di dipendenza sociale è calcolato con la seguente formula:

$$Id2001 = (\text{pop.} < 16 \text{ anni}_{2001} + \text{pop.} \geq 65 \text{ anni}_{2001}) / (\text{pop.} \geq 16 \text{ anni} < 65 \text{ anni}_{2001}) * 100$$

$$Id2001 = (374 + 488) / (1575) * 100 = 54,73\%$$

Questo indice rappresenta il peso della popolazione "fragile", costituita da giovani e anziani, sulle persone in età potenzialmente lavorativa: indicativamente, un valore dell'indice pari a 50 indica che vi sono 50 persone che non lavorano ogni 100 potenziali lavoratori. Ad esempio, l'indice di dipendenza è molto elevato in popolazioni in via di sviluppo, ad alta fecondità dove la componente di giovanissimi prevale di gran lunga su quella degli anziani. Relativamente alle dinamiche di tale indice, se risulta in diminuzione riferisce di una situazione in miglioramento, se invece risulta in aumento riferisce di una situazione in peggioramento; l'equilibrio si ha con valore 50, quando ad ogni persona che potenzialmente lavora corrisponde un giovane/anziano ipoteticamente non lavoratore.

Il Comune di Ceresara si colloca nella classe media, con un indice di dipendenza del 54,73%.

L'**indice di vecchiaia** è calcolato dividendo il numero di individui con più di 65 anni per il numero di individui con meno di 16 anni. È un indice della proporzione di anziani presenti nella popolazione rispetto al numero di giovani: se è superiore a 1 significa che in quel territorio la popolazione anziana è più numerosa di quella giovanile.

$$Iv2001 = \text{pop.} \geq 65 \text{ anni} / \text{pop.} < 16 \text{ anni} \quad 1 \text{ (equilibrio)}$$

$$Iv2001 = 488 / 374 = 1,30 \quad > 1 \text{ (equilibrio)}$$

Il Comune di Ceresara è caratterizzato dal leggero superamento del valore di equilibrio che comporta in modo lieve il valore maggiore della popolazione anziana rispetto a quella giovane.

Si propone inoltre l'indagine del **peso degli stranieri** sulla struttura della popolazione, in quanto emergono fabbisogni ed esigenze nuove della collettività, in relazione al fenomeno dell'immigrazione.

La presenza di stranieri è rilevata attraverso la misura del numero di stranieri rapportata al totale della popolazione residente.

Popolazione straniera residente per sesso al Censimento 2001 per comune				
Cod.	Comune	Sesso		Totale
		Maschi	Femmine	
20019	Ceresara	40	24	64
	Totale comuni selezionati	40	24	64
	Totale provincia di Mantova	8.575	6.858	15.433
	Lombardia	164.535	155.029	319.564

Fonte: Istat

Peso stranieri = Popolazione straniera (2001) / pop. 2001 *100

Peso stranieri = 64/2.462*100 = **2,59%**

Popolazione straniera residente per area geografica di cittadinanza e per comune - Censimento 2001.								
Cod.	Comune	Aree geografiche di cittadinanza					Apolidi	Totale
		Europa	Africa	Asia	America	Oceania		
20019	Ceresara	13	34	15	2	0	0	64
Totale comuni selezionati		13	34	15	2.0			64
Totale provincia di Mantova		4.521	5.951	4.167	777	12	5	15.433
Lombardia		106.110	105.817	67.346	39.757	427	107	319.564

Fonte: Istat

La popolazione straniera presente nel Comune di Ceresara non rappresenta una quota rilevante della popolazione residente: risulta infatti del 2,59%, di cui la quota più significativa è proveniente dall'Europa, dall'Africa e dall'Asia.

IL SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

Relativamente al sistema dei servizi e del verde urbano sono stati considerati innanzitutto i riferimenti normativi della L.R. 12/2005 s.m.i.:

- Art. 9 c. 1 I comuni redigono e approvano il Piano dei Servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste*
- Art. 9 c. 2 I comuni redigono il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio secondo i criteri di popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare e popolazione gravitante*
- Art. 9 c. 3 Il Piano dei Servizi, ..., valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale ..., ed eventualmente quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.*
In relazione alle previsioni del Documento di Piano è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto mq./abitante.
Il Piano dei Servizi individua la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso la all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, c. 1 lett. A
- Art. 9 c. 11 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante*

Relativamente al sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale viene considerato il Piano dei Servizi redatto ai sensi della ex L.R. 1/2001.

Il quadro conoscitivo relativo al sistema dei servizi è volto a:

- confermare l'inquadramento già effettuato del Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- verificare l'inventario esistente dei servizi presenti sul territorio;

- formulare nuovamente lo stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- confrontare l'offerta e la domanda di servizi per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze.

La definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in relazione ai possibili temi di analisi viene affrontata mediante le seguenti categorie:

- Standard ambientale: costituito dagli ambiti territoriali (parchi, riserve, sponde fluviali, corridoi verdi, ect.) tutelati con specifica normativa nazionale, regionale, provinciale, sovracomunale o comunale e dalle reti di mobilità ciclopedonale che ne permettono la fruizione e/o la connessione;
- Servizi di interesse sovracomunale: così come individuati e riconosciuti dagli strumenti di pianificazione sovracomunale in relazione ad uno specifico bacino di utenza;
- Servizi "diffusi": costituiti da – sistemi ed infrastrutture a rete – sistema della mobilità e della sosta – arredo urbano e spazi di connessione;
- Servizi "puntuali" di interesse generale: ovvero tutti quei servizi funzionali alla residenza o alle attività economiche suscettibili di precisa localizzazione geografica, nonché le previsioni di insediamento di edilizia residenziale pubblica.

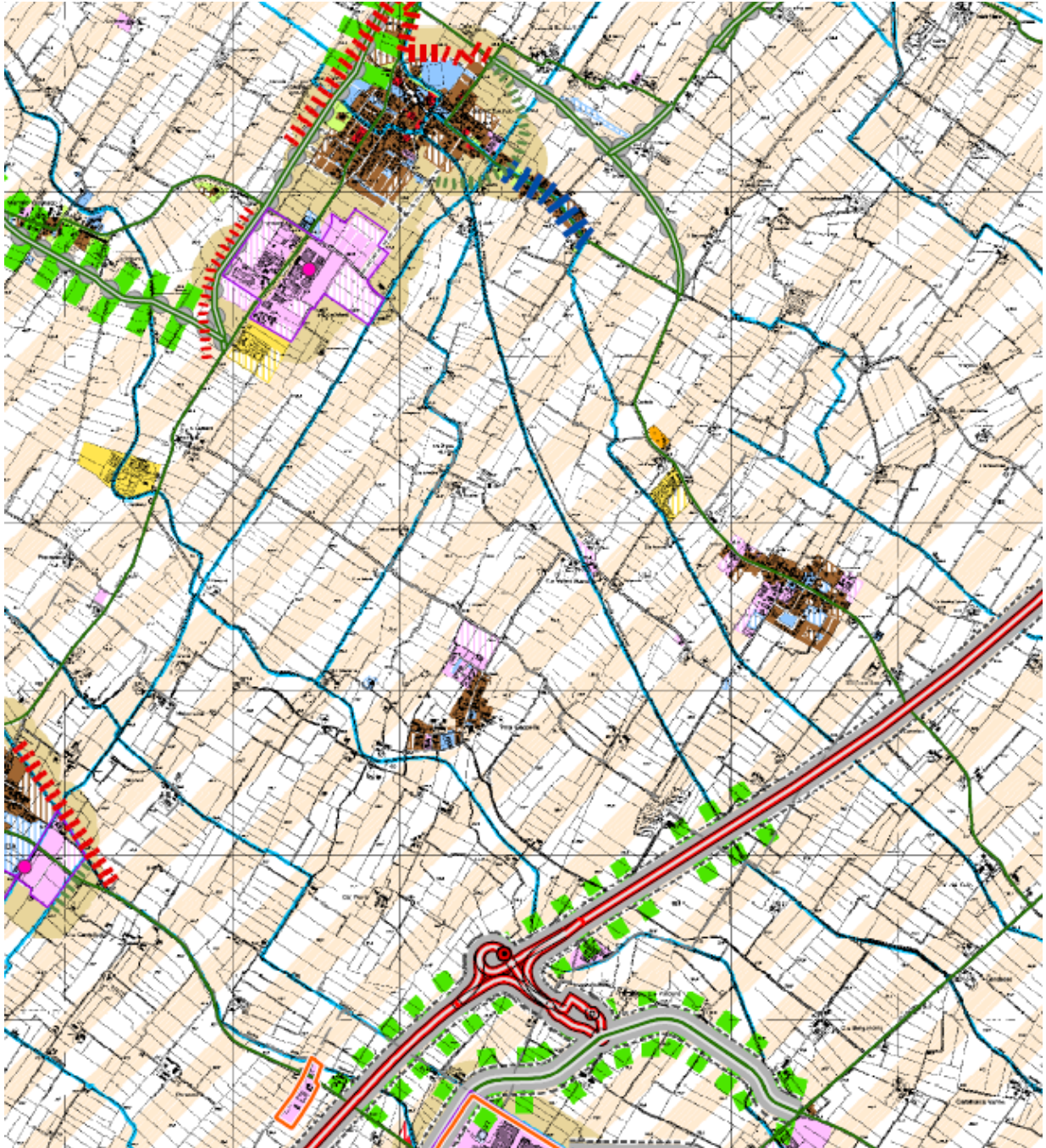
Il Piano dei Servizi pertanto deve essere adeguato alla L.R. 12/2005 ponendo come riferimento l'aspetto che il Piano dei Servizi nel P.G.T. costituisce atto strettamente connesso all'attività del Comune di pianificatore ed erogatore di servizi e costituisce la base per la programmazione economico-finanziaria degli interventi effettuata nel piano triennale delle opere pubbliche, con l'obiettivo di dare attuazione al quadro programmatico espresso nel Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi già presente, nel proprio dimensionamento, pone riferimento ad un quantitativo di 26,5 mq. per abitante, mentre la L.R. 12/2005 considera un minimo di 18 mq. per abitante. Pertanto, ai sensi della stessa nuova normativa, essendo verificato il dato minimo quantitativo, l'attenzione deve essere posta su alcune particolari emergenze:

- Programmazione operativa e finanziaria opere per servizi pubblici;
- Riqualificazione servizi esistenti per aumentare il livello di efficienza;
- Progettazione interventi correlati per area retrostante Municipio;
- Gestione strutture legate al sistema dell'istruzione;
- Programmazione opere per viabilità locale e manutenzione;
- Programmazione nuove aree per servizi in ambiti di trasformazione ed opere a verde per la creazione di corridoi locali ecologici anche all'interno degli aggregati urbani.

IL SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE PROBLEMATICHE INFRASTRUTTURALI

Relativamente al sistema della mobilità e delle infrastrutture in generale viene considerato in primo luogo il P.R.G.C., che dispone già fra gli obiettivi progettuali la soluzione alle problematiche infrastrutturali, in secondo luogo il P.T.C.P. con l'individuazione della viabilità sovracomunale e del sistema ciclabile provinciale.



Rete viabilistica esistente e in progetto	Art. 56 Art. 57			
	Esistente	Progetto	Alternative	da riqualificare
RN Autostrada				
RR Asse interurbano e tangenziale Nord				
RR Strada Statale				
RR Ex Strada Statale				
RP Strada Provinciale				
Superstrade (extraprovinciale)				

P.T.C.P. Mantova adeguato L.R. 12/2005 s.m.i. – tavola 2: indicazioni insediative infrastrutturali e agricole

L'assetto infrastrutturale di accesso agli aggregati urbani comporta la previsione di specifici progetti che prendono spunto dalla concertazione fra gli attori interessati (es. Comune e Provincia per diversi livelli di competenza) e dall'attuazione di ambiti di trasformazione cui porre a carico la realizzazione di nuovi collegamenti viabilistici.

La necessità principale per il Comune di Ceresara è rappresentata dall'implementazione del potenziamento dei collegamenti stradali con il territorio circostante, in particolare modo lungo la direttrice di attraversamento del Comune nord-sud.

La viabilità locale di attraversamento del territorio, comprensiva delle strade vicinali in ambito rurale, costituisce elemento rilevante anche per il sistema paesaggistico-ambientale, pertanto emerge la necessità di prevedere interventi di manutenzione per la fruizione.

Il territorio del Comune di Ceresara è interessato anche dal progetto infrastrutturale di rilevanza sovralocale e nazionale del TI.BRE (corridoio Tirreno Brennero) che intende connettere la A22 (uscita Nogarole Rocca nel primo caso o uscita Bagnolo San Vito nel secondo) con la A1 Milano-Bologna e la A15 Parma-La Spezia al casello di Fontevivo (PR). Questo progetto vuole completare il quadro della rete infrastrutturale esistente velocizzando il collegamento fra il Brennero e le aree tirreniche. Tale infrastruttura rappresenta da una parte una componente di rischio relativamente al consumo di suolo del territorio comunale, dall'altra un'opportunità strettamente correlata con il sistema insediativo, data la disponibilità del Comune di partecipare alla concertazione con la Provincia di Mantova e con i Comuni confinanti per l'ipotetica definizione di un polo produttivo-commerciale di interesse sovralocale nelle aree interessate dal tracciato e nelle vicinanze del casello autostradale in progetto.

Emergenze:

- Accesso agli aggregati urbani;
- Concertazione con Provincia di Mantova e Comuni confinanti per aree interessate dal TI.BRE;
- Manutenzione viabilità locale;
- Implementazione sistema ciclopedonale locale e sovralocale;
- Definizione gerarchia funzionale rete stradale.

