



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova

Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

Piano di Governo del Territorio seconda variante generale

adozione D.C.C. 22 del 26.09.2023

approvazione D.C.C. ... del ...

marzo 2024

Documento di Piano

DdP 20a | Schede ambiti di trasformazione e rigenerazione

professionista incaricato
arch. Federico Bianchessi
via Malombra 11
26100 Cremona
e-mail giraffe.architetti@gmail.com
tel. e fax 0372 1930703



collaboratori
arch. Sara Bodini
arch. Francesca Magri

Premessa

Le presenti schede normative contengono le disposizioni vincolanti e le indicazioni orientative inerenti le modalità di intervento degli ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione (AR) individuati nella carta delle strategie di piano (tavola DdP 19) e negli elaborati normativi del Piano delle Regole (NTA e tavole PdR 3).

Il DdP individua due AT a destinazione residenziale e tre AT a destinazione produttiva, nonché due AR a destinazione residenziale.

Per ciascun ambito nelle schede sono indicati gli indici territoriali ed i conseguenti pesi insediativi minimi e massimi, le funzioni ammesse, l'impostazione generale del progetto, le dotazioni infrastrutturali ed i servizi collettivi.

I dati urbanistici relativi agli ambiti di trasformazione sono riepilogati nel prospetto che segue.

AT residenziali

denom.		St [mq]	IT mim [mc/mq]	IT max [mc/mq]	VU min [mc]	VU max [mc]
AT4	ambito intero	9'588	0.75	1.15	7'191	11'026
AT10	ambito intero	4'869	0.75	1.15	3'652	5'599

AT industriali-commerciali

denom.		St [mq]	IT min [mq/mq]	IT max [mq/mq]	SL min [mq]	SL max [mq]
ATB	porzione residua	6504	0.50	0.70	3'252	4'553
ATH	porzione residua	10388	0.50	0.70	5'194	7'272
ATN	ampliamento	6538	0.50	0.70	3'269	4'577

AR residenziali

denom.		St [mq]	IT mim [mc/mq]	IT max [mc/mq]	VU min [mc]	VU max [mc]
AR1	recupero	22'526	0.60	1.20 1,15	13'516	27'031 25.905
AR2	recupero	1'848	1.40	1.80 1,70	2.587	3'326 3.142

I dati inerenti le superfici territoriali ed i conseguenti pesi insediativi, calcolati con riferimento alla planimetria aerofotogrammetrica del territorio comunale, sono da intendersi a livello orientativo. Le effettive superfici delle aree di intervento dovranno essere precisate tramite rilievo topografico in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo. Le superfici delle urbanizzazioni saranno a loro volta perfezionate sulla scorta di tale rilievo, oltre che in base alle effettive caratteristiche degli interventi, fatto salvo il rispetto dell'impianto generale del comparto come risultante dagli indici e dagli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del presente fascicolo.

Si precisa inoltre che planimetrie delle presenti schede, diversamente dalle previsioni generali del PGT (costruite su rilievo aerofotogrammetrico in conformità con le specifiche di Regione Lombardia in merito ai supporti cartografici su cui elaborare il disegno di piano), sono redatte su supporto catastale, allo scopo di non ingenerare ambiguità o incertezze interpretative in merito alle particelle effettivamente pertinenti agli ambiti di trasformazione.

Come meglio illustrato nelle schede, gli indici di edificabilità e/o di utilizzazione fondiaria degli ambiti possono essere incrementati in base ai requisiti qualitativi degli interventi di concerto con gli uffici tecnici comunali, fermo restando il diritto, da parte del soggetto attuatore, di usufruire in ogni caso degli indici minimi.

I requisiti qualitativi tali da configurare il diritto alle premialità volumetriche sono i seguenti:

1. **REALIZZAZIONE DI SERVIZI STRATEGICI.** Premialità ottenibile in caso di realizzazione di infrastrutture o servizi di interesse collettivo individuati come strategici dalle schede degli AT. Tali infrastrutture o servizi dovranno essere ceduti o asserviti all'uso pubblico.
2. **ATTUAZIONE REC E/O MITIGAZIONI AMBIENTALI.** Premialità ottenibile in caso di realizzazione di interventi riconducibili alla Rete Ecologica Comunale o di mitigazione ambientale individuati nelle schede degli AT.
3. **ELEVATE PERFORMANCE ENERGETICHE.** Premialità ottenibile qualora interventi prevedano la realizzazione di edifici tali da garantire una domanda di energia primaria globale non rinnovabile inferiore del 20% alla domanda di energia primaria non rinnovabile risultante dai requisiti nZEB, oppure il requisito nZCB (net zero carbon building) secondo la direttiva 2010/31/CE, ovvero a emissioni di gas serra nulla o quasi nulla (il requisito deve essere dimostrato con relazione di un tecnico abilitato, misurando la performance in CO₂ equivalente), per almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva.

4. **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.** Premialità ottenibile in caso di realizzazione di una quota parte di edilizia residenziale pubblica residenziale pubblica da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati con il Comune o di edilizia residenziale sociale (alloggi in locazione a canone agevolato, convenzionato o moderato, alloggi in coabitazione con servizi condivisi o co-housing, alloggi in cessione a prezzo agevolato o a riscatto, ecc.), secondo un piano attraverso cui individuare i destinatari tra le categorie sensibili (lavoratori in mobilità, lavoratori precari, famiglie a basso reddito, anziani, studenti, disabili o persone non completamente autosufficienti, fasce sociali a rischio, ecc.), pari ad almeno il 30% della capacità edificatoria complessiva (calcolata con riferimento agli indici aggiuntivi).

Come illustrato nelle schede, le premialità sono riconosciute e quantificate in rapporto alle diverse caratteristiche e potenzialità degli ambiti di trasformazione.

In tutti gli ambiti di trasformazione è possibile intervenire solo previa presentazione di un piano attuativo, garantendo le seguenti dotazioni di aree a standard:

- a) Funzioni residenziali e accessorie alla residenza, ivi compresi gli esercizi di vicinato:
 - 50% della SL per aree a verde o altri servizi;
 - 50% della SL per aree a parcheggio.

- b) Funzioni terziarie e medie superfici di vendita commerciali:
 - 50% della SL per aree a verde o altri servizi;
 - 50% della SL per aree a parcheggio.

- c) Funzioni industriali e artigianali:
 - 5% della superficie territoriale per aree a verde o altri servizi;
 - 5% della superficie territoriale per aree a parcheggio.

Gli eventuali servizi strategici individuati nelle schede degli ambiti devono essere intesi come dotazioni aggiuntive rispetto agli standard di cui sopra, nella misura in cui la messa a disposizione di tali aree e la realizzazione degli interventi consentirà l'ottenimento dei previsti bonus volumetrici.

Per la stessa ragione, le opere da eseguire a carico del soggetto attuatore ai fini dell'ottenimento delle suddette premialità (realizzazione di servizi strategici, interventi REC,

mitigazioni ambientali) non potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione, diversamente da quanto valevole per le attrezzature a standard.

Per quanto riguarda le dotazioni di standard determinate dalle funzioni e dalle quantità insediate, queste dovranno essere sempre garantite nella loro interezza relativamente alle aree a parcheggio, salvo quanto diversamente specificato nelle schede riportato a seguire. Potrà invece essere concordata la monetizzazione della quota relativa agli altri servizi, a condizione che siano rispettate le indicazioni prescrittive delle schede.

