

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |                         |                                                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Denominazione:                       | <b>PAOLO VI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localizzazione: | <b>CERLONGO</b> | Quota consumo di suolo: | <b>Quota Base</b>                                                  |
| Funzione:                            | <b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                 |                         |                                                                    |
| Zonizzazione del PRS vigente:        | Aree di trasformazione prevalentemente integrate multifunzionali (ATM5 e ATM14)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |                         |                                                                    |
| Descrizione:                         | <p>Il presente Ambito sostituisce i preesistenti ATM 14 e ATM 5 mai attivati e attuati. Il nuovo P.G.T. prende atto che la zona di Cerlongo presiede la S.P. 29 - "Strada Segrata" è un'area prevalentemente mista e/o residenziale ad eccezione dell'esistente e parzialmente attuata 275.359. Si propone pertanto il completamento e la chiusura del margine urbano attraverso la conferma della modesta area prima produttiva e ora multifunzionale con la parte residenziale a Nord e una zona filtro destinata ad artigianato di servizio a Sud. L'intervento ha l'onere di riqualificare un tronco dell'esistente Via Paolo VI.</p> <p><b>Obiettivo generale della Pianificazione:</b><br/>Riqualificare, ricondurre e completare la polarità esistente a sud-est di Cerlongo prendendo atto del prevalente mixing-funzionale esistente e delle destinazioni residenziali.</p> <p>Si ottiene pertanto una riconversione multifunzionale per l'ambito con l'attenzione alle vociferie ambientali di compatibilità dell'intorno.</p> |                 |                 |                         |                                                                    |
| PEREQUAZIONE:                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |                         | SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> |
| ID Area                              | Superficie (mq)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | Commento        |                         |                                                                    |
|                                      | EDIFICABILE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SPAZIO URBANO   |                 |                         |                                                                    |
| <b>1</b>                             | <b>18.275</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                 |                         |                                                                    |
| Superficie territoriale dell'ambito: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |                         | <b>18.275 mq</b>                                                   |

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- L'ambito prevede e prescrive che la pianificazione attuativa debba progettare una adeguata e qualificata fascia di bordo a verde quale sorta a filtro con esterne autoctone sul confine con l'esistente area economica. La progettazione del verde dovrà tener conto delle generali valenze paesistiche del contesto;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano provvedere il riutilizzo delle stesse.

## PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |        |        |                |                    |                 |                                                            |                   |                   |                                   | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |          |                  |                          |                                                      |                   |                    |                    |                    |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------|--------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|----------|------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | Sc     | Ses    | U <sub>i</sub> | Sip <sub>max</sub> | Ab <sub>i</sub> | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                   |                   |                                   |                                                            | Priorità | T <sub>max</sub> | Destinazioni compatibili |                                                      |                   | Sip <sub>min</sub> | Sip <sub>max</sub> | Sip <sub>max</sub> | U <sub>r</sub> | H <sub>max</sub> | R <sub>i</sub>       | S <sub>p</sub> | C <sub>u</sub> |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | Parametri minimi                                           |                   |                   | Servizi del comparto edificatorio |                                                            |          |                  |                          |                                                      |                   |                    |                    |                    |                |                  |                      |                |                | AS <sub>max</sub> | AS <sub>min</sub> |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | AS <sub>max</sub>                                          | AS <sub>min</sub> | AS <sub>max</sub> | AS <sub>min</sub>                 | AS <sub>max</sub>                                          |          |                  | AS <sub>min</sub>        | AS <sub>max</sub>                                    | AS <sub>min</sub> | AS <sub>max</sub>  | AS <sub>min</sub>  | AS <sub>max</sub>  |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
| Piano di Lottizzazione                                     | 18.275 | 18.275 | 0,40           | 7.310              | 147             | Residenziale                                               | ≥ 40 mq/ab        |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | Residenziale                                         | ✓                 | SI                 | NO                 | 20%                | 30%            | 40%              | 2 piani + sottotetto | 50%            | 50%            | B                 |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | Attività produttive                                        | ≥ 30% sp          |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | Attività produttive                                  |                   | SI                 | ✓                  | NO                 |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | ESV                                                        | ≥ 101% sip con.   |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | ESV                                                  |                   | SI                 | NO                 |                    |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | MSV-                                                       | ≥ 110% sip con.   |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | MSV-                                                 |                   | SI                 | NO                 |                    |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | MSV±                                                       | ≥ 125% sip con.   | 5.880             | 2.380                             | VERNICI                                                    | 0        | 5.880            | C                        | 7                                                    | MSV±              |                    | SI                 | ✓                  | NO             |                  |                      |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | MSV+                                                       | ≥ 140% sip con.   |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | MSV+                                                 |                   | SI                 | ✓                  | NO                 | 60%            | 70%              | 80%                  |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | GSV                                                        | ≥ 201% sip con.   |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | GSV                                                  |                   | SI                 | ✓                  | NO                 |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | Attività terziarie                                         | ≥ 100% sip        |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | Attività terziarie                                   |                   | SI                 | NO                 |                    |                |                  |                      |                |                |                   |                   |
|                                                            |        |        |                |                    |                 | Altre destinazioni                                         | ≥ 100% sip        |                   |                                   |                                                            |          |                  |                          | Artigianato di servizio compatibili con la residenza | ✓                 | SI                 | NO                 |                    |                |                  |                      |                |                |                   |                   |

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- L'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa interclusa tra aree del tessuto urbano consolidato;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla riqualifica del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area produttiva sottostante;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico e architettonico dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area multifunzionale oltreché al completamento del tessuto residenziale;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa residenziale;
- l'intervento è subordinato alla preservazione dello stato di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attendere le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- la viabilità distributiva/la connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (N.T.C. 2008);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbano;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di un qualificato sistema ciclopedonale connesso alla rete principale;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti della tabella indicata inderogabilmente dal Comune;
- si verificano le problematiche di inquinamento acustico, accertando la conformità all'eventuale Piano di Zonizzazione Acustica del Comune e prevedendo opportune opere di mitigazione acustica;
- l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad ottenere un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali;
- attuazione della rete ecologica di progetto con dotazione di vegetazione autoctona;
- l'ambito ha l'onere di riqualificare il tratto di competenza di Via Paolo VI con l'allargamento della sede esistente da considerarsi quale standard qualitativo fuori comparto da sottoporre;
- la zona prevalentemente residenziale deve essere limitata all'area indicata nell'allegato schema esemplificativo con il numero 1;
- la zona riservata all'artigianato di servizio e basso impatto ambientale, alle attività terziarie e paracommerciali deve essere limitata all'area indicata nell'allegato schema esemplificativo con il numero 2;
- tra le due aree dovrà essere interposta una fascia a verde privato quale zona di filtro.