Definizione dello scenario paesistico del territorio comunale

La definizione dei sistemi territoriali e la loro analisi, da una parte secondo l'inquadramento degli strumenti di governo del territorio sovralocali, quali P.T.R., P.T.P.R. e P.T.C.P. ed altri piani specifici come Piano per le Attività Produttive Provinciale ed altri di settore, nonché secondo le informazioni contenute nei Sistemi Informativi Territoriali di Regione e Provincia, dall'altra nell'ottica di processo partecipato definito dagli incontri con l'Amministrazione Comunale, dai momenti di confronto con la cittadinanza ed i portatori di interesse (avvio procedimento, incontro pubblico, conferenza di servizi), ha portato alla definizione dello scenario paesistico del territorio di Ceresara, al fine della redazione della carta condivisa del paesaggio.

VINCOLI SUL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale di Ceresara risulta interessato dalla presenza di vincoli nazionali, di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e nello specifico si rilevano:

- Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/1939): edifici di interesse storico, artistico ed architettonico.
- Territorio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 Galasso): parti del territorio comunale soggetto a vincolo paesaggistico relativamente alle fasce di rispetto dai corsi d'acqua a valenza ambientale. In particolare si rilevano i seguenti canali vincolati: "*Seriola di Cavriana e Guidizzolo*" a confine nord-est del territorio comunale; "*Seriola Marchionale*" che interessa l'aggregato urbano di Ceresara; "*Osonè*" che interessa gli aggregati urbani di San Martino e Villa Cappella; "*Seriola Garzolina*" e "*Seriola Piubega*" che interessano il territorio comunale a sud-ovest e sud.
- Territorio interessato dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di secondo livello con individuazione di ambiti agricoli in cui sono presenti filari e siepi in discreto grado di conservazione.
- Territorio interessato dalla Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di secondo e terzo livello definita dal P.T.C.P. Con riferimento alla R.V.P. di secondo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come "*aree di protezione dei valori ambientali*" costituite dai *possibili corridoi verdi di connessione est-ovest delle valli fluviali fra loro e delle valli fluviali con gli ambiti delle reti verdi extraprovinciali, ovvero corridoi verdi secondari chiamati a svolgere un ruolo di connessione diffusa entro il territorio rurale e nei quali potenziare la presenza degli elementi verdi lineari e ripariali*. Con riferimento alla R.V.P. di terzo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come "*aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli*" che richiedono una *gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio*.
- Aree di interesse archeologico, per le quali ogni attività comportante movimenti di terra dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed effettuato solo con il controllo della medesima.

CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO E CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

La carta condivisa del paesaggio interpreta la sintesi delle considerazioni emerse nella fase del quadro conoscitivo del territorio comunale e partendo dallo scenario paesistico, in qualità di scenario di riferimento di Piano, si configura come base per la definizione del quadro programmatico e dei suoi contenuti strategici, che troveranno attuazione mediante politiche mirate ed azioni e strumenti ad esse correlate.

I contenuti della Carta condivisa del paesaggio, quindi si sintetizzano nei seguenti elementi:

- Elementi del P.R.G.C., in quanto base normativa di riferimento per le valutazioni delle trasformazioni avvenute ad oggi e per la conseguente definizione degli ambiti e dei sistemi del territorio comunale
- Istanze dei cittadini
- Infrastrutture e viabilità locali, sovra locali;
- Vincoli del territorio comunale, come precedentemente citati ed in particolare oltre agli ambiti interessati da tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., vengono rappresentate: la Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di secondo livello e la Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di secondo e terzo livello;
- il sistema idrografico;
- gli elementi del sistema fisico-naturale;
- l'uso del suolo del territorio con riferimento all'individuazione degli elementi vegetazionali rilevati dal DUSAF della Regione Lombardia.

La carta condivisa del paesaggio, per la consistenza dei suoi contenuti, risulta complessa e articolata, tuttavia, tali caratteristiche sono fondamentali per la definizione degli obiettivi strategici del Documento di Piano, la cui rappresentazione sarà necessariamente maggiormente interpretabile, data la loro capacità di raggruppare le emergenze ed i temi da affrontare. In particolare modo, la lettura degli elementi del sistema paesaggistico-ambientale e rurale che vengono rappresentati, quali gli elementi vegetazionali, l'uso del suolo, le previsioni ambientali sovracomunali, i "corridoi viari" ecc., costituiscono riferimento principale per la definizione degli ambiti, che verranno illustrati successivamente nel quadro programmatico e strategico del Documento di Piano. La presenza invece di ambiti interessati dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di secondo livello e la Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di secondo e terzo livello consente la definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.).

La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi, coerentemente con quanto disposto dalla Legge Regionale e secondo i suoi principi applicativi ha l'obiettivo di esplicitare la componente paesaggistica del P.G.T. definendo, secondo una complessa matrice di valutazione, la sensibilità minima degli ambiti del territorio comunale di Ceresara.

Questa carta costituisce:

- un importante supporto alla definizione progettuale degli interventi sia pubblici che privati, in termini di individuazione dei loro effetti e delle loro incidenze sul paesaggio secondo le linee guida del P.T.R. La carta della sensibilità paesaggistica, infatti, suggerisce la sensibilità minima dei luoghi ed i progetti che verranno proposti dovranno relazionarsi con essa.

- un importante supporto alla valutazione degli effetti delle scelte progettuali del P.G.T. (valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale) ed alla conseguente definizione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale che dovranno essere espletate in fase di attuazione.

Tale analisi, quindi, nella definizione della sensibilità paesaggistica dei luoghi ha l'obiettivo di evidenziare le componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio comunale, promuovendo, pur nella fattibilità delle scelte, la riduzione dell'incidenza delle stesse. L'indagine svolta, in questo modo, consente al P.G.T. di superare i fattori condizionanti la progettazione in termini di impatto ambientale a fronte della previsione di opere compensative.

La matrice di valutazione determina i livelli di sensibilità degli ambiti del territorio comunale di Ceresara in rapporto alle seguenti chiavi di lettura:

- Ambito sovralocale.
 - Modo di valutazione sistemico.
 - interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo);
 - interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale);
 - interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario);
 - Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico).
 - Modo di valutazione vedutistico.
 - percepibilità da un ampio ambito territoriale;
 - interferenza con percorsi panoramici di interesse sovra locale;
 - inclusione in una veduta panoramica.
 - Modo di valutazione simbolico.
 - appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche;
 - appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico).
- Ambito locale.
 - Modo di valutazione sistemico.
 - interesse geo-morfologico;
 - interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde);
 - interesse storico-agrario-artistico (centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ...);
 - relazione, tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica (percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria);
 - appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine (quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza

compresi i risvolti; edifici su una strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; zone con maglia urbana definita; area o edificio oggetto di intervento prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, pubblici e privati; fabbricato oggetto di intervento caratterizzato da una composizione architettonica significativa quali edifici storici/moderni, "d'autore", ecc).

- Modo di valutazione veduti stico.
 - interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate);
 - interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, es: pista ciclabile, parco, percorso in area agricola);
 - interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari).
- Modo di valutazione simbolico.
 - interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc; luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi e ad usi civili; funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea);
 - appartenenza ad ambiti ad elevata notorietà (richiamo turistico).

Questa carta costituisce quindi la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio e può essere aggiornata e integrata nel tempo, con maggior dettaglio in fase attuativa del piano e come tale permette di compiere un monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, sia in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri e valori paesistici esistenti, sia rispetto alla riqualificazione degli ambiti degradati e alla gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio.

Per coerenza con l'applicazione del P.T.R. e delle correlate Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, si definiscono cinque livelli di sensibilità:

1. sensibilità molto bassa
2. sensibilità bassa
3. sensibilità media
4. sensibilità alta
5. sensibilità molto alta

Di seguito si riportano le matrici di valutazione per la determinazione dei livelli di sensibilità del territorio comunale.

**COMUNE DI CERESARA (MN) - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)
DETERMINAZIONE LIVELLI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Ambito:	Ambito insediativo - aggregato urbano di Ceresara		
TABELLA 1.A	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito sovralocale	Si	No
1) Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)		X
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
2) Vedutistico	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	X	
	Percepibilità da un ampio ambito territoriale		X
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale		X
3) Simbolico	Inclusione in una veduta panoramica		X
	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche		X
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)		X
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito locale	Si	No
1) Sistemico	Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• interesse geo-morfologico		X
	• interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde)		X
	• interesse storico-agrario-artistico (centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ...)	X	
	• relazione, tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica (percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria)		X
2) Vedutistico	Appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine (quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su una strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; zone con maglia urbana definita; area o edificio oggetto di intervento prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, pubblici e privati; fabbricato oggetto di intervento caratterizzato da una composizione architettonica significativa quali edifici storici/moderni, "d'autore"...)	X	
	Interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate)	X	
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, es: pista ciclabile, parco, percorso in area agricola)		X
3) Simbolico	Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari)	X	
	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc; luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi e ad usi civili; funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea)	X	
	Appartenenza ad ambiti ad elevata notorietà (richiamo turistico)		X
TABELLA 1.B	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura della tabella 1.A	Classe di sensibilità	
1) Sistemico	Per il modo di valutazione sistemico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del sistema insediativo residenziale tipico di aggregato urbano all'interno di un contesto rurale. La coerenza delle tipologie edilizie e la presenza di edifici storici di pregio nel centro storico urbano e nelle aree di vecchia formazione conferiscono una classe di sensibilità alta (X) unitamente alle aree per attrezzature pubbliche e alle adiacenti aree libere o interessate dal vincolo ambientale per la presenza del canale Seriola Marchionale. La coerenza delle tipologie edilizie nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale conferiscono una classe di sensibilità media (Y). E' inoltre presente un rilevante ambito produttivo legato principalmente alla sistema sovralocale della "calza" che per l'ambito interessato conferisce una classe di sensibilità bassa (O).		molto bassa
		O (ambito produttivo)	bassa
		Y (ambito residenziale)	media
		X (centro storico)	alta
			molto alta
2) Vedutistico	Per il modo di valutazione vedutistico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del sistema insediativo residenziale tipico di aggregato urbano all'interno di un contesto rurale. La coerenza delle tipologie edilizie e la presenza di edifici storici di pregio nel centro storico urbano e nelle aree di vecchia formazione conferiscono una classe di sensibilità alta (X) unitamente alle aree per attrezzature pubbliche e alle adiacenti aree libere. La coerenza delle tipologie edilizie nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale conferiscono una classe di sensibilità media (Y). E' inoltre presente un rilevante ambito produttivo legato principalmente alla sistema sovralocale della "calza" che per l'ambito interessato conferisce una classe di sensibilità bassa (O).		molto bassa
		O (ambito produttivo)	bassa
		Y (ambito residenziale)	media
		X (centro storico)	alta
			molto alta
3) Simbolico	Per il modo di valutazione simbolico sia l'ambito residenziale, sia quello produttivo costituiscono elementi di riconoscibilità per la popolazione locale. Il valore simbolico di tale identità locale conferisce una classe di sensibilità media (X).		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo sul sito in oggetto, visti i modi di valutazione e le chiavi di lettura considerate corrisponde ad una classe di sensibilità paesaggistica alta per il centro storico e aree adiacenti, media per il sistema insediativo residenziale ed una classe di sensibilità bassa per il sistema insediativo produttivo.	1	molto bassa
		2 (ambito produttivo)	bassa
		3 (ambito residenziale)	media
		4 (centro storico)	alta
		5	molto alta

COMUNE DI CERESARA (MN) - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DETERMINAZIONE LIVELLI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE			
Ambito:	Ambito insediativo - aggregato urbano di San Martino Gusnago		
TABELLA 1.A	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito sovrallocale	Si	No
1) Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovrallocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)		X
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
2) Vedutistico	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	X	
	Percepibilità da un ampio ambito territoriale		X
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovrallocale		X
3) Simbolico	Inclusione in una veduta panoramica		X
	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche		X
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)		X
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito locale	Si	No
1) Sistemico	Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• interesse geo-morfologico		X
	• interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde)		X
	• interesse storico-agrario-artistico (centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ...)	X	
2) Vedutistico	• relazione, tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica (percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria)		X
	Appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine (quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su una strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; zone con maglia urbana definita; area o edificio oggetto di intervento prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, pubblici e privati; fabbricato oggetto di intervento caratterizzato da una composizione architettonica significativa quali edifici storici/moderni, "d'autore"...))	X	
3) Simbolico	Interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate)	X	
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, es: pista ciclabile, parco, percorso in area agricola)		X
	Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari)	X	
3) Simbolico	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc; luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi e ad usi civili; funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea)	X	
	Appartenenza ad ambiti ad elevata notorietà (richiamo turistico)		X
TABELLA 1.B	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura della tabella 1.A	Classe di sensibilità	
1) Sistemico	Per il modo di valutazione sistemico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del sistema insediativo residenziale tipico di aggregato urbano all'interno di un contesto rurale. La coerenza delle tipologie edilizie e la presenza di edifici storici di pregio nel centro storico urbano e nelle aree di vecchia formazione conferiscono una classe di sensibilità alta (X) unitamente alle aree adiacenti interessate dal vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 "Galasso") per la presenza di elementi idrici ("Seriola Piubega" e "Cavo Osone Vecchio" - fonte: SIBA Regione Lombardia)		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta
2) Vedutistico	Per il modo di valutazione vedutistico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del sistema insediativo residenziale tipico di aggregato urbano all'interno di un contesto rurale. La coerenza delle tipologie edilizie e la presenza di edifici storici di pregio conferiscono una classe di sensibilità alta.		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta
3) Simbolico	Per il modo di valutazione simbolico l'ambito presenta elementi di riconoscibilità per la popolazione locale. Il valore simbolico di tale identità locale conferisce una classe di sensibilità alta.		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta
Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo sul sito in oggetto, visti i modi di valutazione e le chiavi di lettura considerate corrisponde ad una classe di sensibilità paesaggistica alta.	1	molto bassa
		2	bassa
		3	media
		4	alta
		5	molto alta