Gli interventi di attuazione della REC e/o di mitigazione ambientale dovranno essere predisposti a scala adeguata, e accompagnati da una relazione illustrativa che descriva le specie arboree ed arbustive autoctone previste nonché il relativo sesto d'impianto, affinché siano parte degli elaborati di progetto da allegare alla convenzione urbanistica. La convenzione dovrà assicurare la piena realizzazione dei progetti, il completo attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze. In linea generale, per la scelta delle specie vegetali da mettere a dimora, si dovrà fare riferimento all'elenco allegato al Piano dei Servizi.

Per gli interventi di rigenerazione tali da comportare ristrutturazione urbanistica trovano applicazione le disposizioni della legge 12/2005 in merito alla riduzione del 50% del contributo di costruzione, fatta salva la facoltà del Comune di rimodulare, in aumento o riduzione, il contributo stesso in sede di convenzionamento, sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

Sino alla presentazione del piano attuativo per la riconversione delle aree, negli ambiti di rigenerazione trova applicazione la disciplina ordinaria del Piano delle Regole di cui all'art. III.7.5 delle relative NTA.

Per quanto riguarda la compatibilità ambientale degli interventi previsti, si rimanda alle prescrizioni generali riportate a seguire, nonché alle indicazioni specifiche redatte nel quadro del percorso di VAS e riprodotte in calce a ciascuna scheda d'ambito.

Prescrizioni ambientali generali

In linea generale, per tutti gli ambiti trovano applicazione le seguenti prescrizioni ambientali.

Componente ambientale: Aria

Per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere privilegiati sistemi basati sulle fonti rinnovabili o comunque ad elevata efficienza energetica.

In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi di legge.

Come previsto dalla normativa vigente, i nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di prestazione energetica.

Per quanto riguarda il tema degli allevamenti in sede di piano attuativo si dovrà verificare la consistenza degli eventuali allevamenti limitrofi all'ambito per individuare le relative fasce di rispetto. Qualora queste ultime interessino l'ambito, la sua attuazione è subordinata alla dismissione degli allevamenti o è in ogni caso fatta salva la possibilità di riduzione delle fasce di rispetto o di deroga sindacale dalle stesse, anche con l'ausilio di mitigazioni tali da ostacolare la diffusione di sostanze odorogene.

Componente ambientale: Rumore

Dovranno essere garantite condizioni di clima acustico adeguato alle funzioni insediate.

I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

In fase di pianificazione attuativa dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). Ove possibile, tali eventuali misure di mitigazione dovranno essere realizzate con dune in terra opportunamente vegetate, oppure con barriere antirumore anch'esse opportunamente mascherate con vegetazione.

A lavori ultimati, dovrà essere effettuata una rilevazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: Risorse idriche

Come previsto dalla normativa vigente, dovrà essere garantita la realizzazione di reti separate per le acque bianche (meteoriche) e per le acque nere (reflue).

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio comunale, previa verifica della capacità della rete fognaria e della capacità residua di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate/potenziare, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le nuove edificazioni dovranno garantire condizioni di sicurezza idraulica, prevedendo che i quadri elettrici siano realizzati a quote che ne garantiscano la sicurezza idraulica e limitando i locali interrati; ove se ne preveda comunque la realizzazione dovranno essere previste "soglie" che impediscano l'ingresso di eventuali acque superficiali di scorrimento.

Dovrà essere garantita la salvaguardia delle eventuali fasce RIM.

Le acque bianche dovranno essere per quanto possibile smaltite in loco. Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici

impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso, dovrà essere applicato il principio dell'invarianza idraulica secondo le disposizioni del RR 7/2017.

In corrispondenza delle nuove edificazioni dovrà essere garantita la fornitura di acqua potabile, attraverso sistemi autonomi di approvvigionamento da concordare con ARPA e ATS competenti per territorio e da controllare periodicamente secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.31/2001 e s.m.i.; si dovrà avere comunque cura di evitare interventi che possano mettere in contatto le falde idriche profonde con quelle superficiali. Quando si renderà disponibile una rete acquedottistica pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento; al fine di consentire tale collegamento devono essere predisposti appositi accorgimenti tecnici (sistemi di bypass o attacco diretto dei sistemi tecnologici) tali da minimizzare i futuri interventi infrastrutturali.

Qualora gli interventi interessino zone di rispetto dei pozzi idropotabili dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693 per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili; in particolare sono vietati: la dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati; l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; la gestione di rifiuti; lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; i pozzi perdenti.

Infine, dovranno essere impiegati dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e dovranno essere previsti sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Componente ambientale: Suolo e sottosuolo

In termini generali, le nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, concentrando le aree a standard urbanistico verso l'esterno degli ambiti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella componente geologica del PGT.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola ed eventualmente procedere all'adeguamento del Piano di Utilizzazione Agronomica, qualora anche solo una parte dell'ambito risulti inserito in uno di questi; la superficie che risulterebbe sottratta allo spandimento dei reflui zootecnici dovrà essere compensata e le aziende agricole che non potranno più usufruirne dovranno procedere all'adeguamento dei propri PA.

Preliminarmente al riutilizzo di aree industriali dismesse, a cura del proponente, dovranno essere effettuate opportune indagini tese a verificare l'esistenza di eventuali contaminazioni del suolo e del sottosuolo o alla presenza di sostanze nocive per la salute umana, tali da richiedere particolari procedure di smaltimento. Qualora le indagini preliminari evidenzino la presenza di concentrazioni inquinanti superiori ai limiti di cui al D.Lgs. 152/2006, dovranno essere attuate le procedure di caratterizzazione ambientale, analisi del rischio ed eventuale messa in sicurezza/bonifica in

conformità con quanto prescritto dalla parte IV, titolo V, dello stesso D.Lgs. 152/2006 in rapporto alla nuova destinazione d'uso prevista.

Componente ambientale: Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni arboree esistenti.

In linea generale è vietato l'interramento di elementi del reticolo idrografico superficiale esistenti, garantendo adeguate distanze di rispetto dalle nuove edificazioni, con fasce da destinare preferenzialmente a verde.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, lungo i margini degli ambiti non in continuità con aree già edificate, laddove possibile, si dovrà realizzare una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

Ove possibile, le aree di parcheggio dovranno essere alberate.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, in modo da non comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano.

Componente ambientale: Consumi e rifiuti

In corrispondenza delle nuove edificazioni, per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti adeguati spazi per ospitare sistemi di raccolta differenziata.

Inoltre dovrà essere verificata la possibilità di prevedere idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Componente ambientale: Energia ed effetto serra

Le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.

