

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

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

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi per la destinazione prevalente

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

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

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

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

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

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

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

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

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

Infrastrutture

Realizzazione viabilità di collegamento con la viabilità locale esistente.

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

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

Realizzazione alberature a filare lungo il tratto di viabilità di accesso al comparto dall'ambito produttivo esistente.

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

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

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT M (VILLA CAPPELLA)

INQUADRAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



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



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