COMUNE DI CERESARA (MN) - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DETERMINAZIONE LIVELLI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE			
Ambito:	Ambito insediativo - aggregato urbano di Villa Cappella		
TABELLA 1.A	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito sovralocale	Si	No
1) Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)		X
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
2) Vedutistico	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	X	
	Percepibilità da un ampio ambito territoriale		X
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale		X
3) Simbolico	Inclusione in una veduta panoramica		X
	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche		X
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)		X
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito locale	Si	No
1) Sistemico	Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• interesse geo-morfologico		X
	• interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde)		X
	• interesse storico-agrario-artistico (centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ...)	X	
2) Vedutistico	• relazione, tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica (percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria)		X
	Appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine (quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su una strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; zone con maglia urbana definita; area o edificio oggetto di intervento prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, pubblici e privati; fabbricato oggetto di intervento caratterizzato da una composizione architettonica significativa quali edifici storici/moderni, "d'autore"...)	X	
3) Simbolico	Interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate)	X	
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, es: pista ciclabile, parco, percorso in area agricola)		X
	Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari)		X
3) Simbolico	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc; luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi e ad usi civili; funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea)	X	
	Appartenenza ad ambiti ad elevata notorietà (richiamo turistico)		X
TABELLA 1.B	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura della tabella 1.A	Classe di sensibilità	
1) Sistemico	Per il modo di valutazione sistemico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del sistema insediativo residenziale tipico di aggregato urbano all'interno di un contesto rurale. La coerenza delle tipologie edilizie e la presenza di aree di vecchia formazione conferiscono una classe di sensibilità media (X). Le aree interessate dal vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 "Galasso") per la presenza del "Cavo Osone Vecchio" ("fonte: SIBA Regione Lombardia) sono individuate con classe di sensibilità alta (O).		molto bassa
			bassa
		X (aggregato)	media
		O (ambiti vincolati)	alta
			molto alta
2) Vedutistico	Per il modo di valutazione vedutistico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del sistema insediativo residenziale tipico di aggregato urbano all'interno di un contesto rurale. La coerenza delle tipologie edilizie e la presenza di aree di vecchia formazione conferiscono una classe di sensibilità media.		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
3) Simbolico	Per il modo di valutazione simbolico l'ambito presenta elementi di riconoscibilità per la popolazione locale. Il valore simbolico di tale identità locale conferisce una classe di sensibilità media.		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo sul sito in oggetto, visti i modi di valutazione e le chiavi di lettura considerate corrisponde ad una classe di sensibilità paesaggistica media. Le aree interessate dal vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 "Galasso") per la presenza del "Cavo Osone Vecchio" ("fonte: SIBA Regione Lombardia) sono individuate con classe di sensibilità alta (O).	1	molto bassa
		2	bassa
		3 (aggregato)	media
		4 (ambiti vincolati)	alta
		5	molto alta

**COMUNE DI CERESARA (MN) - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)
DETERMINAZIONE LIVELLI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Ambito:	Ambito rurale interessato dalla Rete Ecologica Regionale (RER) del P.T.R. di secondo livello e dalla Rete Verde Provinciale (RVP) del P.T.C.P. di Mantova di secondo livello posto ad ovest ed a sud del territorio comunale di Ceresara		
TABELLA 1.A	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito sovralocale	Si	No
1) Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)		X
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
2) Vedutistico	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	X	
	Percepibilità da un ampio ambito territoriale	X	
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale		X
3) Simbolico	Inclusione in una veduta panoramica		X
	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche		X
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)		X
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito locale	Si	No
1) Sistemico	Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• interesse geo-morfologico		X
	• interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde)		X
	• interesse storico-agrario-artistico (centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ...)	X	
	• relazione, tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica (percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria)	X	
	Appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine (quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su una strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; zone con maglia urbana definita; area o edificio oggetto di intervento prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, pubblici e privati; fabbricato oggetto di intervento caratterizzato da una composizione architettonica significativa quali edifici storici/moderni, "d'autore"...)		X
2) Vedutistico	Interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate)		X
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, es: pista ciclabile, parco, percorso in area agricola)	X	
	Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari)	X	
3) Simbolico	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc; luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi e ad usi civili; funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea)	X	
	Appartenenza ad ambiti ad elevata notorietà (richiamo turistico)		X
TABELLA 1.B	Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi		
Modo di valutazione:	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura della tabella 1.A	Classe di sensibilità	
1) Sistemico	Per il modo di valutazione sistemico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del paesaggio rurale caratterizzato da elevata produttività agricola. L'ambito ricomprende l'aggregato urbano di San Martino Gusnago. L'individuazione da parte del P.T.R. del secondo livello della rete ecologica regionale e da parte del P.T.C.P. del secondo livello della rete verde provinciale e la presenza di elementi idrici ("Seriola Garzolina; Seriola Piubega; Cavo Osone Vecchio" - fonte: SIBA Regione Lombardia) vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 "Galasso") conferiscono una classe di sensibilità alta.		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta
2) Vedutistico	Per il modo di valutazione vedutistico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del paesaggio rurale caratterizzato da elevata produttività agricola. In principale modo la presenza delle corti e degli insediamenti agricoli, anche di interesse storico-artistico-ambientale, costituiscono elemento caratterizzante per l'appartenenza all'ambito rurale "visibile" dal fruitore (che vive o che attraversa) del territorio. Questi elementi comportano una classe di sensibilità alta.		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta
3) Simbolico	Per il modo di valutazione simbolico il sito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del paesaggio rurale caratterizzato da elevata produttività agricola. La numerosa presenza di corti ed insediamenti agricoli identifica elemento simbolo per la popolazione locale dell'ambito rurale, conferendo una classe di sensibilità alta.		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta
Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo sul sito in oggetto, visti i modi di valutazione e le chiavi di lettura considerate corrisponde ad una classe di sensibilità paesaggistica alta.	1	molto bassa
		2	bassa
		3	media
		4	alta
		5	molto alta

**COMUNE DI CERESARA (MN) - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)
DETERMINAZIONE LIVELLI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Ambito: *Ambito rurale interessato dalla Rete Verde Provinciale (RVP) del P.T.C.P. di Mantova di terzo livello posto ad ovest ed a nord dell'aggregato urbano di Ceresara.*
Ambito rurale non interessato dalla Rete Verde Provinciale (RVP) del P.T.C.P. di Mantova posto ad est, a sud ed ad ovest del territorio comunale di Ceresara.

TABELLA 1.A **Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi**

Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito sovralocale	Si	No
1) Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)		X
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
2) Vedutistico	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	X	
	Percepibilità da un ampio ambito territoriale	X	
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale		X
3) Simbolico	Inclusione in una veduta panoramica		X
	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche		X
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)		X
Modo di valutazione:	Chiavi di lettura in ambito locale	Si	No
1) Sistemico	Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• interesse geo-morfologico		X
	• interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde)		X
	• interesse storico-agrario-artistico (centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ...)	X	
	• relazione, tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica (percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria)	X	
2) Vedutistico	Appartenenza/continuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine (quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su una strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; zone con maglia urbana definita; area o edificio oggetto di intervento prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, pubblici e privati; fabbricato oggetto di intervento caratterizzato da una composizione architettonica significativa quali edifici storici/moderni, "d'autore"...)		X
	Interferenza con punti di vista panoramici (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate)		X
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale, es: pista ciclabile, parco, percorso in area agricola)	X	
3) Simbolico	Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari)		X
	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc; luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi e ad usi civili; funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea)	X	
	Appartenenza ad ambiti ad elevata notorietà (richiamo turistico)		X

TABELLA 1.B **Modi di valutazione e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi**

Modo di valutazione:	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura della tabella 1.A	Classe di sensibilità	
1) Sistemico	Per il modo di valutazione sistemico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del paesaggio rurale caratterizzato da elevata produttività agricola. L'individuazione del P.T.C.P. di parte del territorio interessata dal terzo livello della rete verde provinciale conferiscono una classe di sensibilità generale media. Ciò anche per gli ambiti agricoli non appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P. che presentano valenze molto simili. La presenza degli elementi idrici "Seriola Marchionale" e "Seriola di Cavriana e Guidizzolo" (fonte: SIBA Lombardia) vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 Galasso) conferiscono una classe di sensibilità alta alle aree interessate dallo stesso vincolo.		molto bassa
			bassa
		X (territorio)	media
		X (ambiti vincolati)	alta
			molto alta
2) Vedutistico	Per il modo di valutazione vedutistico l'ambito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del paesaggio rurale caratterizzato da elevata produttività agricola. In principale modo la presenza delle corti e degli insediamenti agricoli, anche di interesse storico-artistico-ambientale, costituiscono elemento caratterizzante per l'appartenenza all'ambito rurale "visibile" dal fruitore (che vive o che attraversa) del territorio. Questi elementi comportano una classe di sensibilità media.		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
3) Simbolico	Per il modo di valutazione simbolico il sito in oggetto presenta elementi tipici e riconoscibili del paesaggio rurale caratterizzato da elevata produttività agricola. La numerosa presenza di corti ed insediamenti agricoli identifica elemento simbolo per la popolazione locale dell'ambito rurale, conferendo una classe di sensibilità media.		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo sul sito in oggetto, visti i modi di valutazione e le chiavi di lettura considerate corrisponde ad una classe di sensibilità paesaggistica media per il territorio rurale e alta per gli ambiti vincolati (ex Galasso).	1	molto bassa
		2	bassa
		3 (territorio)	media
		4 (ambiti vincolati)	alta
		5	molto alta

ISTANZE DEI CITTADINI

Ai sensi di legge e conformemente alle fasi di formazione del P.G.T. e della relativa V.A.S. del Documento di Piano i cittadini ed altri portatori di interesse hanno avuto la possibilità di presentare suggerimenti, osservazioni e richieste che hanno contribuito alla costituzione del quadro conoscitivo di Ceresara. Al fine di incrementare il livello partecipativo del processo, l'Amministrazione intende perseguire l'intento di stimolare i cittadini tramite diverse forme di pubblicità (pubblicazione avvisi albo pretorio, incontri pubblici, volantinaggio, sito web comunale, quotidiani...) alla presentazione di richieste e suggerimenti per lo sviluppo del territorio in più occasioni.

I termini per la presentazione di dette richieste e suggerimenti sono stati i seguenti:

- Pubblicazione dell'avvio del procedimento di P.G.T. e V.A.S. redatta in agosto 2008 ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 s.m.i.;
- Pubblicazione in giugno 2009 dell'avvio del procedimento di VAS a seguito della Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 04.06.2009;
- Prima conferenza di Valutazione del 18.12.2009 – avvio del confronto – relativa al processo di V.A.S.
- Messa a disposizione della proposta di Documento di Piano e Rapporto Ambientale con relativa Sintesi non Tecnica.
- Incontri pubblici e con le associazioni di categoria di presentazione della proposta di Documento di Piano.
- Seconda conferenza di Valutazione (finale) del 24.06.2010 successivamente alla fase di messa a disposizione della proposta di Documento di Piano.

Tutte le istanze così pervenute sono state catalogate ed inserite nel database delle informazioni legate al territorio e sono state rappresentate all'interno tavola 1 del Documento di Piano "Carta condivisa del paesaggio).

Componente geologica, idrogeologica e sismica di P.G.T.

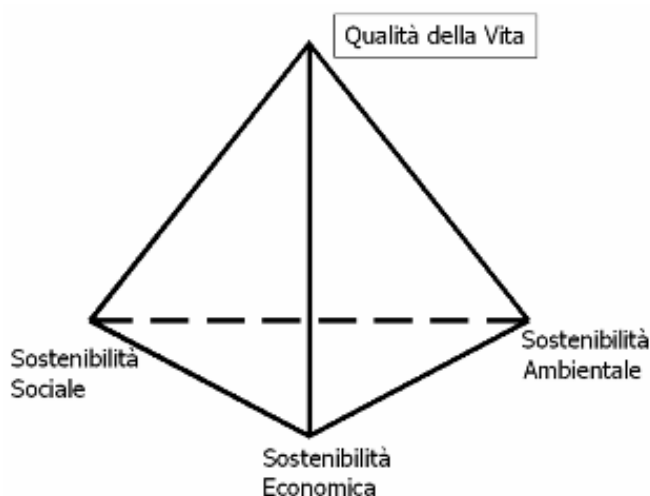
Il Documento di Piano, ai sensi della Legge Regionale 12/2005 s.m.i. deve definire l'assetto geologico, idrogeologico e sismico ed in riferimento a quanto da esso determinato, deve individuare la localizzazione delle implementazioni delle politiche del quadro strategico.

Relativamente alle considerazioni in merito, si rimanda allo studio geologico conforme alla normativa vigente, redatto da tecnico abilitato.

Sulla base degli specifici elaborati della componente geologica del P.G.T. il Documento di Piano, nel quadro programmatico e quindi nella tavola delle Previsioni di Piano riporta le classi di fattibilità geologica e dispone che nel Piano delle Regole, all'interno della disciplina degli interventi, vengano riportate le relative norme geologiche.