In fase di pianificazione attuativa dovrà, infine, essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Componente ambientale: Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

All'interno delle fasce di rispetto delle linee MT eventualmente presenti assicurando l'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica), anche provvedendo al loro interrimento o spostamento, il progetto dovrà prevedere un azionamento interno che eviti destinazioni quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, queste dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate interrato e prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione

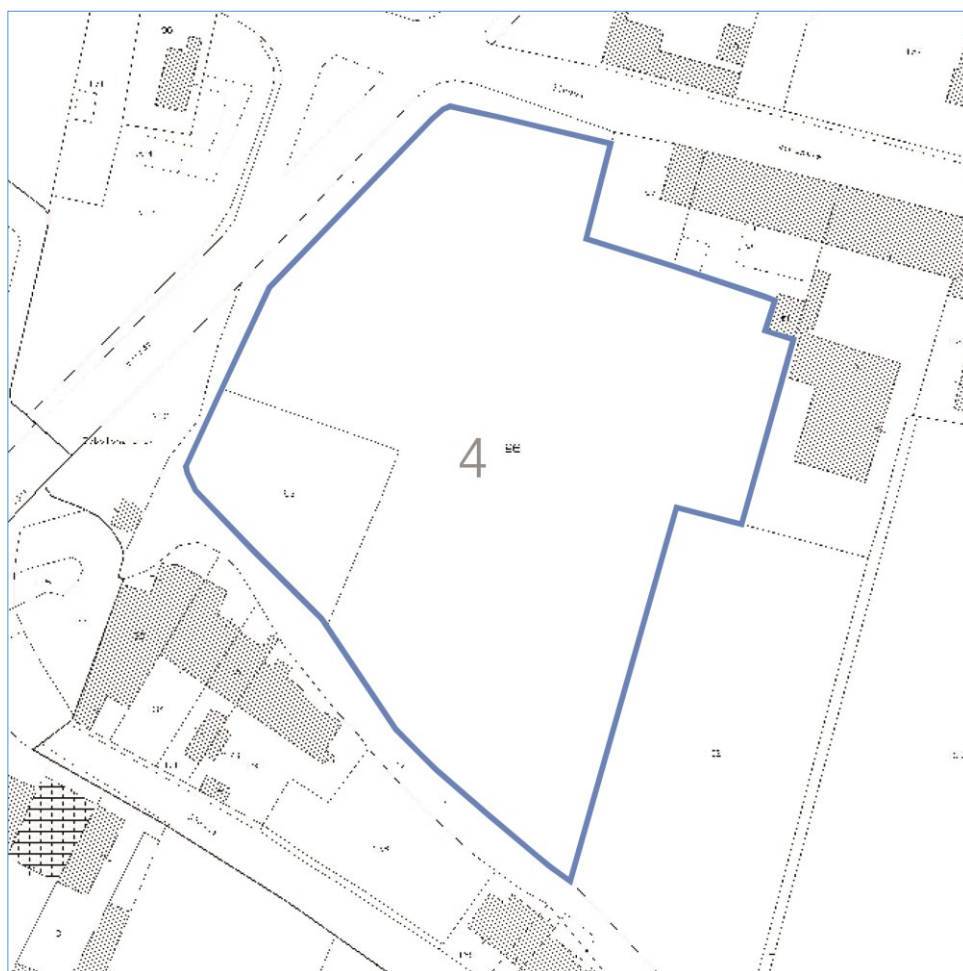
magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale dovranno essere minimizzati i locali interrati che possano richiedere la permanenza prolungata di persone; i locali interrati o a contatto con il terreno comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di accorgimenti e/o sistemi costruttivi quali estrattori o barriere che minimizzino il rischio di concentrazioni di gas. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21/12/2011.

L'Ambito di Trasformazione 4 è ubicato nella porzione orientale di Villa Pasquali, a ridosso della ex SS 420. Più precisamente, esso si configura come una sorta di testata dei due "filamenti" insediativi di matrice storica che si sviluppano lungo via Bibiena (a nord) e via Naviglio (a sud), tra loro separati da un sistema di aree libere riconducibili al sedime del paleoalveo. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché sostanzialmente intercluso tra aree urbanizzate.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT **4**

9.588 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenza

COMPATIBILI | attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Realizzazione servizi strategici mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	ERP 30% mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,75	0,20	0,10	0,10	-	1,15

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto potrà essere realizzato in uno o più lotti di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Allo scopo di consolidare il principio insediativo che caratterizza il centro storico di Villa Pasquali, i nuovi interventi edilizi si dovranno collocare i fabbricati lungo le strade, e conservare uno spazio libero centrale che si ponga in relazione con l'area agricola del paleoalveo.

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed

agrario del territorio sabbionetano. L'altezza massima dei fabbricati dovrà pertanto risultare pari a 7.00 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.

L'attuazione degli interventi edilizi risulta subordinata alla verifica di insussistenza di fasce di rispetto ingenerate da allevamenti zootecnici.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

 area da destinare a verde
superficie indicativa 2.440 mq

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

 barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento

 **corridoio ecologico aree libere paleoalveo**

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

 allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada

INDICAZIONI ORIENTATIVE

 varco di ingresso

 limite di edificazione

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

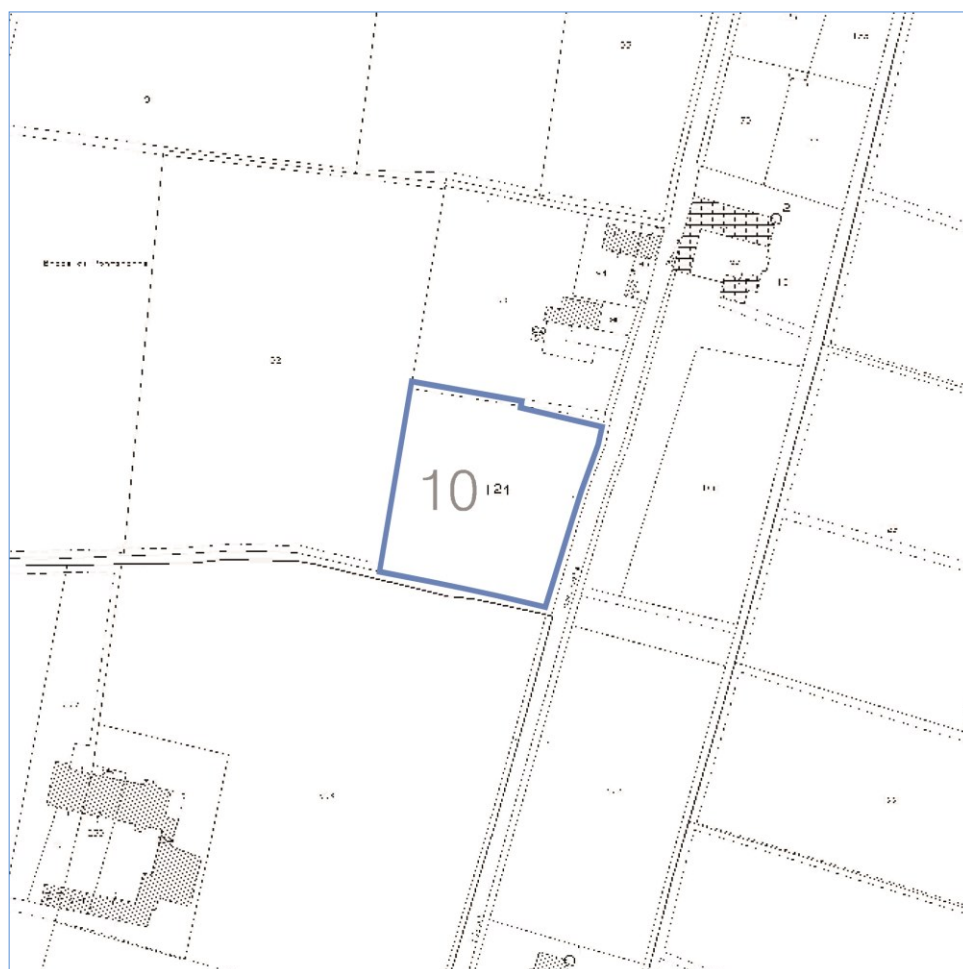
Ambito di trasformazione	AT4	Funzione prevalente	RESIDENZIALE			Atto di PGT	DdP (DdP_19)			
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa lungo la SP ex SS420 dove è tangente l'abitato di Villa Pasquali. Oggi l'area è libera, coltivata e separata dalla strada da un fascia alberata. Anche lungo il lato sud est è presente un filare alberato. Alla funzione residenziale possono essere associate attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.									
Sup territoriale (m2)	9.588	Capacità edificatoria	IT Minimo mc/mq 0,75	Realizzazione servizi strategici mc/mq 0,20	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq 0,10	Elevate performance energetiche mc/mq 0,10	ERP 30% mc/mq -	IT Massimo mc/mq 1,15	Abitanti teorici	74
										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto potrà essere realizzato in uno o più lotti di intervento, attraverso PL o PII.  — perimetro dell'ambito SERVIZI STRATEGICI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.  area da destinare a verde superficie indicativa 2.440 mq REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.  barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento INDICAZIONI PRESCRITTIVE  allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada INDICAZIONI ORIENTATIVE  varco di ingresso  limite di edificazione									
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Presenza di fascia alberata continua lungo la SP420, che andrà mantenuta secondo le indicazioni ambientali generali di piano. Attuale continuità degli spazi a verde legati al paleoalveo, anche oltre la SP ex SS 420. Ricade marginalmente in fascia di rispetto di allevamento suinicolo. Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità limitata.									

