

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

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

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

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

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

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

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

Guado Malpensata”.

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

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

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

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

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

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

Infrastrutture

Realizzazione della viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.

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

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

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

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

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

Rapporto di permeabilità pari al 20% della SF.

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

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

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

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

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

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT R (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



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



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