QUADRO PROGRAMMATORIO DEL TERRITORIO COMUNALE

All'interno del quadro programmatico, il Documento di Piano esprime gli obiettivi strategici, a carattere sia generale che specifico per ogni sistema territoriale, da perseguire nel nuovo assetto e governo del territorio. L'obiettivo generale, come previsto nell'orientamento attuale delle principali politiche legate al territorio ed al paesaggio, inteso anche come compresenza di aspetti naturali, culturali e di percezione sociale, espresso anche come obiettivo primario del nuovo P.T.R. in fase di approvazione da parte del Consiglio Regionale consiste nel miglioramento della qualità della vita dei cittadini, correlando tra loro: la sostenibilità sociale, la sostenibilità economica e la sostenibilità ambientale.



Il Documento di Piano, nel perseguire tale finalità generale, con l'analisi del quadro conoscitivo, determina le emergenze, le criticità e le opportunità che caratterizzano il territorio comunale di Ceresara e le affronta nel quadro programmatico con l'articolazione delle strategie per il nuovo assetto e governo dello stesso territorio comunale.

Nel Documento di Piano, quindi, l'articolazione delle strategie per il nuovo assetto del territorio comunale consiste nella definizione di obiettivi generali strategici, la cui implementazione avviene mediante specifiche politiche ed indirizzi con conseguenti direttive ed azioni disciplinate negli elaborati di P.G.T. e più precisamente nel Piano delle Regole, nel Piano dei Servizi e nei Piani Attuativi (Ambiti di Trasformazione).

Definizione degli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione con valore strategico – Obiettivi Strategici (O)

La definizione degli obiettivi con valore strategico è strettamente legata alla fase del quadro conoscitivo, che ha portato alla definizione di specifici obiettivi per ogni sistema individuato e trattato in precedenza.

O_1 SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E RURALE

Gli obiettivi principali individuati relativamente al sistema rurale e paesaggistico-ambientale, possono così essere sintetizzati:

- O_1_1 Interpretazione del paesaggio come opportunità per la valorizzazione del territorio e attenta gestione dello sviluppo nel P.G.T.;
- O_1_2 Valorizzazione delle emergenze di paesaggio e dei suoi "landmark" significativi;
- O_1_3 Riconoscimento della rete ecologica del P.T.C.P. per la definizione di corridoi ecologici;
- O_1_4 Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali locali e sovralocali, utili alla fruizione e percezione della qualità paesaggistica del territorio;
- O_1_5 Coinvolgimento degli "attori locali" per la manutenzione e la valorizzazione del territorio in termini di accessibilità e fruibilità.

O_2 SISTEMA DELL'EDIFICAZIONE STORICA IN AMBITO AGRICOLO: LE CORTI RURALI

Gli obiettivi principali individuati relativamente al sistema dell'edificazione storica in ambito agricolo, possono così essere sintetizzati:

- O_2_1 Valorizzazione, tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- O_2_2 Limitazione dei casi di abbandono funzionale della corte agricola;
- O_2_3 Valorizzazione del patrimonio esistente dal punto di vista turistico ricettivo.

O_3 SISTEMA DELL'EDIFICAZIONE STORICA IN AMBITO URBANO: IL CENTRO STORICO

Gli obiettivi principali individuati relativamente al sistema dell'edificazione storica in ambito urbano, con riferimento all'individuazione sulla base della cartografia dell'I.G.M. di prima levatura e con riferimento al P.R.G.C., possono così essere sintetizzati:

- O_3_1 Valorizzazione, tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente e della qualità complessiva dei nuclei storici;
- O_3_2 Valorizzazione dei nuclei storici come luoghi di fruibilità pubblica e di riconoscimento dell'identità locale;
- O_3_3 Valorizzazione e tutela degli ambiti storici con l'insediamento di funzioni compatibili, quali esercizi commerciali di vicinato.

O_4 SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE – PRODUTTIVO - COMMERCIALE

Gli obiettivi principali individuati relativamente al sistema insediativo possono così essere sintetizzati:

- O_4_1 Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente;
- O_4_2 Individuazione di nuove aree di espansione secondo ordinate addizioni, in relazione al mantenimento e riconoscimento della centralità del nucleo storico;
- O_4_3 Innalzamento qualitativo dell'intero territorio di Ceresara, ridefinendo l'identità e la riconoscibilità delle singole frazioni/località e regolamentando i piccoli aggregati urbani in ambito agricolo;
- O_4_4 Ricomposizione dei margini urbani;
- O_4_5 Definizione degli ambiti insediativi residenziali e produttivi;
- O_4_6 Riqualficazione delle aree in contrasto, degradate, abbandonate e/o dismesse;
- O_4_7 Incentivazione alla trasformazione e alla riconversione degli insediamenti produttivi presenti in ambito urbano residenziale;

- O_4_8 Programmazione relativa alla edilizia residenziale pubblica;
- O_4_9 Incentivazione alla ecosostenibilità degli interventi;
- O_4_10 Rivalutazione del commercio nei centri urbani (esercizi di vicinato);
- O_4_11 Ottimizzazione del consumo di suolo.

O_5 SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

Gli obiettivi principali individuati relativamente al sistema dei servizi e del verde urbano, possono così essere sintetizzati:

- O_5_1 Definizione dello stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- O_5_2 Consolidamento e rafforzamento del sistema dei servizi;
- O_5_3 Riqualficazione e ristrutturazione dei servizi esistenti per una loro migliore gestione ed efficienza;
- O_5_4 Potenziamento quantitativo e qualitativo dell'offerta;
- O_5_5 Definizione del sistema del verde come connessione fra l'ambito urbano e l'ambito rurale con rilevante valore paesaggistico, anche in termini di arredo urbano per incrementare la fruibilità dei servizi e la creazione di riferimenti utili alla percezione dell'identità dei luoghi;
- O_5_6 Programmazione all'interno degli ambiti di trasformazione ed a carico degli stessi di aree ed attrezzature di interesse pubblico e loro gestione.

O_6 SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE PROBLEMATICHE INFRASTRUTTURALI

Gli obiettivi principali individuati relativamente al sistema della mobilità e problematiche infrastrutturali, possono così essere sintetizzati:

- O_6_1 Definizione dello scenario di riferimento in rapporto con la rete infrastrutturale esistente ed in progetto, riconoscendo l'opportunità di sviluppo socioeconomico del territorio in conseguenza di un miglioramento della viabilità;
- O_6_2 Ottimizzazione della viabilità nei centri urbani con "alleggerimento" dal traffico pesante;
- O_6_3 Valorizzazione della viabilità di attraversamento del territorio con valenza paesaggistica;
- O_6_4 Realizzazione delle opere di mitigazione acustica e ambientale delle infrastrutture in progetto.

Definizione delle Politiche e degli Indirizzi per il raggiungimento degli obiettivi (P)

Per rispondere agli obiettivi relativi ai sistemi territoriali individuati nel quadro conoscitivo, l'Amministrazione Comunale, ai sensi di legge individua nel Documento di Piano le politiche e gli indirizzi strategici utili al loro raggiungimento.

Le politiche e gli indirizzi strategici individuati, secondo le linee di indirizzo della Legge Regionale ed in riferimento alle tematiche emerse si suddividono nel seguente modo:

- P_1 Politiche ed indirizzi strategici per il paesaggio;
- P_2 Politiche ed indirizzi strategici per il sistema insediativo;
- P_3 Politiche ed indirizzi strategici per i servizi ed il verde urbano e territoriale;
- P_4 Politiche ed indirizzi strategici per la mobilità e per le problematiche infrastrutturali.

P_1 POLITICHE ED INDIRIZZI STRATEGICI PER IL PAESAGGIO

A fronte degli obiettivi emersi relativamente al sistema rurale e paesaggistico-ambientale i principali indirizzi strategici del Documento di Piano, in applicazione all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono articolati principalmente nel seguente modo:

- P_1_1 Affrontare i temi dell'utilizzo del suolo, della tutela dell'ambiente, della difesa del suolo, attraverso il controllo dell'uso delle risorse primarie (aria, acqua e terra) che incidono in misura significativa sulle condizioni di vita degli abitanti;
- P_1_2 Considerare il sistema del paesaggio rurale (costituito da edifici, aree utilizzate per l'attività agricola, il sistema dei corsi d'acqua, il sistema dei percorsi ciclopedonali) come elemento fondamentale di conservazione e valorizzazione dal punto di vista paesaggistico-ambientale, all'interno di una visione coordinata e coerente alla scala sovracomunale;
- P_1_3 Valorizzazione paesaggistica, assunta quale valore primario con carattere di assoluta trasversalità nei diversi settori di intervento economico e di pianificazione territoriale, con l'obiettivo di definire strategie settoriali e territoriali capaci di promuovere uno sviluppo realmente sostenibile, assumendo il paesaggio quale espressione della qualità delle componenti che costituiscono il territorio e delle loro relazioni come base di valutazione su cui misurare la qualità dello sviluppo insediativo ed economico;
- P_1_4 Valorizzazione ambientale e paesaggistica e disciplina delle aree agricole, contemperando in maniera equilibrata le esigenze di salvaguardia, recupero paesistico ed ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva, con la realizzazione di interventi di mitigazione e di conservazione dei caratteri paesaggistici qualificanti, legati alla loro percezione e fruizione, nell'ottica della definizione di una rete ecologica "comunale" coerente con quella individuata dal P.T.C.P.;
- P_1_5 Recupero ambientale dei manufatti rurali esistenti, in chiave di valorizzazione della fruizione dei caratteri paesistici e ambientali del territorio;
- P_1_6 Valorizzazione e mantenimento della presenza dei sentieri rurali, dei filari arborei e della vegetazione ripariale.

P_2 POLITICHE ED INDIRIZZI STRATEGICI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

A fronte degli obiettivi emersi relativamente al sistema insediativo e nello specifico della residenza i principali indirizzi strategici del Documento di Piano, in applicazione all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono articolati principalmente nel seguente modo:

- P_2_1 Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di restauro, ristrutturazione, riconversione, risanamento e riutilizzo di edifici o di ambiti urbani degradati, dismessi o comunque inadeguati alle funzioni ospitate, anche attraverso modalità di pianificazione complessa nell'ottica di un limitato consumo di suolo;
- P_2_2 Innalzamento qualitativo dell'intero territorio di Ceresara, ridefinendo l'identità e la riconoscibilità delle singole frazioni/località, restituendo compiutezza e limiti certi ai fronti degli

abitati verso la campagna, separando ove possibile gli elementi di congestione, recuperando un antico e fecondo rapporto fra il paesaggio agrario comunque antropizzato e l'insediamento urbano, considerando il percorso di integrazione fra le diverse frazioni, il decongestionamento delle aree interessate dalla viabilità provinciale, per aiutare a ricreare identità e riconoscibilità di luoghi attualmente privi di particolare elementi di qualità urbana;

- P_2_3 Valorizzare il patrimonio urbano di Ceresara in un equilibrato rapporto fra conservazione e trasformazione, fra riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nuovi interventi;
- P_2_4 Provvedere ad una programmazione strategica per l'insediamento negli ambiti di trasformazione di quote per l'edilizia residenziale pubblica. Con riferimento all'edilizia pubblica e privata, infatti, seppure all'interno di uno sviluppo urbanistico contenuto, vi è la necessità di dare risposte significative ed effettive alle diverse domande espresse dalla popolazione residente (ceti meno abbienti, giovani coppie, persone anziane, persone sole ed in difficoltà, ecc.), attraverso un'offerta abitativa differenziata e capace di rispondere ai diversi ed articolati bisogni di abitazioni;
- P_2_5 Riconfigurazione dei margini urbani del capoluogo con attuazione di previsioni di pianificazione esecutiva non ancora attuata;
- P_2_6 Recupero e valorizzazione del patrimonio esistente negli aggregati minori (es. Palazzo storico in San Martino Gusnago);
- P_2_7 Perseguire l'eco-sostenibilità, intesa come assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione, con particolare attenzione all'attivazione di alcune categorie specifiche di azioni relative alla riduzione della pressione da inquinamento, alla promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di tecnologie innovative ecocompatibili;
- P_2_8 Perseguire l'eco-sostenibilità degli interventi. Attuare modelli insediativi caratterizzati dalla presenza di "bio-edifici", utilizzando risorse rinnovabili orientate al risparmio energetico, che può rappresentare una svolta virtuosa del mercato edilizio locale, a tutti i livelli, capace di elevare il grado di qualità l'ambiente costruito ed il suo intorno, proponendo sistemi premiali che spingano gli operatori all'innovazione qualitativa. E' necessario introdurre ed assimilare alcuni semplici concetti che devono caratterizzare i "buoni prodotti" edilizi, come ad esempio il rispetto dell'orientamento degli edifici, l'impiego di materiali da costruzione naturali, l'adozione di tutti gli accorgimenti che contribuiscono ad un effettivo e misurabile risparmio energetico, il contenimento della impermeabilizzazione del suolo, spazi verdi ampi e fruibili, con la formazione di aree centrali alberate, con la prevalente funzione di produzione di ossigeno e così via;
- P_2_9 Rivalutazione del commercio nella forma di esercizi di vicinato all'interno dei nuclei urbani;
- P_2_10 Riattivazione e completamento delle aree a destinazione produttiva ancora libere o mai attuate;
- P_2_11 Programmazione strategica a lungo termine per l'eventualità di un'espansione delle aree produttive, in funzione delle ipotetiche evoluzioni dell'economia generale e del mercato.