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. residenziale scala 1:20.000 01a Legenda Sensibilità molto bassa Sensibilità bassa Sensibilità limitata Sensibilità elevata Sensibilità molto elevata Aree edificate Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+ - la possibilità di prevedere più funzioni nell'ambito con destinazione prevalente residenziale - la contestuale attuazione di compensazioni nel sistema della REC o delle ciclabili - entrambi i punti tendono al miglioramento della vivibilità della città	- - impermeabilizzazione di suolo - aumento emissioni in aria soprattutto per riscaldamento - aumento del carico urbanistico - influenza sul ciclo delle acque - considerata la posizione, diminuzione della permeabilità territoriale	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Considerata la presenza di fascia alberata continua lungo la SP420, che dovrebbe essere mantenuta secondo le indicazioni ambientali generali di piano, la barriera indicata come mitigazione nello schema potrebbe risultare di potenziamento della stessa, con vantaggi per il contenimento dei disturbi dalla strada. La localizzazione del verde come da indicazioni del piano è in continuità con il verde ad est, dell'ambito, che si apre verso i coltivi. Si suggerisce di valutare in sede di piano attuativo, il posizionamento del verde nell'ambito così da mantenere un corridoio aperto tra i coltivi ad est e il cono verde che si apre oltre la SP ex SS420. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, nella progettazione si dovranno applicare criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate, ...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS, <i>Sustainable Drainage Systems</i>), al consumo energetico), al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS).			

L'Ambito di Trasformazione 10 è ubicato ai margini della porzione settentrionale di Ponteterra, in fregio a via Argine Vecchio. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché nei pressi del centro abitato e contiguo ai nuclei insediativi storici dislocati lungo la medesima direttrice stradale.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT **10**

4.869 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenza

COMPATIBILI | attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Realizzazione servizi strategici mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	ERP 30% mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,75	0,1	-	0,10	0,20	1,15

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Allo scopo di confermare e consolidare il principio insediativo che caratterizza l'abitato di Ponteterra, i nuovi interventi edilizi dovranno collocare i fabbricati con orientamento est-ovest e conservare uno spazio libero centrale che si ponga in relazione con le aree agricole circostanti.

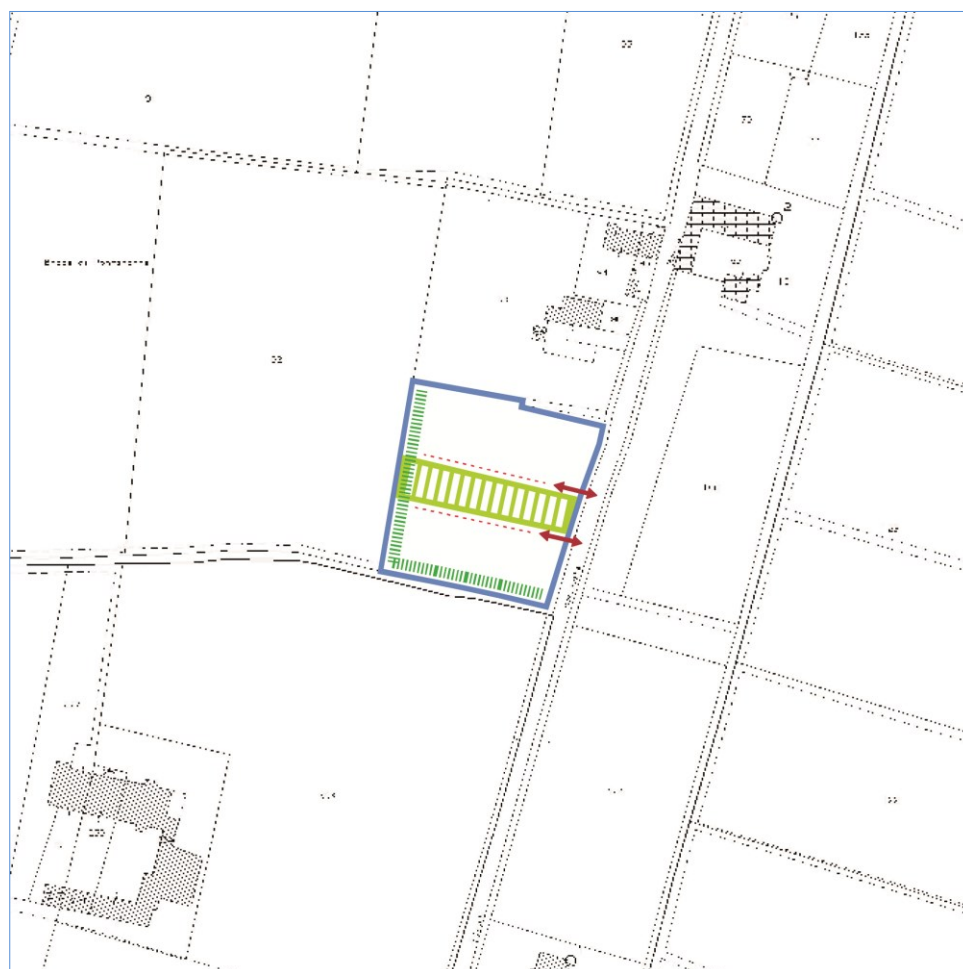
I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare

l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



—perimetro dell'ambito

SERVIZI STRATEGICI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

area da destinare a verde
superficie indicativa 830 mq

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento

INDICAZIONI ORIENTATIVE

varco di ingresso e viabilità interna

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	AT10	Funzione prevalente	RESIDENZIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)																										
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa a nord dell'abitato di Ponteterra, lungo la via Argine Vecchio, in aderenza a edificato esistente. Oggi l'area è libera, coltivata. Sono compatibili attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.																															
Sup territoriale (m2)	4.869	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo</td><td></td><td></td><td></td><td>30%</td><td>Massimo</td></tr><tr><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td></tr><tr><td>0,75</td><td>0,1</td><td>-</td><td>0,10</td><td>0,20</td><td>1,15</td></tr></table>				IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP	IT	Minimo				30%	Massimo	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	0,75	0,1	-	0,10	0,20	1,15	Abitanti teorici	37
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP	IT																											
Minimo				30%	Massimo																											
mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq																											
0,75	0,1	-	0,10	0,20	1,15																											
allargamento via Cantoni Marca potenziamento by-pass SP420-SP63 AT10 ambiti di trasformazione conferma AT residenziale percorso Eridano prolungamento ciclabile potenziamento servizi istruzione nuova scuola media PONTETERRA Prigion Chiesa, tempio granarale Fascio etera 3 Colos Di militari																																
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL o PII. perimetro dell'ambito SERVIZI STRATEGICI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. area da destinare a verde superficie indicativa 830 mq INDICAZIONI PRESCRITTIVE barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento INDICAZIONI ORIENTATIVE varco di ingresso e viabilità interna																															
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità limitata.																															

