

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

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

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

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

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

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

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

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

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

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

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

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

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

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

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

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

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT S (CERESARA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



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