P_3 POLITICHE ED INDIRIZZI STRATEGICI PER I SERVIZI ED IL VERDE URBANO E TERRITORIALE

A fronte degli obiettivi emersi relativamente al sistema dei servizi e del verde i principali indirizzi strategici del Documento di Piano, in applicazione all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono articolati principalmente nel seguente modo:

- P_3_1 Organizzare e progettare lo sviluppo di Ceresara nell'ottica di definire una dimensione equilibrata ed una reale integrazione di spazi e di funzioni, oltre ad individuare una coerente organizzazione ecologica degli spazi, attraverso l'utilizzo e la gestione corretta delle risorse ambientali ed urbanizzate;
- P_3_2 Favorire la crescita e la migliore distribuzione sul territorio comunale dei servizi di interesse pubblico e dei luoghi di aggregazione, quale ad esempio la previsione di una nuova progettualità per la riqualificazione del centro storico con la creazione di un percorso pedonale di collegamento fra il Municipio e le aree sportive comunali e la definizione di una nuova "piazzetta";
- P_3_3 Provvedere ad una programmazione strategica per l'insediamento negli ambiti di trasformazione di quote per l'edilizia residenziale pubblica;
- P_3_4 Provvedere a misure di miglioramento dei Servizi. Le nuove previsioni insediative legate alle possibili trasformazioni degli ambiti comporteranno la realizzazione di ulteriori attrezzature, anche di carattere privato, ma ad uso pubblico;
- P_3_5 Perseguire la sussidiarietà nei servizi. Potranno essere proposti interventi che contengono spazi e servizi privati proposti in convenzione con l'Amministrazione e che offrono "servizi di interesse generale e di qualità per la persona e per la famiglia", a totale beneficio di tutti i cittadini. Tali servizi, da convenzionare per l'utilizzo con l'Amministrazione Comunale, possono essere realizzati sulle aree a standard da cedere all'interno dei piani attuativi. In base al tipo di servizio svolto, lo standard può essere pubblico (parcheggi di uso pubblico, verde pubblico attrezzato) o privato (aree per scuole private, attrezzate per lo sport, il tempo libero, la cultura, l'accoglienza o socio-assistenziali);
- P_3_6 Attenzione e progettazione del sistema del verde. Il modello di assetto urbano deve prevedere la difesa delle residue penetrazioni verdi nei tessuti urbani periferici ma anche semicentrali, garantendo così una funzione essenziale alla qualità ecologica della città, con l'indispensabile potenzialità del verde anche privato. Si intende promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi pedonali e verde attrezzato, prevedendo di aumentarne la dotazione attraverso la realizzazione di una rete verde. Anche la dotazione di verde privato sarà considerata come elemento fondamentale al pari del verde pubblico, in relazione alla funzione di connettivo ambientale e di infrastrutturazione ecologica a supporto degli insediamenti previsti.

P_4 POLITICHE ED INDIRIZZI STRATEGICI PER LA MOBILITÀ E PER LE PROBLEMATICHE INFRASTRUTTURALI

A fronte degli obiettivi generali emersi relativamente al sistema della mobilità i principali indirizzi strategici del Documento di Piano, in applicazione all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono indirizzati principalmente al recepimento delle indicazioni dei progetti sovracomunali ed allo sviluppo dello studio di fattibilità per la definizione della riqualificazione dell'asse infrastrutturale (S.P. 15) di collegamento fra il capoluogo comunale e la rete viabilistica principale esistente ed in progetto (Tangenziale Guidizzolo).

TI.BRE.

Il progetto del TI.BRE. come esplicitato nel quadro conoscitivo è in fase di discussione e coinvolge gli enti competenti al livello provinciale, regionale e nazionale. In un'ottica di visione strategica a lungo termine l'Amministrazione di Ceresara intende tenere in considerazione l'eventualità di ulteriori avanzamenti progettuali, con riferimento in particolare modo, oltre al tracciato dello stesso asse viabilistico, all'individuazione del sito per la realizzazione del "casello" di accesso ed alle relative ricadute sul territorio comunale in termini di previsioni di infrastrutture di collegamento.

- P_4_1 Attenzione alla mobilità comunale, che assume forte valore strategico per la fruibilità delle aree di interesse pubblico da parte dei cittadini e si pone come riferimento per la percezione e la vivibilità dei luoghi;
- P_4_2 Potenziamento dei collegamenti pedonali e ciclabili fra gli edifici e le strutture pubbliche e/o di uso pubblico, finalizzato non solo alle possibilità di svago e ricreazione ma anche ad una reale alternativa alla mobilità automobilistica, connettendo il centro cittadino con aree, emergenze urbane e zone verdi, al fine di aumentare il livello di sicurezza delle utenze deboli;
- P_4_3 Interventi di arredo urbano e implementazione di corridoi verdi a supporto della rete ecologica "locale" ad integrazione di quella provinciale;
- P_4_4 Completamento degli interventi di riqualificazione della viabilità locale del sistema delle frazioni, definendo una chiara gerarchia funzionale della rete stradale urbana, con il conseguente miglioramento delle condizioni di sicurezza e di percorribilità.

Direttive e azioni per le politiche e gli indirizzi (D)

Si intendono le direttive e le azioni previste e disciplinate dagli Ambiti di Trasformazione, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per l'attuazione delle politiche e degli indirizzi nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi strategici.

D_1 DIRETTIVE E AZIONI PER LE POLITICHE PER IL PAESAGGIO

- D_1_1 Tutela degli ambiti di maggiore rilevanza;
- D_1_2 Disciplina delle aree agricole;
- D_1_3 Tutela del patrimonio vegetazionale;
- D_1_4 Tutela degli elementi strutturali della geomorfologia e degli elementi identificativi del paesaggio;
- D_1_5 Disciplina degli interventi e delle attività/destinazioni d'uso sul territorio con riferimento alla tutela del paesaggio.

Le azioni principali e loro disciplina per l'attuazione delle politiche per il sistema dell'agricoltura e delle aree a

valenza paesaggistica, in rapporto agli obiettivi generali strategici del Documento di Piano, vengono affrontate principalmente nel Piano delle Regole in termini di individuazione e disciplina degli ambiti territoriali (ex zone omogenee) e di regolamentazione degli usi del territorio non urbanizzato e conseguentemente nel Piano dei Servizi, in termini di previsione della dotazione di verde relativa allo standard ambientale.

Nello specifico, il Piano delle Regole articola il territorio comunale in ambiti e sistemi territoriali che presentano caratteristiche di omogeneità in termini morfologici, di epoca di realizzazione e di destinazione prevalente e definisce con riferimento al sistema paesaggistico-ambientale e rurale gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, comprendenti le parti di territorio interessate da:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva;
- Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;
- Ambiti agricoli di salvaguardia;
- Edifici esistenti non connessi al fondo agricolo;
- Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola.

Il Piano dei Servizi individua lo standard ambientale, che comprende sia il verde territoriale che i percorsi ambientali e ciclopedonali a lunga percorrenza e non prettamente urbani, e riguarda sia il grado di fruizione ambientale e turistica del territorio che l'eventuale presenza di ambiti o corridoi di rigenerazione ecologica ed ambientale. La considerazione infatti della centralità dell'ambiente – urbano ed extraurbano – come luogo di vita e ricettore delle attività del tempo libero, nonché la delicatezza dei sistemi naturali, spinge ad interrogarsi non tanto sulla necessità di tali servizi, quanto sulla relazione fra il territorio comunale e l'insieme dei paesaggi vicini, e sulla loro possibile connessione. In tale ottica elemento di standard ambientale diviene quindi l'eventuale progetto di fruizione ambientale e turistica del territorio comunale con particolare riguardo alla presenza di collegamenti ciclopedonali ai nodi riconosciuti del sistema ambientale.

D_2 DIRETTIVE E AZIONI PER LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

- D_2_1 Tutela e competitività del centro storico;
- D_2_2 Conservazione dell'equilibrio tipologico della città consolidata;
- D_2_3 Definizione dei margini urbani;
- D_2_4 Contenimento del consumo di suolo;
- D_2_5 Riconoscimento e disciplina degli aggregati minori in ambito agricolo o di aggregati di edificazioni episodiche;
- D_2_6 Conservazione delle attività produttive primarie;
- D_2_7 Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari;
- D_2_8 Potenziamento e difesa del sistema commerciale locale.

Le azioni principali e loro disciplina per l'attuazione delle politiche per il sistema insediativo, in rapporto agli obiettivi generali strategici del Documento di Piano, vengono affrontate principalmente nel Piano delle Regole in termini di individuazione e disciplina degli ambiti territoriali (zone omogenee) e di regolamentazione degli usi del territorio urbanizzato e conseguentemente nel Piano dei Servizi, in termini di

previsione della dotazione di aree per attrezzature di interesse pubblico e generale.

Con principale riferimento alle nuove previsioni insediative, risultano inoltre determinanti gli indirizzi degli ambiti di trasformazione che il Documento di Piano individua.

Nello specifico, il Piano delle Regole articola il territorio comunale in ambiti e sistemi territoriali che presentano caratteristiche di omogeneità in termini morfologici, di epoca di realizzazione e di destinazione prevalente e definisce con riferimento al sistema insediativo gli ambiti del tessuto urbano consolidato, che comprendente le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate da una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. Il tessuto urbano consolidato è articolato poi in relazione alla destinazione prevalente in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità: Centro storico urbano; Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale; Tessuto urbano consolidato produttivo, commerciale, terziario e direzionale; Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. ...ecc.

Il Piano dei Servizi disciplina la dotazione di aree per attrezzature di interesse pubblico e generale in relazione ai diversi usi del territorio. Pertanto ogni tipologia di intervento ed ogni destinazione d'uso comporta un valore assegnato di aree per servizi pubblici.

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 articolata in:

- Obiettivi e indirizzi strategici AT;
- Dimensionamento preliminare e principali parametri urbanistico-edilizi;
- Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse;
- Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- Infrastrutture – opere strategiche – oneri a carico;
- Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT.

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.

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.

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.

Con riferimento alle indicazioni programmatiche per il settore commerciale, le previsioni di P.G.T. devono essere coerenti con le previsioni di livello superiore, Regionali e Provinciali.

Ai sensi dell'art. 3, L.R. 14/1999, in attuazione del D.Lgs. 114/98 s.m.i., sono stati approvati dalla Regione Lombardia con D.C.R. 215/2006, il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006–2008 e gli Indirizzi Generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale, con D.C.R. 352/2007. Successivamente, la Regione ha adottato i provvedimenti attuativi del Programma Triennale con D.G.R. 5054/2007, "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006–2008", modificata con D.G.R. 5258/2007, e con D.G.R. 5913/2007, "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, L.R. 14/1999)".

Recentemente, la Regione Lombardia ha approvato la L.R. 6/2010 "Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di commercio e fiere" ed ha pubblicato il "Codice del Commercio", tramite il quale ha realizzato una raccolta coordinata di facile consultazione di tutta la regolamentazione, non solo legislativa (leggi, regolamenti) ma anche amministrativa (delibere di Consiglio e di Giunta, decreti, circolari) che disciplina il settore del commercio interno, delle reti distributive, delle fiere e mercati vigenti in Lombardia.

La Provincia di Mantova è dotata di Piano del Commercio approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 18 del 30.04.2009 e tale strumento è finalizzato ad orientare in senso equilibrato e sostenibile la diffusione delle strutture commerciali e costituisce strumento di integrazione e specificazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) nell'ambito delle competenze della Provincia in materia di commercio.

Le analisi ed i contenuti di questo strumento hanno portato alla messa in evidenza delle necessità principali per il Comune di Ceresara come precedentemente sintetizzato.

I principali obiettivi per la media e la grande distribuzione del Piano del Commercio della Provincia di Mantova sono:

- *agevolazione dei processi di razionalizzazione e ammodernamento dell'offerta commerciale negli ambiti urbani;*
- *sostegno allo sviluppo e qualificazione dei sistemi commerciali urbani, dei centri commerciali naturali, degli esercizi di vicinato anche favorendo condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali;*
- *disincentivo al consumo di aree libere in contesti extraurbani per la localizzazione di nuove funzioni commerciali, in particolare medie e grandi strutture di vendita; in alternativa sostegno alla loro localizzazione in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani con presenza di idonei mix funzionali;*
- *agevolazione alla complessiva integrazione del sistema distributivo commerciale con il sistema della mobilità ed in particolare con il trasporto pubblico, favorendo interventi che risolvano criticità pregresse.*

Lo sviluppo del sistema commerciale di Ceresara, nel rispetto della coerenza con gli obiettivi degli strumenti sovracomunali, trova possibilità di attuazione in particolare modo negli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato esistenti senza comportare ulteriore consumo di suolo. Come già illustrato infatti le principali strutture commerciali sono collocate presso l'aggregato urbano di Ceresara e risultano in parte ricomprese in comparti pressoché definiti aventi destinazione commerciale ed artigianale ed in parte integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale.

Pertanto nel quadro programmatico e di assetto strategico del Documento di Piano, anche in riferimento agli ambiti del tessuto urbano consolidato ed agli Ambiti di Trasformazione:

- gli ambiti definiti nel P.G.T. come ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziali e gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale vengono riconosciuti come ambiti in cui sono ammesse attività commerciali con un dimensionamento pari all'esercizio di vicinato (aventi superficie di vendita inferiore a mq 150) e dove espressamente specificato nelle schede degli AT, pari alla Media Struttura di Vendita (MSV) di primo (aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600). Le eventuali autorizzazioni in essere o le previsioni commerciali previste in piani attuativi convenzionati mantengono la loro vigenza e la loro attuazione viene disciplinata dagli specifici strumenti attuativi in essere ed ai sensi della normativa vigente di riferimento.
- gli altri comparti definiti nel P.G.T. come ambiti del tessuto urbano consolidato produttivi commerciali terziari e direzionali e gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva vengono riconosciuti come ambiti a vocazione commerciale con un dimensionamento delle attività insediate ed insediabili pari alla Media Struttura di Vendita (MSV) di primo (aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600) e di secondo livello (aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500).

Le previsioni sugli insediamenti commerciali del Documento di Piano vengono quindi recepite nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi che coerentemente con la normativa vigente dispongono i provvedimenti e le modalità di attuazione.