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. residenziale scala 1:20.000 01a Legenda Sensibilità molto bassa Sensibilità bassa Sensibilità limitata Sensibilità elevata Sensibilità molto elevata Aree edificate Confine comunale			
Effetti predominanti attesi + - la possibilità di consentire funzioni diverse dalla residenza - - impermeabilizzazione di suolo - aumento emissioni in aria soprattutto per riscaldamento - aumento del carico urbanistico - influenza sul ciclo delle acque Interazioni potenziali con criticità attuali se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata				
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, nella progettazione si dovranno applicare criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS, <i>Sustainable Drainage Systems</i>) , al consumo energetico), al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS) .				

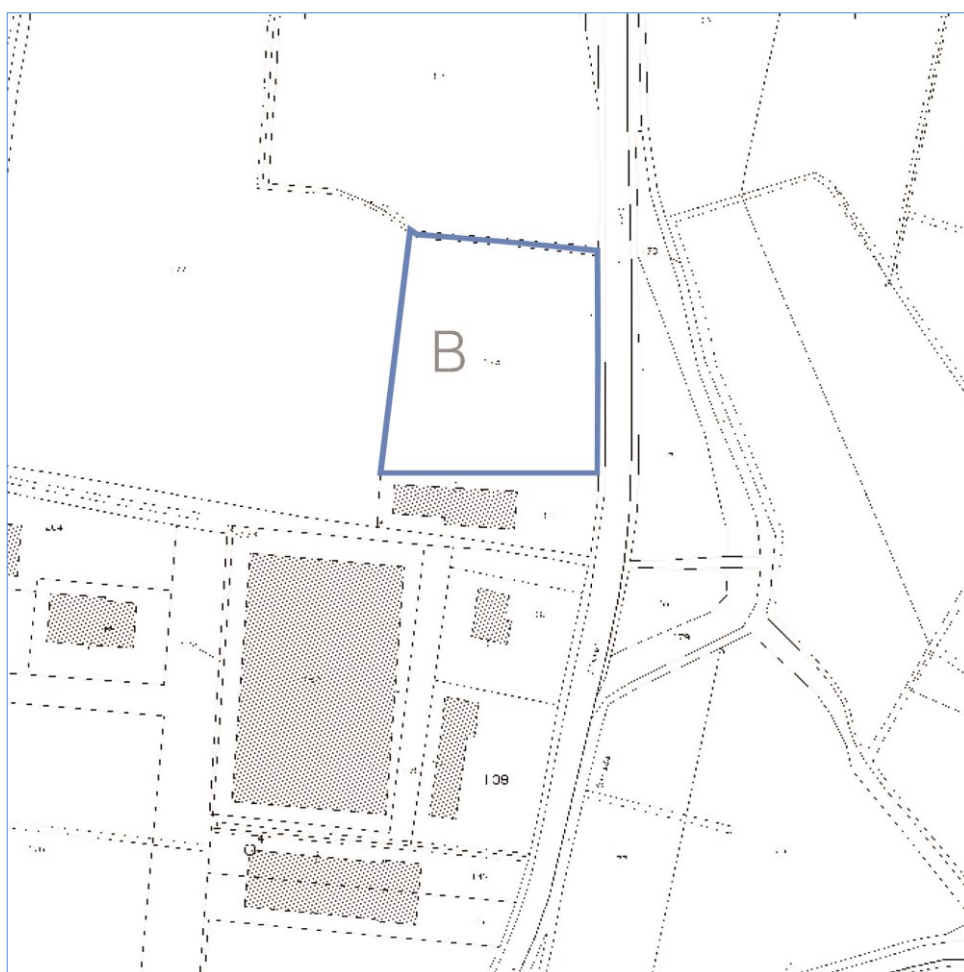
**INDIVIDUAZIONE
DELL'AMBITO**

SCHEDA **1** DI 3

L'Ambito di Trasformazione B è ubicato tra Villa Pasquali e Breda Cisoni, lungo la ex SS 420. L'area confina a sud con un comparto industriale relativamente consolidato. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché contiguo ad aree urbanizzate.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT **B**

6.504 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | industriale e commerciale (piccole e medie superfici di vendita)

COMPATIBILI | attività terziarie

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT Massimo mq/mq
0,50	-	0,20	-	-	0,70

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

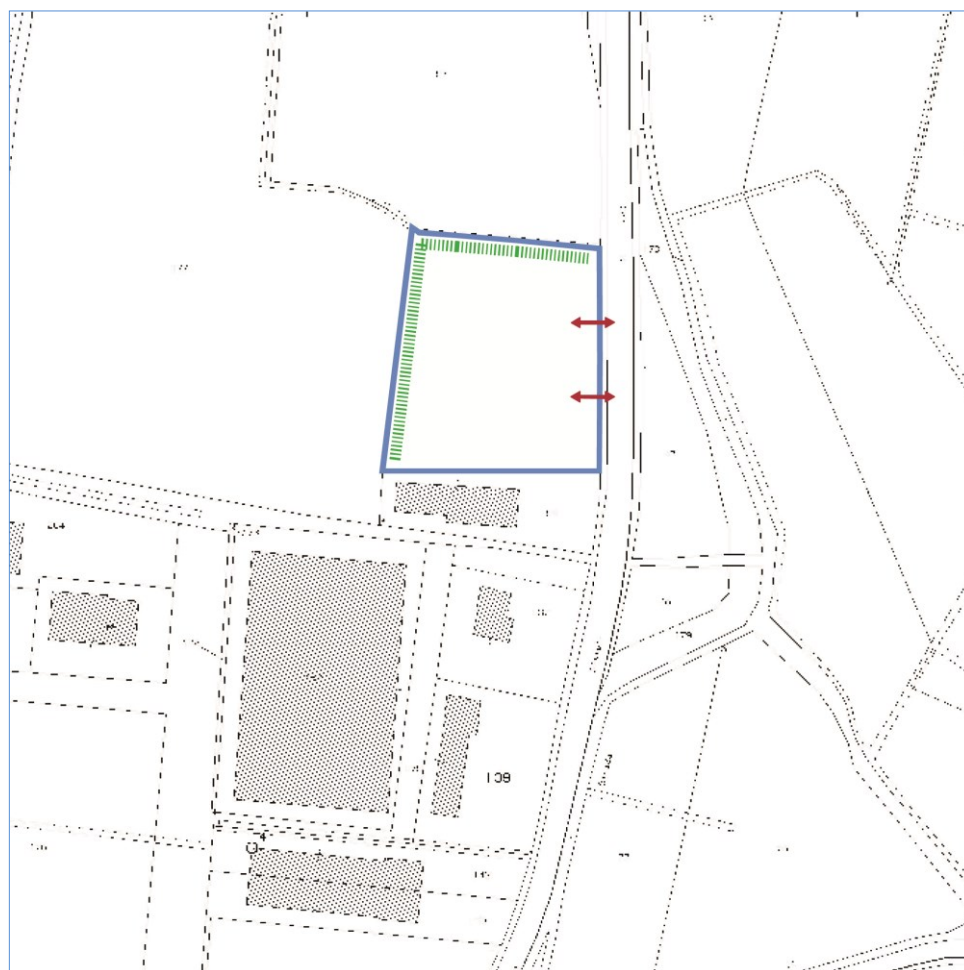
F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Allo scopo di favorire un adeguato inserimento urbanistico dell'insediamento sotto il profilo logistico, la viabilità di accesso al comparto dovrà essere verificata e nel caso potenziata, tramite soluzioni da mettere a punto di concerto con il Comune la Provincia.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 10 metri, salvo possibilità di deroga da valutarsi dagli uffici tecnici comunali in caso di comprovate necessità produttive ed in mancanza di alternative attuabili.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) e se necessario di laminazione, allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



— perimetro dell'ambito

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

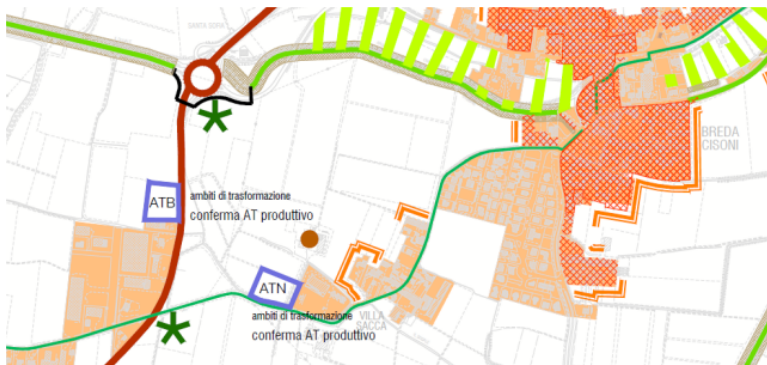
Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

▨ barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri

INDICAZIONI PRESCRITTIVI

↔ varco di ingresso

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

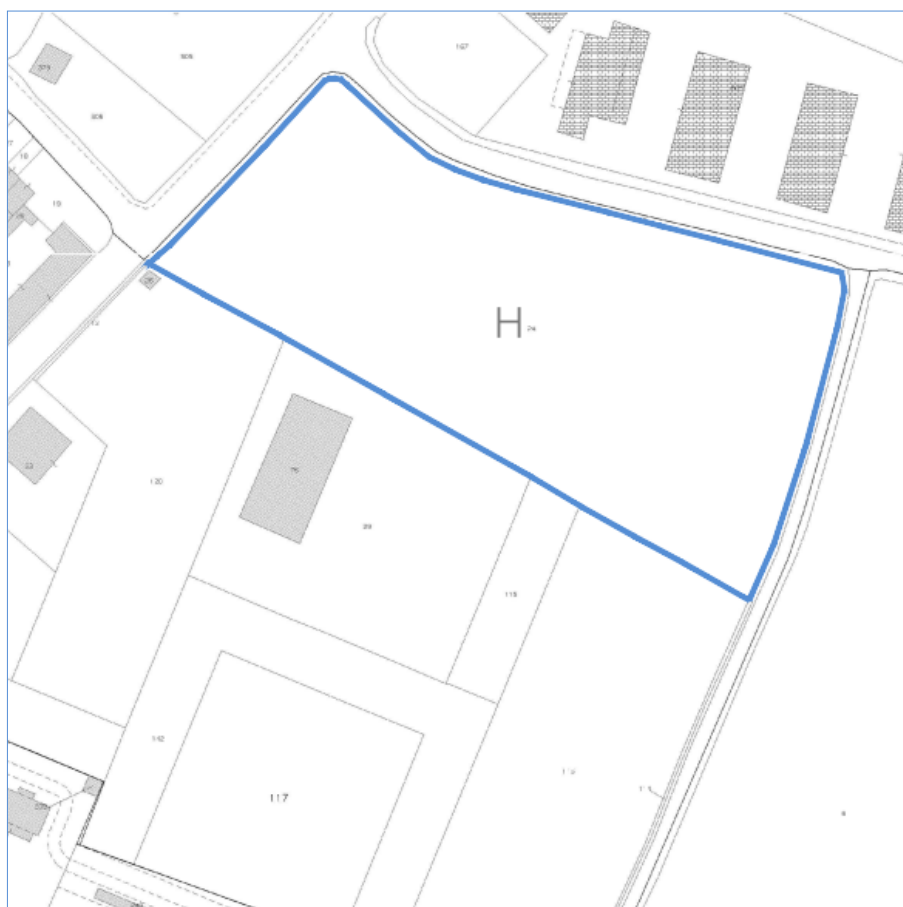
Ambito di trasformazione	ATB	Funzione prevalente	INDUSTRIALE COMMERCIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)																				
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa lungo la SP ex SS420, ad in aderenza agli edifici produttivi esistenti ad ovest dell'abitato di Breda Cisoni. Oggi l'area è libera, coltivata. Per il commercio sono ammesse solo piccole e medie superfici di vendita.; sono compatibili attività terziarie.																									
Sup territoriale (m2)	6.504	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP 30%</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo</td><td>mg/mq</td><td>mg/mq</td><td>mg/mq</td><td></td><td>Massimo</td></tr><tr><td>0,50</td><td>-</td><td>0,20</td><td>-</td><td>-</td><td>0,70</td></tr></table>				IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT	Minimo	mg/mq	mg/mq	mg/mq		Massimo	0,50	-	0,20	-	-	0,70	Abitanti teorici	-
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT																					
Minimo	mg/mq	mg/mq	mg/mq		Massimo																					
0,50	-	0,20	-	-	0,70																					
																										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL o PII.  perimetro dell'ambito REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri INDICAZIONI PRESCRITTIVE varco di ingresso																									
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni produttive, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità bassa-limitata.																									

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. produttiva scale 1:20.000 02b Legenda Sensibilità molto bassa Sensibilità bassa Sensibilità limitata Sensibilità elevata Sensibilità molto elevata Aree edificate Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+	-	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	La profondità indicata di tre metri per la fascia a verde di mitigazione paesaggistica, risulta ridotta per l'impianto di alberi, se si considera l'ingombro della chioma. In ogni caso si suggerisce una fascia fitta. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, si raccomanda attenzione in sede di progettazione di applicare sempre le Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali. Non si ritiene di escludere a priori attività specifiche. Data la vicinanza ad altri edifici già produttivo, l'ambito potrebbe far parte di forme di gestione associata dei servizi tecnologici, ad esempio la costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution (NBS) e di SuDS, Sustainable Drainage Systems - drenaggio urbano sostenibile, che potranno attivarsi per tutto il comparto produttivo, industriale/artigianale, che si trova a ridosso della SP ex SS420.			

L'Ambito di Trasformazione H è ubicato a sud di Sabbioneta, all'incrocio tra la SP 63 e via Cantonazzo. L'area si colloca in un contesto di frangia, caratterizzato dalla compresenza di aree residenziali ed aree industriali. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché contiguo ad aree urbanizzate.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT H (residua da attuare)	10.388 mq
--	-----------

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | industriale (artigianato di servizio e/o artistico compatibile con la residenza) e commerciale (piccole e medie superfici di vendita), usi di interesse pubblico e generale (servizi pubblici e privati, con particolare riferimento a strutture per l'equitazione).