D_3 DIRETTIVE E AZIONI PER LE POLITICHE PER I SERVIZI ED IL VERDE URBANO E TERRITORIALE

- D_3_1 Costruzione di una rete di servizi con funzioni urbane e come verde territoriale;
- D_3_2 Previsione di nuovi servizi per il soddisfacimento del fabbisogno;
- D_3_3 Innalzamento della fruibilità del verde territoriale;
- D_3_4 Innalzamento qualitativo delle urbanizzazioni delle aree di margine;
- D_3_5 Connessione delle aree urbane con il verde territoriale;
- D_3_6 Innalzamento del ruolo ecologico del verde urbano;
- D_3_7 Previsione di una nuova progettualità per la riqualificazione del centro storico con la creazione di un percorso pedonale di collegamento fra il Municipio e le aree sportive comunali e la definizione di una nuova "piazzetta".

Le azioni principali e loro disciplina per l'attuazione delle politiche per i servizi ed il verde, in rapporto agli obiettivi generali strategici del Documento di Piano, vengono affrontate principalmente nel Piano dei Servizi, in termini di: previsione, dotazione minima, modalità di attuazione, disponibilità finanziaria, piano opere pubbliche e conseguentemente nel Piano delle Regole in termini di: previsione localizzativa e di attuazione. Con principale riferimento ai servizi, risultano inoltre determinanti le previsioni degli ambiti di trasformazione.

Nello specifico, il Piano dei Servizi, ai sensi della legislazione vigente, individua la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale:

- 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. 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.
- 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%.
- Per la funzione commerciale e terziaria individuabile 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 i pubblici esercizi il reperimento delle aree standard a parcheggio pubblico dovrà essere pari al 100% dello standard ceduto, ovvero totale.
- 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%. Per i pubblici esercizi il reperimento delle aree standard a parcheggio pubblico dovrà essere pari al 130% dello standard ceduto, ovvero totale.

Il Piano delle Regole, come il Piano dei Servizi, disciplina i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie. I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

Il Documento di Piano, per gli Ambiti di Trasformazione, 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 ed una proposta di schema di progetto, il cui livello di coerenza viene stabilito nella scheda stessa.

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.

Ogni scheda riporta eventuali opere strategiche ed oneri a carico dell'operatore che attuerà l'AT, sempre nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano nel caso, individuate coerentemente con le valutazioni espresse nel Rapporto Ambientale della VAS, in qualità di opere di mitigazione/compensazione ambientale.

D_4 DIRETTIVE E AZIONI PER LE POLITICHE PER LA MOBILITA' E PER LE PROBLEMATICHE INFRASTRUTTURALI

- D_4_1 Previsione di nuovi collegamenti fra la viabilità locale e quella sovra locale;
- D_4_2 Riqualificazione S.P. 15 e previsione di collegamento con la futura tangenziale di Guidizzolo;
- D_4_3 Collegamenti viabilità locale con casello TI.BRE. in progetto;
- D_4_4 Manutenzione e gestione della viabilità locale/rurale;
- D_4_5 Gerarchizzazione della rete stradale e definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano.

Le azioni principali e loro disciplina per l'attuazione delle politiche per la mobilità, in rapporto agli obiettivi generali strategici del Documento di Piano, vengono affrontate principalmente nel Piano dei Servizi, in termini di: previsione, modalità di attuazione, progettazione (studi di fattibilità), opere di compensazione ambientale, disponibilità finanziaria, piano opere pubbliche e conseguentemente nel Piano delle Regole in termini di: previsione localizzativa (nel caso di progettazione preliminare comportante vincolo di esproprio), disciplina e norme tecniche per le fasce di rispetto, per la salvaguardia delle aree interessate, per l'eventuale perequazione, per la definizione delle categorie stradali.

Con principale riferimento alla viabilità locale, risultano inoltre determinanti le previsioni degli ambiti di trasformazione per la realizzazione di nuovi collegamenti viari.

Il Piano dei Servizi affronta il sistema della mobilità, pur nella consapevolezza che la legislazione italiana classifica tale sistema come opere di urbanizzazione primaria, quindi non identificabile come *standard* in senso stretto. Tuttavia il tema della viabilità risulta centrale per la vivibilità degli aggregati.

Il Piano delle Regole individua (come il Piano dei Servizi) cartograficamente il sedime dei nuovi assi viabilistici nel caso di avvenuta progettazione preliminare e disciplina le fasce di rispetto, la salvaguardia delle aree interessate, e la definizione delle categorie stradali.

Il Documento di Piano, per gli Ambiti di Trasformazione, 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 ed una proposta di schema di progetto, il cui livello di coerenza viene stabilito nella scheda stessa.

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 prescrittive dovranno inoltre essere conformi nel dimensionamento della sede stradale alle indicazioni riportate nelle schede con riferimento alle sezioni stradali tipo.

AZIONI E STRUMENTI PER L'IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO PROGRAMMATORIO

Previsioni di Piano

Il Documento di Piano successivamente alla definizione degli obiettivi strategici di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 s.m.i., è dotato di corredo cartografico redatto ai sensi della stessa Legge Regionale al fine della realizzazione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) locale. L'assetto strategico del territorio viene quindi rappresentato con tecnologia GIS dall'elaborazione della Tavola delle Previsioni di Piano che identifica le azioni di attuazione del quadro programmatico.

La cartografia ai sensi delle linee guida regionali illustra:

- Il perimetro del confine comunale
- Gli Ambiti di Trasformazione (AT)
- Gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
- I nuclei di antica formazione
- Le aree adibite a Servizi ed Impianti Tecnologici
- Gli ambiti agricoli
- Gli ambiti agricoli di valore Paesaggistico-Ambientale ed Ecologico
- Le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- I vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano
- Le aree a rischio di compromissione o degrado
- Le previsioni sovracomunali (es. infrastrutture)
- La proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)

PERIMETRO DEL CONFINE COMUNALE

Ai sensi delle linee guida regionali per la costruzione della tavola delle previsioni di piano al fine della realizzazione del Sistema Informativo Territoriale (SIT), l'elaborato "*Schema fisico Tavola delle Previsioni 1:10.000 – Sistema Informativo della Pianificazione Locale*" dispone che il Documento di Piano consideri come limite amministrativo del territorio comunale il layer informativo della Base Dati Geografica 1:10.000 – CT10 della Regione.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Ai sensi della D.G.R. 8/1681 del 2005 "Modalità per la pianificazione comunale", in riferimento agli ambiti di trasformazione 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 morfotipologico, 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.

Come indicato nel quadro conoscitivo, il P.R.G.C. ha individuato ambiti di nuova edificazione urbana che in parte non sono ancora stati attuati ed ha determinato principalmente l'assetto pressoché definitivo degli aggregati urbani. Tuttavia è emersa la necessità di affrontare alcune problematiche relative alla configurazione ed alla "ricucitura" dei margini urbani.

Pertanto, coerentemente con quanto espresso nella proposta degli obiettivi – politiche – azioni a carattere strategico per il sistema insediativo e coerentemente con la compatibilità con gli indirizzi normativi del P.T.C.P. in adeguamento alla L.R. 12/2005 s.m.i. relativi al dimensionamento di P.G.T., la proposta di Documento di Piano conferma gli ambiti di nuova edificazione già definiti nel P.R.G.C. (non ancora attuati) ed individua nuovi ambiti di trasformazione per fornire compiutezza alle edificazioni.

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:

- Priorità degli AT
- Obiettivi strategici AT
- Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi
- Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse
- Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Infrastrutture – opere strategiche – oneri a carico
- Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Gli indirizzi, le linee guida e le prescrizioni che vengono riportate nelle schede di AT considerano inoltre le valutazioni effettuate nel processo di VAS 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.

Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali

P.G.T. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) DI PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI									
Ambito	Numero AT	località	ST (mq)	IT (mc/mq)	SF (mq) ipotetica	IF (mc/mq)	Vmax (mc)	Abitanti	Note
AT Q	1	CERESARA	17.768	1,00			17.768	118,0	1
AT R	2	CERESARA	33.140	1,00			33.140	221,0	2
AT V	3	CERESARA	6.532	1,00			6.532	44,0	1
AT S	4	CERESARA	5.905	1,00			5.905	39,0	3
AT T	5	CERESARA	3.524	1,00			3.524	23,0	3
AT U	6	CERESARA	4.034	1,00			4.034	27,0	3
AT Z	7	CERESARA	6.395	1,00			6.395	43,0	4
TOTALE QUOTA BASE RESIDENZIALE			77.298				77.298	515	

NOTE:
 1_ AMBITO DI TRASFORMAZIONE GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. E CONFERMATO NEL P.G.T.
 2_ AMBITO DI TRASFORMAZIONE CHE IN PARTE CONFERMA COMPARTO GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. E IN PARTE DEFINISCE NUOVE AREE COSTITUENTI SUO AMPLIAMENTO.
 3_ AMBITO GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. COME AREA EDIFICABILE E INSERITO NEL P.G.T. COME AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 4_ AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA INDIVIDUAZIONE NEL P.G.T.

LA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) DEGLI AT GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. E CONFERMATI NEL P.G.T. INTERESSA LA QUOTA BASE DI COMPETENZA COMUNALE (1,5% ANNUO PER 5 ANNI = 7,5%) DI CONSUMO DI SUOLO CON RIFERIMENTO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, COME PREVISTO NEL P.T.C.P. INDIRIZZI NORMATIVI ART. 47. GLI AMBITI EDIFICABILI GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. E INSERITI NEL P.G.T. COME AMBITI DI TRASFORMAZIONE APPARTENGONO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ED INTERESSANO LA QUOTA BASE COMUNALE.

Gli Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali sono, nella loro definizione proposta, collocati tutti nell'aggregato urbano di Ceresara e sono stati individuati in riferimento all'obiettivo di definizione dei margini urbani nel rispetto del consumo di suolo.

Gli ambiti 1 – 3 rappresentano nel P.G.T. la conferma di previsioni insediative soggette a pianificazione attuativa già inserite nel P.R.G.C. non ancora attuate.

L'ambito 2 rappresenta nel P.G.T. in parte la conferma di una previsione insediativa soggetta a pianificazione attuativa già inserita nel P.R.G.C. non ancora attuata (circa 21.000 mq.), in parte la nuova individuazione di aree che costituiscono ampliamento del comparto già previsto dalla precedente pianificazione.

Gli ambiti 4 – 5 – 6 interessano aree già inserite nel P.R.G.C. come ambiti edificabili che nel P.G.T. vengono definiti come Ambiti di Trasformazione.

L'ambito 7 rappresenta nuova individuazione sulla base del quadro strategico illustrato relativamente al sistema insediativo.

Gli Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali ai sensi degli indirizzi normativi del P.T.C.P. interessano la Quota Base (QB) comunale di percentuale di Superficie Urbana Consolidata e pertanto non sono previsti ambiti appartenenti alla Quota Condizionata (QC).

La progettazione dei singoli piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovrà avvenire con un organico assetto infrastrutturale che interessi l'intero contesto urbano e pur non definendo ambiti nella Quota Condizionata (QC), ove possibile appare opportuno rispettare la coerenza con le linee guida del P.T.C.P. per quest'ultima quota, in termini di indirizzi e criteri qualitativi:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- previsione di impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

L'espansione dell'edificato dovrà avvenire in continuità rispetto all'esistente e dovrà essere definito da parametri continui per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali; a tal fine dovranno essere definiti indici di edificabilità e parametri di edificabilità rapportati a quelli del contesto circostante.

I nuovi interventi devono avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia.

Ambiti di Trasformazione prevalentemente produttivi

P.G.T. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) DI PROGETTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI									
Ambito		località	ST (mq)	UT (mq/mq)	SF (mq) ipotetica	UF (mq/mq)	SLP (mq)		Note
AT M	8	VILLA CAPPELLA	37.900		26.530	1,20	31.836		1
TOTALE QUOTA BASE PRODUTTIVA			37.900				31.836		
NOTE									
1_AMBITO DI TRASFORMAZIONE GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. E CONFERMATO NEL P.G.T.									
LA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) DEGLI AT GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. E CONFERMATI NEL P.G.T. INTERESSA LA QUOTA BASE DI COMPETENZA COMUNALE (1,5% ANNUO PER 5 ANNI = 7,5%) DI CONSUMO DI SUOLO CON RIFERIMENTO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, COME PREVISTO NEL P.T.C.P. INDIRIZZI NORMATIVI ART. 47									

Viene definito un unico Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo collocato nell'aggregato urbano di Villa Cappella e lo stesso è individuato con riferimento alla conferma di previsione insediativa già inserita nel P.R.G.C. e non ancora attuata.

L'Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo ai sensi degli indirizzi normativi del P.T.C.P. interessa la Quota Base (QB) comunale di percentuale di Superficie Urbana Consolidata e pertanto non sono previsti ambiti appartenenti alla Quota Condizionata (QC).

La progettazione del piano attuativo dovrà avvenire con un organico assetto infrastrutturale che interessi l'intero contesto urbano e pur non definendo ambiti nella Quota Condizionata (QC), appare opportuno rispettare la coerenza con le linee guida del P.T.C.P. per quest'ultima quota, in termini di indirizzi e criteri qualitativi:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- previsione di impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

L'espansione dell'edificato dovrà avvenire in continuità rispetto all'esistente e dovrà essere definito da parametri continui per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali; a tal fine dovranno essere definiti indici di edificabilità e parametri di edificabilità rapportati a quelli del contesto circostante.

I nuovi interventi devono avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia.

Principio della perequazione di comparto

Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture ed in generale della qualità ambientale degli interventi stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano per le quote competenti senza una disparità di trattamento alle quote di edificabilità ed agli oneri in termini di cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione.