COMPATIBILI | attività terziarie, usi compatibili con la residenza (unità di vicinato, pubblici esercizi, ricettivo, locali di pubblico spettacolo).

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

Una tra le destinazioni principali dovrà sempre essere garantita in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato. La presenza delle destinazioni compatibili è facoltativa e comunque subordinata alla presenza di una destinazione principale.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT Massimo mq/mq
0,50	-	0,20	-	-	0,70

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Ai fini della trasformazione dell'ambito, potranno essere individuati e presentati fino a due piani attuativi indipendenti l'uno dall'altro, ciascuno dei quali riguardante una sola porzione dell'area complessiva, e la cui somma dovrà coprire l'AT nella sua interezza.

Nel quadro di ciascun piano attuativo, l'ambito potrà inoltre essere realizzato per stralci.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto riguarda gli usi industriali, nell'ambito in questione potranno essere insediate attività riconducibili esclusivamente all'artigianato di servizio e/o artistico e compatibili con la residenza.

Le attività in oggetto, di seguito più specificamente illustrate, dovranno tassativamente essere svolte da imprese artigiane, così come definite dalla vigente normativa di settore (L. 8/8/1985 n. 443, legge quadro per l'artigianato), con specifico riferimento ai parametri per la classificazione dell'impresa come artigiana, sia riguardo alla figura ed alle caratteristiche dell'imprenditore (colui che esercita personalmente, professionalmente ed in qualità di titolare, l'impresa artigiana, assumendone ogni responsabilità per gli oneri e rischi della gestione), sia riguardo all'attività svolta, che deve essere esercitata in modo prevalente dall'imprenditore stesso. L'attività artigianale potrà esser anche svolta con l'ausilio di dipendenti, nei limiti dimensionali stabiliti dalla vigente normativa e potrà assumere le forme giuridiche ivi previste: ditta individuale oppure società (in nome collettivo, in accomandita semplice ecc.), purché il lavoro abbia funzione prevalente sul capitale. In ogni caso, in sede di presentazione dei progetti edilizi, il requisito di impresa artigiana dovrà essere documentato mediante la presentazione di un certificato della Camera di Commercio, comprovante l'iscrizione nel relativo albo.

Per artigianato di servizio si intendono le attività, svolte da imprese artigiane, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni, anche semilavorati, nonché alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici (ad esempio, attività di acconciatura ed estetica, attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, in ambito medico ottico e odontotecnico, servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, di edilizia e finiture edili, di falegnameria, di impiantistica elettrica, di termoidraulica, ecc.).

Per artigianato artistico si intendono le attività per la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica, svolte con tecniche prevalentemente manuali, anche ad elevato livello tecnico e con strumentazioni tecnologicamente avanzate, ma con esclusione di processi di lavorazione interamente in serie (ad esempio, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, le attività di conservazione, restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico, l'abbigliamento su misura, ecc.).

Per ogni attività è inoltre ammessa la residenza di servizio (un solo alloggio per il proprietario e/o il custode).

Si intendono escluse dalle funzioni in oggetto tutte le attività di

produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose in contrasto con i limiti previsti dal vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, oltre alle attività insalubri di prima classe secondo il D.M. 5/9/1994 ("Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie"), con l'eccezione delle strutture per l'equitazione, a condizione che siano rispettati i requisiti di compatibilità nel seguito elencati. È inoltre vietata la presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante di soglia superiore o di soglia inferiore di cui al D.Lgs. n.105/2015. Sono inoltre specificamente escluse le attività agricole e commerciali o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, salvo che siano solo strumentali o accessorie all'esercizio dell'impresa stessa.

Per quanto riguarda gli usi di interesse pubblico e generale, qualora si preveda l'insediamento di strutture per l'equitazione, si prescrive quanto segue.

In linea generale, dovrà essere garantita una elevata qualità progettuale e/o delle soluzioni tecniche proposte (come ad esempio la previsione di sistemi per il risparmio energetico) o, in alternativa, si dovrà garantire l'incremento degli interventi di rinaturazione a titolo di compensazione ambientale, con particolare riferimento alla necessità di realizzare fasce a verde con alberi ed arbusti appartenenti a specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Gli eventuali edifici adibiti allo stazionamento o al ricovero dei cavalli dovranno essere collocati ad almeno 200 metri dalla più vicina zona residenziale, a meno che non prevedano la limitazione del ricovero alla presenza permanente di soli due capi adulti.

Dovrà essere assicurato il rispetto della vigente disciplina in merito allo smaltimento dei reflui. In particolare, gli effluenti derivanti dalla presenza di animali in sito potranno essere fatti maturare presso idonee concimaie e impiegati come fertilizzanti, internamente secondo uno specifico piano agronomico, o presso aziende agricole esterne, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 75 del 29.04.2010 e s.m.i. in merito alla vendita di tali prodotti (previa iscrizione all'apposito "registro dei fabbricanti di fertilizzanti"). In alternativa al reimpiego per la concimazione, gli effluenti dovranno essere trattati come un rifiuto, identificato con codice CER 02.01.06 (feci animali, urine e letame), da raccogliere separatamente e trattare nelle sedi opportune. In questo caso il letame, in qualità di rifiuto speciale non pericoloso, dovrà essere:

- stoccato secondo quanto indicato nell'art. 183 comma 1 lettera bb) del D.Lgs. 152/2006, "deposito temporaneo";
- allontanato tramite ditta autorizzata alla raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi CER 02.01.06 e mediante formulario di accompagnamento rifiuti;

- conferito a ditte autorizzate al recupero o allo smaltimento. Il produttore dovrà conservare i formulari di accompagnamento rifiuti a prova della corretta gestione del rifiuto.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 10 metri, salvo possibilità di deroga da valutarsi dagli uffici tecnici comunali in caso di comprovate necessità produttive e stante la dimostrata mancanza di alternative attuabili.

Per garantire la compatibilità con il contesto, gli interventi dovranno garantire apposite mitigazioni verso gli ambiti agricoli confinanti.

Fatta salva la possibilità di garantire l'accessibilità e gli allacci alle reti tecnologiche esistenti in tutto l'ambito di intervento, è consentita la presentazione di piani per stralci, anche con destinazioni d'uso principali differenti tra loro.

In tale ipotesi, ciascuno stralcio dovrà garantire al suo interno la necessaria dotazione di standard e servizi (o la relativa monetizzazione).

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) e se necessario di laminazione, allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.