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'ambito di trasformazione vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche del contesto, su cui ricadono e le aree pubbliche. I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali, ai vantaggi ed agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste.

Principio della compensazione

Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani attuativi e da atti di programmazione ed escluse dalla perequazione, possono attribuire a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal P.G.T. anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del Piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il Documento di Piano definisce come ambiti del tessuto urbano consolidato, le parti di territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento.

Il Documento di Piano relativamente al tessuto urbano consolidato, che appartiene al sistema insediativo esprime obiettivi strategici – politiche – direttive volte ad una corretta disciplina e gestione, che devono essere recepite e normate nel Piano delle Regole.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il Documento di Piano definisce i nuclei di antica formazione sulla base delle informazioni fornite dal S.I.T. provinciale e regionale facenti riferimento alla perimetrazione effettuata dall'I.G.M. (prima levatura).

Il Documento di Piano relativamente ai nuclei di antica formazione, che appartengono al sistema insediativo esprime obiettivi strategici – politiche – direttive volte ad una corretta disciplina e gestione, che devono essere recepite e normate nel Piano delle Regole.

AREE ADIBITE A SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Documento di Piano individua le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e per impianti tecnologici e ne definisce obiettivi strategici – politiche – direttive all'interno del sistema dei servizi e del verde urbano e territoriale, la cui implementazione dovrà avvenire nel Piano dei Servizi.

Il Comune di Ceresara è già dotato di Piano dei Servizi ai sensi della ex L.R. 1/2001. L'adeguamento alla L.R. 12/2005 s.m.i. dello stesso Piano all'interno del P.G.T. è chiamato ad esaminare nuovamente l'offerta ed accertare la domanda di servizi, in termini qualitativi e quantitativi, in relazione alle differenti tipologie di bisogni, al contesto territoriale e sociale, alla struttura ed alle dinamiche della popolazione.

AMBITI AGRICOLI

L'attività agricola esprime una connotazione rilevante in senso paesaggistico per il territorio comunale ed il P.G.T. intende riconoscere tale valenza con obiettivi strategici – politiche – direttive legati al sistema paesaggistico-ambientale e rurale, che devono essere implementati e disciplinati nel Piano delle Regole.

Con riferimento all'importanza che gli insediamenti agricoli – corti rurali – rappresentano per il territorio comunale di Ceresara, il P.G.T., sulla base di quanto già effettuato nel P.R.G.C., conferma il documento di analisi in possesso del Comune relativo alla schedatura delle corti agricole di interesse storico, aggiornando le indicazioni di tipo progettuale e di modalità di intervento che vengono disciplinate nel Piano delle Regole.

Il P.G.T. coerentemente con gli indirizzi del P.T.C.P. in termini di definizione degli ambiti agricoli come previsto al capo II "Tutela del territorio rurale e degli ambiti agricoli" degli indirizzi normativi, individua nel Piano delle Regole gli ambiti agricoli cosiddetti "normali o ad uso specifico" come "*Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva*".

Ulteriori provvedimenti relativi agli ambiti agricoli riguardano:

- la definizione ai sensi del P.T.C.P. di specifici "*Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo*" posti in adiacenza degli aggregati urbani e del tracciato di progetto della viabilità autostradale TI.BRE al fine di salvaguardare le aree da possibili trasformazioni che potrebbero contrastare con l'attuazione sia della viabilità in progetto, sia della previsione, in accordo con la Provincia di Mantova e con i Comuni Confinanti interessati, di un polo insediativo di tipo produttivo – commerciale di livello sovra comunale;
- la definizione ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene di "*Ambiti agricoli di salvaguardia*" al fine di risolvere eventuali criticità relative al rapporto fra previsioni insediative e attività zootecniche.

AMBITI AGRICOLI CON VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

La proposta di Documento di Piano, nella determinazione del quadro strategico a partire dalle analisi del quadro conoscitivo, non individua ambiti agricoli con valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

La proposta di Documento di Piano, nella determinazione del quadro strategico a partire dalle analisi del quadro conoscitivo, non individua aree non soggette a trasformazione urbanistica.

VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO

Il Documento di Piano, ai sensi della Legge Regionale include la componente geologica, idrogeologica e sismica, cui pone riferimento per la fattibilità delle azioni di implementazione delle strategie di P.G.T. Tuttavia la tavola delle Previsioni di Piano, con riferimento agli specifici elaborati dello studio geologico, riporta le classi di fattibilità geologica caratterizzanti il territorio comunale.

AREE A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO

La proposta di Documento di Piano, nella determinazione del quadro strategico a partire dalle analisi del quadro conoscitivo, non individua aree a rischio di compromissione o degrado.

PREVISIONI SOVRACOMUNALI

Il territorio del Comune di Ceresara è interessato dal progetto infrastrutturale di rilevanza sovralocale e nazionale del TI.BRE (corridoio Tirreno Brennero) che intende connettere la A22 (uscita Nogarole Rocca nel primo caso o uscita Bagnolo San Vito nel secondo) con la A1 Milano-Bologna e la A15 Parma-La Spezia al casello di Fontevivo (PR). Questo progetto vuole completare il quadro della rete infrastrutturale esistente velocizzando il collegamento fra il Brennero e le aree tirreniche. Tale infrastruttura pur rappresentando da una parte una componente di rischio relativamente al consumo di suolo del territorio comunale, dall'altra si configura come opportunità strettamente correlata con il sistema insediativo, data la disponibilità del Comune di partecipare alla concertazione con la Provincia di Mantova e con i Comuni confinanti per

l'ipotetica definizione di un polo produttivo-commerciale di interesse sovralocale nelle aree interessate dal tracciato e nelle vicinanze del casello autostradale in progetto. Con riferimento a ciò il Documento di Piano e conseguentemente il Piano delle Regole, individua "Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo" che potranno essere interessati dalla citata concertazione sovra comunale per l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione.

PROPOSTA DI DEFINIZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (R.E.C.)

Il territorio del Comune di Ceresara, secondo le indicazioni del P.T.R. è interessato dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) di secondo livello con individuazione di ambiti agricoli in cui sono presenti filari e siepi in discreto grado di conservazione ed è interessato, ai sensi del P.T.C.P. dalla Rete Verde Provinciale (R.V.P.) di secondo e terzo livello.

Con riferimento alla R.V.P. di secondo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come "aree di protezione dei valori ambientali" costituite dai *possibili corridoi verdi di connessione est-ovest delle valli fluviali fra loro e delle valli fluviali con gli ambiti delle reti verdi extraprovinciali, ovvero corridoi verdi secondari chiamati a svolgere un ruolo di connessione diffusa entro il territorio rurale e nei quali potenziare la presenza degli elementi verdi lineari e ripariali.* Con riferimento alla R.V.P. di terzo livello lo strumento provinciale indica le parti di territorio come "aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli" che richiedono una *gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio.*

L'individuazione della R.E.R. e della R.V.P. costituisce quindi base per la proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) con particolare rappresentazione dei "corrido" di rete ecologica ed il P.G.T. nel Piano delle Regole ne propone la tutela e la valorizzazione secondo gli indirizzi del P.T.C.P.

DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL P.G.T. E COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

Con riferimento a quanto già indicato nel quadro conoscitivo relativamente al sistema insediativo ed alla disponibilità del P.G.T. per la definizione degli ambiti di trasformazione e quindi degli obiettivi quantitativi di sviluppo e conseguentemente all'illustrazione della proposta di previsioni insediative di piano, si propone di seguito la determinazione della compatibilità del sistema insediativo del P.G.T. al P.T.C.P.

Tale verifica viene proposta ai sensi sia del P.T.C.P. pre-adequamento alla L.R. 12/2005, sia del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i. attualmente vigente.

La proposta di quadro programmatico e strategico del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Ceresara definisce gli ambiti di trasformazione nel seguente modo:

- Ambiti di Trasformazione (AT) prevalentemente residenziali;
- Ambiti di Trasformazione (AT) prevalentemente produttivi;

P.G.T. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) DI PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI									
Ambito	Numero AT	località	ST (mq)	IT (mc/mq)	SF (mq) ipotetica	IF (mc/mq)	Vmax (mc)	Abitanti	Note
AT Q	1	CERESARA	17.768	1,00			17.768	118,0	1
AT R	2	CERESARA	33.140	1,00			33.140	221,0	2
AT V	3	CERESARA	6.532	1,00			6.532	44,0	1
AT S	4	CERESARA	5.905	1,00			5.905	39,0	3
AT T	5	CERESARA	3.524	1,00			3.524	23,0	3
AT U	6	CERESARA	4.034	1,00			4.034	27,0	3
AT Z	7	CERESARA	6.395	1,00			6.395	43,0	4
TOTALE QUOTA BASE RESIDENZIALE			77.298				77.298	515	
NOTE: 1_ AMBITO DI TRASFORMAZIONE GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. E CONFERMATO NEL P.G.T. 2_ AMBITO DI TRASFORMAZIONE CHE IN PARTE CONFERMA COMPARTO GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. E IN PARTE DEFINISCE NUOVE AREE COSTITUENTI SUO AMPLIAMENTO. 3_ AMBITO GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. COME AREA EDIFICABILE E INSERITO NEL P.G.T. COME AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4_ AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA INDIVIDUAZIONE NEL P.G.T. LA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) DEGLI AT GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. E CONFERMATI NEL P.G.T. INTERESSA LA QUOTA BASE DI COMPETENZA COMUNALE (1,5% ANNUO PER 5 ANNI = 7,5%) DI CONSUMO DI SUOLO CON RIFERIMENTO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, COME PREVISTO NEL P.T.C.P. INDIRIZZI NORMATIVI ART. 47. GLI AMBITI EDIFICABILI GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. E INSERITI NEL P.G.T. COME AMBITI DI TRASFORMAZIONE APPARTENGONO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ED INTERESSANO LA QUOTA BASE COMUNALE.									

P.G.T. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) DI PROGETTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI									
Ambito		località	ST (mq)	UT (mq/mq)	SF (mq) ipotetica	UF (mq/mq)	SLP (mq)		Note
AT M	8	VILLA CAPPELLA	37.900		26.530	1,20	31.836		1
TOTALE QUOTA BASE PRODUTTIVA			37.900				31.836		
NOTE									
1_AMBITO DI TRASFORMAZIONE GIA' INSERITO NEL P.R.G.C. E CONFERMATO NEL P.G.T.									
LA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) DEGLI AT GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. E CONFERMATI NEL P.G.T. INTERESSA LA QUOTA BASE DI COMPETENZA COMUNALE (1,5% ANNUO PER 5 ANNI = 7,5%) DI CONSUMO DI SUOLO CON RIFERIMENTO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, COME PREVISTO NEL P.T.C.P. INDIRIZZI NORMATIVI ART. 47									

Dalle tabelle e quindi dai dati riportati emergono i seguenti elementi "salienti":

- il calcolo degli abitanti teorici di nuovo insediamento viene effettuato attribuendo per ogni abitante teorico il quantitativo volumetrico di 150 mc. ai sensi della ex L.R. 1/2001;
- gli Ambiti di Trasformazione n. 1 – 3 corrispondono agli ambiti già soggetti a pianificazione attuativa nel P.R.G.C., che il P.G.T. intende riconfermare. Tali ambiti prevedono il nuovo insediamento di abitanti teorici, calcolati come sopra, in numero 162 e la loro superficie territoriale (ST) interessa la Quota Base (QB) ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i.;
- l'Ambito di Trasformazione n. 2 rappresenta nel P.G.T. in parte la conferma di una previsione insediativa soggetta a pianificazione attuativa inserita nel P.R.G.C. non ancora attuata (circa 21.000 mq.), in parte la nuova individuazione di aree che costituiscono ampliamento del comparto già previsto dalla precedente pianificazione. Tale ambito prevede il nuovo insediamento di abitanti teorici, calcolati come sopra, in numero 221 e la sua superficie territoriale (ST) interessa la Quota Base (QB) ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i.;
- gli Ambiti di Trasformazione n. 4 – 5 – 6 interessano aree già inserite nel P.R.G.C. come ambiti edificabili che nel P.G.T. vengono definiti come Ambiti di Trasformazione. Tali ambiti prevedono il nuovo insediamento di abitanti teorici, calcolati come sopra, in numero 89 e la loro superficie territoriale (ST) interessa la Quota Base (QB) ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i.;
- l'Ambito di Trasformazione n. 7 corrisponde ad ambito di nuova individuazione nel P.G.T. Tale ambito prevede il nuovo insediamento di abitanti teorici, calcolati come sopra, in numero 43 e la superficie territoriale (ST) interessa la Quota Base (QB) ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i.;
- l'Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo n. 8 corrisponde all'ambito già definito nel P.R.G.C. nell'aggregato di Villa Cappella, che il P.G.T. intende riconfermare. La superficie territoriale (ST) interessa la Quota Base (QB) ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i.;
- gli abitanti teorici di nuovo insediamento dati dalla somma degli ambiti sommano in 515 abitanti.

Successivamente all'illustrazione dei dati quantitativi del Documento di Piano si propone quindi la verifica della compatibilità con il P.T.C.P. pre-adequamento alla L.R. 12/2005 e con il P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i. attualmente vigente.

Gli indirizzi normativi del P.T.C.P. pre-adeguamento alla L.R. 12/2005 ponevano riferimento alla verifica del dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali in termini di abitanti teorici insediabili con un arco temporale di 10 anni, mentre il P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i. vigente considera come riferimento per la compatibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo dei P.G.T. la percentuale di consumo di suolo in rapporto alla superficie urbana consolidata (parte del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli) nell'arco temporale dei 5 anni di durata del Documento di Piano.

La verifica della capacità insediativa in abitanti teorici del P.G.T. ai sensi del precedente P.T.C.P. sarebbe avvenuta quindi, partendo dal riferimento temporale a 10 anni, con il rapporto della stessa verifica ai 5 anni di durata del Documento di Piano come descritto nel quadro conoscitivo per il sistema insediativo.

VERIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA AI SENSI DEL P.T.C.P. PRE-ADEGUAMENTO ALLA L.R. 12/2005

Calcolo per la verifica della capacità insediativa di PGT ai sensi dell'ex PTCP di Mantova				
Comune	Ceresara	C. ISTAT	20019	
Piano	Piano di Governo del Territorio (L.R. 12/2005)	Anno	2012	
Dati generali ai sensi dell'art. 14 degli Indirizzi Normativi dell'ex PTCP				
A	Popolazione residente	2.708	(abitanti)	dato ISTAT al 01.01.2011
	Superficie territoriale St	38	(kmq)	
	Densità territoriale Dt	71,26	(ab/Kmq)	
	Superficie Urbana Pro Capite	480,02	(mq/ab)	
	Domanda endogena totale	103.992	(mq)	
	quota di Dend da assumere per la residenza	60%	%	
	domanda endogena residenziale (in mq)	62.395	(mq)	
	Indice di trasformazione da mq a mc	1,2	(mc/mq)	
	Domanda endogena residenziale (in mc)	74.874	(mc)	
	Indice di trasformazione da mc ad abitanti	150	(mc/ab)	
Den	Domanda Endogena residenziale in abitanti teorici	499	(abitanti)	
	Quota di incremento massimo di riferimento	2,28	%	
	Capacità insediativa massima di riferimento	6.174	(abitanti)	
	Domanda esogena massima di riferimento	2.967	(abitanti)	
Des	Domanda esogena assegnata al comune	1.187	(abitanti)	
	Capacità insediativa assegnata al comune	4.394	(abitanti)	
TOT	Incremento capacità insediativa di competenza comunale	1.686	(abitanti)	10 anni
TOT	Incremento capacità insediativa di competenza comunale Considerando la durata di 5 anni del Documento di Piano	843	(abitanti)	5 anni
Dati del PGT in itinere - totale - 10 anni				
	Capacità insediativa residua del PRG vigente in abitanti teorici	490	(abitanti)	Residui meno i PL che vengono riconfermati e che quindi rientrano nel nuovo insediamento
	Incremento capacità insediativa del PGT in abitanti teorici	515	(abitanti)	Totale AT
	Totale capacità insediativa disponibile di piano	1.005	(abitanti)	Totale residui + AT
TOT	Incremento capacità insediativa soggetta a parere	-681	(abitanti)	
Dati del PGT in itinere (5 anni)				
	Capacità insediativa residua del PRG vigente in abitanti teorici	245	(abitanti)	Residui (490) ridotti a 1/2
	Incremento capacità insediativa del PGT in abitanti teorici	515	(abitanti)	Totale AT
	Totale capacità insediativa disponibile di piano	760	(abitanti)	Totale residui + AT
TOT	Incremento capacità insediativa soggetta a parere	-83	(abitanti)	

Sulla base di quanto già illustrato nel quadro conoscitivo sulla modalità di determinazione del rapporto temporale ai 5 anni della durata del Documento di Piano sia per la quota di abitanti teorici residui del P.R.G.C. sia per la capacità insediativa in abitanti teorici del P.G.T., come illustrato nella tabella di sintesi, si osserva che:

- con riferimento ai 10 anni, il P.G.T. presenta un dimensionamento inferiore rispetto al disponibile considerando come numero totale di abitanti teorici la somma degli ambiti (-681 abitanti);
- con riferimento ai 5 anni, il P.G.T. presenta un dimensionamento inferiore rispetto al disponibile considerando come numero totale di abitanti teorici la somma degli ambiti (-83 abitanti).

VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEI P.G.T., AI SENSI DEL P.T.C.P. ADEGUATO ALLA L.R. 12/2005 S.M.I. VIGENTE

Calcolo per la verifica dimensionale delle iniziative insediative di PGT (art. 47 Indirizzi Normativi nuovo P.T.C.P. di Mantova vigente ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.)				
Comune	Ceresara	Cod. ISTAT	2019	
Piano	Piano di Governo del Territorio (L.R. 12/2005 s.m.i.)	Anno	2012	
Dati generali ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del PTCP				
A	Popolazione residente	2.708	(abitanti)	dato ISTAT al 01.01.2011
	Superficie Territoriale ST	38.000.000	(mq)	
B	Tipologia Comune (A-B-C) ai sensi dell'art. 47.2 P.T.C.P.	B		
	Quota BASE (QB) insediabile annua della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	1,50%		
	Quota CONDIZIONATA (QC) insediabile annua della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	1,00%		
	Quota insediabile annua della Superficie Urbana Consolidata	2,50%		
	Quota BASE (QB) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	7,50%		
	Quota CONDIZIONATA (QC) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	5,00%		
	Quota insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata	12,50%		
C	Superficie Urbana Consolidata (SUC)	1.678.000	(mq)	dato da elaborazione informatica GIS
	Grado di Urbanizzazione (GU) = SUC/ST*100	4,42%		
	Quota BASE (QB) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	125.850	(mq)	disponibilità QB
	Quota CONDIZIONATA (QC) insediabile nei 5 anni della Superficie Urbana Consolidata (SUC)	83.900	(mq)	disponibilità QC
D	Ambiti Trasformazione (AT) di P.G.T. calcolati in QB	115.198	(mq)	AT QB residenziali e produttivi progetto
	Delta AT P.G.T. E QB	-10.652	(mq)	
	Quota BASE di progetto nei 5 anni	6,87%		inferiore al 7,50% ammesso
	Ambiti Trasformazione (AT) di P.G.T. calcolati in QC	0	(mq)	non sono previsti Ambiti definiti in QC
	Delta AT P.G.T. E QC	-83.900	(mq)	
	Quota CONDIZIONATA di progetto nei 5 anni	0,00%		inferiore al 5,00% ammesso
	Totale Ambiti Trasformazione (AT) di P.G.T. (QB+QC)	115.198	(mq)	
	Grado di Consumo di Suolo (CS) = AT/SUC*100	6,87%		inferiore al 12,5% ammesso
	Delta CS P.G.T. E QUOTA MAX INSEDIABILE (12,5%)	-5,63%		
E	Ambiti Trasformazione di P.G.T. oggetto di concertazione con Provincia di Mantova	0	(mq)	non previsti

Sulla base di quanto già illustrato nel quadro conoscitivo la determinazione della compatibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo dei P.G.T., ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i. vigente, avviene considerando la percentuale di consumo di suolo in rapporto alla superficie urbana consolidata (parte del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli) nell'arco temporale dei 5 anni di durata del Documento di Piano. Facendo quindi riferimento alla Quota Base, alla Quota Condizionata ed alla Quota da Concertare con la Provincia di Mantova disponibili in rapporto alla superficie urbana consolidata (SUC) si osserva che:

- il P.G.T. presenta una Quota Base di progetto inferiore (6,87% < 7,50%) rispetto alla QB disponibile, che ai sensi del provvedimento di cui all'articolo per l'armonizzazione tra P.R.G.C. e P.G.T. relativo alle previsioni insediative non attuate, comprende nella SUC i comparti di PL non attuati, che vengono tuttavia assegnati alla quota base nel quadro programmatico di definizione degli ambiti di trasformazione;
- il P.G.T. non presenta Ambiti di Trasformazione definiti nella Quota Condizionata (0,00% < 5,00%);
- il P.G.T. presenta un grado di consumo di suolo (CS), definito dal rapporto percentuale tra la somma delle superfici degli ambiti di trasformazione e la SUC, del 6,87%, inferiore del 5,63% rispetto alla quota disponibile totale del 12,5%;
- il P.G.T. non presenta Ambiti di Trasformazione definiti nella Quota di Concertazione, oggetto di confronto con la Provincia di Mantova.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI SULLA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DELLA PROPOSTA DI P.G.T. CON GLI INDIRIZZI NORMATIVI DEL PRECEDENTE P.T.C.P. E DEL NUOVO P.T.C.P. VIGENTE.

La proposta di Documento di Piano, nell'espressione degli obiettivi quantitativi di sviluppo del P.G.T. in termini di previsioni insediative, ritiene di considerare verificata la compatibilità con il P.T.C.P. nelle due versioni per i seguenti motivi:

- la superficie territoriale degli ambiti di trasformazione pone riferimento sia agli ambiti di P.R.G.C. non ancora attuati e confermati nel P.G.T., sia a nuovi ambiti individuati con la finalità di raggiungere gli obiettivi strategici del quadro programmatico relativi al sistema insediativo;
- la verifica della compatibilità con il precedente P.T.C.P. dimostra che le nuove previsioni insediative, comprensive degli ambiti già previsti nel P.R.G.C. e confermati nel P.G.T., in termini di abitanti teorici sono inferiori rispetto al limite disponibile rapportato ai 5 anni di durata del Documento di Piano;
- la verifica della compatibilità con il nuovo P.T.C.P. vigente risulta maggiormente significativa rispetto a quella con il precedente P.T.C.P., in termini di coerenza con i principi ed i disposti della L.R. 12/2005 s.m.i. per il governo del territorio, che considera come elemento rilevante il risparmio del consumo di suolo, indipendentemente dagli abitanti teorici insediabili; Il nuovo P.T.C.P. esprime inoltre che laddove le previsioni insediative rispettino i parametri e le dotazioni di sostenibilità, la

compatibilità dell'intervento, relativamente al tema del consumo di suolo, si intende preventivamente verificata e la provincia potrà esprimersi unicamente in merito al corretto recepimento nel P.G.T.;

- l'attuazione degli ambiti di trasformazione pur non appartenenti alla Quota Condizionata, ove possibile potrà essere soggetta a progettazione coerente con le indicazioni del nuovo P.T.C.P. per la Quota Condizionata di seguito riportate:
 - non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
 - non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
 - non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
 - non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
 - impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

INDICE

INTRODUZIONE	2
Quadro normativo	2
Struttura e contenuti del documento	4
QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	5
<i>sistema paesaggistico-ambientale e rurale</i>	5
<i>sistema dell'edificazione storica in ambito agricolo: le corti rurali</i>	10
<i>il sistema dell'edificazione storica in ambito urbano: il centro storico</i>	11
<i>il sistema insediativo residenziale – produttivo – commerciale</i>	12
<i>il sistema dei servizi e del verde urbano e territoriale</i>	25
<i>il sistema della mobilita' e delle problematiche infrastrutturali</i>	26
Definizione dello scenario paesistico del territorio comunale	29
<i>vincoli sul territorio comunale</i>	29
<i>carta condivisa del paesaggio e carta della sensibilita' paesaggistica dei luoghi</i>	30
<i>istanze dei cittadini</i>	33
Componente geologica, idrogeologica e sismica di P.G.T.	33
QUADRO PROGRAMMATARIO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	34
Definizione degli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione con valore strategico – Obiettivi Strategici (O)	34
<i>O_1 sistema paesaggistico-ambientale e rurale</i>	34
<i>O_2 sistema dell'edificazione storica in ambito agricolo: le corti rurali</i>	35
<i>O_3 sistema dell'edificazione storica in ambito urbano: il centro storico</i>	35
<i>O_4 sistema insediativo residenziale – produttivo - commerciale</i>	35
<i>O_5 sistema dei servizi e del verde urbano e territoriale</i>	36
<i>O_6 sistema della mobilita' e delle problematiche infrastrutturali</i>	36
Definizione delle Politiche e degli Indirizzi per il raggiungimento degli obiettivi (P)	36
<i>P_1 Politiche ed indirizzi strategici per il paesaggio</i>	37
<i>P_2 politiche ed indirizzi strategici per il sistema insediativo</i>	37
<i>P_3 Politiche ed indirizzi strategici per i servizi ed il verde urbano e territoriale</i>	39
<i>P_4 politiche ed indirizzi strategici per la mobilita' e per le problematiche infrastrutturali</i>	40
Direttive e azioni per le politiche e gli indirizzi (D)	40
<i>D_1 direttive e azioni per le politiche per il paesaggio</i>	40
<i>D_2 direttive e azioni per le politiche per il sistema insediativo</i>	41
<i>D_3 direttive e azioni per le politiche per i servizi ed il verde urbano e territoriale</i>	44
<i>D_4 direttive e azioni per le politiche per la mobilita' e per le problematiche infrastrutturali</i>	46
AZIONI E STRUMENTI PER L'IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO PROGRAMMATARIO	47
Previsioni di Piano	47
<i>Perimetro del confine comunale</i>	47
<i>Ambiti di trasformazione (AT)</i>	47

<i>Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato</i>	52
<i>Nuclei di antica formazione</i>	52
<i>Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici</i>	52
<i>Ambiti agricoli</i>	52
<i>Ambiti agricoli con valore paesaggistico-ambientale ed ecologico</i>	53
<i>Aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	53
<i>Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano</i>	53
<i>Aree a rischio di compromissione o degrado</i>	53
<i>Previsioni sovracomunali</i>	53
<i>Proposta di definizione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)</i>	54
DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL P.G.T. E COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.	55
<i>Verifica della capacità insediativa ai sensi del P.T.C.P. pre-adequamento alla l.r. 12/2005</i>	57
<i>Verifica della compatibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo dei P.G.T., ai sensi del P.T.C.P. adeguato alla L.R. 12/2005 s.m.i. vigente</i>	58
<i>Considerazioni di sintesi sulla compatibilità delle previsioni insediative della proposta di P.G.T. con gli indirizzi normativi del precedente P.T.C.P. e del nuovo P.T.C.P. vigente.</i>	59
INDICE	61