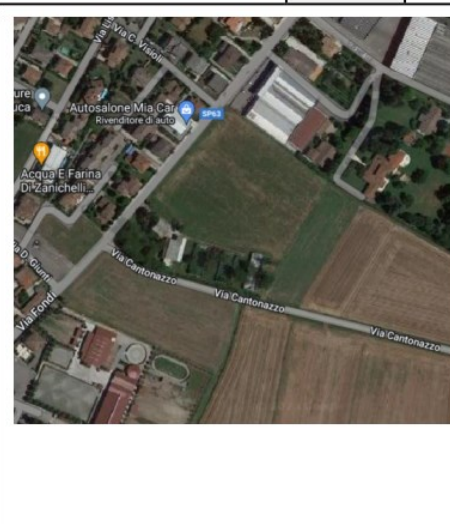
— perimetro dell'ambito

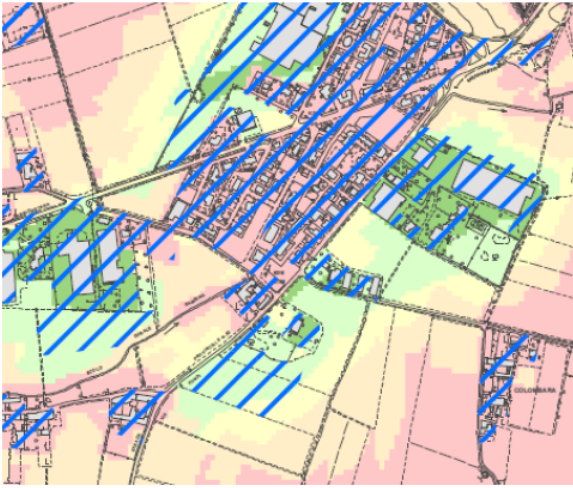
REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

||||| barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento,
di ampiezza almeno pari a 3 metri

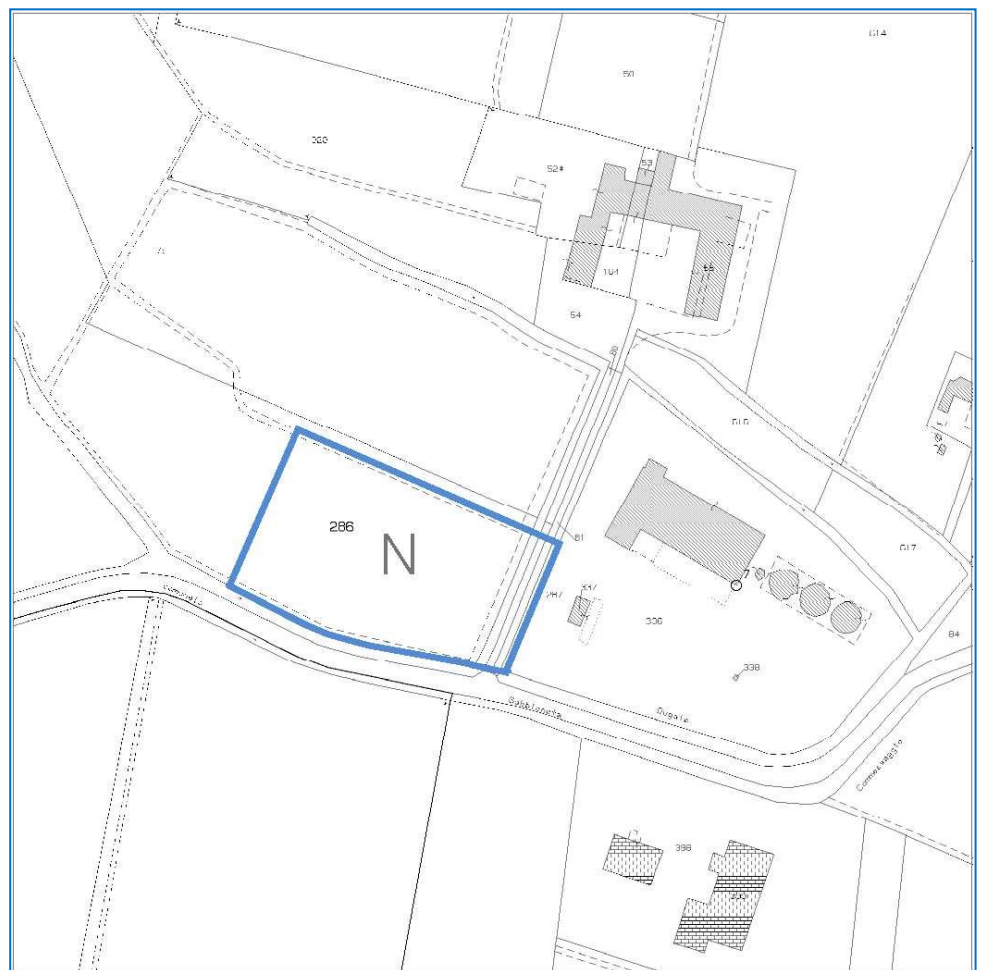
Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	ATH	Funzione prevalente	INDUSTRIALE COMMERCIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)																				
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa lungo la SP 63 a sud dell'abitato di Sabbioneta, in aderenza a residenze e edifici produttivi. Oggi l'area è libera, coltivata. Riguardo alle funzioni ammesse, viene precisato che per industriale: artigianato di servizio e/o artistico compatibile con la residenza; per commerciale piccole e medie superfici di vendita; oltre a usi di interesse pubblico e generale (servizi pubblici e privati, con particolare riferimento a strutture per l'equitazione). Sono compatibili attività terziarie, usi compatibili con la residenza (unità di vicinato, pubblici esercizi, ricettivo, locali di pubblico spettacolo).																									
Sup territoriale (m2)	10.388	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP 30%</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>-</td><td>-</td><td>Massimo mq/mq</td></tr><tr><td>0,50</td><td>-</td><td>0,20</td><td>-</td><td>-</td><td>0,70</td></tr></table>				IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT	Minimo mq/mq	mq/mq	mq/mq	-	-	Massimo mq/mq	0,50	-	0,20	-	-	0,70	Abitanti teorici	-
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT																					
Minimo mq/mq	mq/mq	mq/mq	-	-	Massimo mq/mq																					
0,50	-	0,20	-	-	0,70																					
																										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL o PII.  perimetro dell'ambito REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri																									

Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni produttive, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità bassa-limitata.			
	 Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. produttiva 02b scala 1:20.000 Legenda - Sensibilità molto bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+	- - consumo di suolo oggi vegetato con impermeabilizzazione - aumento emissioni in aria - incremento del traffico - potenziale aumento consumo risorse energetiche e idriche - influenza sul ciclo delle acque	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	La profondità indicata di tre metri per la fascia a verde di mitigazione paesaggistica, risulta ridotta per l'impianto di alberi, se si considera l'ingombro della chioma. La fascia andrà progettata, in termini di dimensioni, forma e composizione, a seconda della funziona ambientale che dovrà assumere in dipendenza delle attività che si insedieranno, al fine di proteggere le residenze vicine. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, nella progettazione si dovranno applicare criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate, tetti verdi, ...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS, <i>Sustainable Drainage Systems</i>) , al consumo energetico), al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS) .			

L'Ambito di Trasformazione N è ubicato a sud di Breda Cisoni, lungo via Sacca, in aderenza con la contigua area occupata da un essiccatoio. L'area si colloca in un contesto di frangia, caratterizzato da una prevalenza della matrice agricola. Si tratta di un ambito da collegare fisicamente e funzionalmente all'attiguo essiccatoio, la cui previsione si giustifica in forza di una specifica richiesta da parte di tale attività allo scopo di realizzare aree con destinazioni complementari agli spazi di produzione.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:



mappa catastale

superficie territoriale AT **N**

6.538 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | industriale e commerciale (piccole e medie superfici di vendita)

COMPATIBILI | attività terziarie

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT Massimo mq/mq
0,50	-	0,20	-	-	0,70

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione.

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione degli interventi risulta condizionata all'effettiva funzionalità delle opere rispetto all'ampliamento dell'attiguo essiccatoio. A questo fine al piano attuativo dovrà essere allegata una specifica relazione che motivi la necessità dell'ampliamento in oggetto ed illustri la relazione fisica e funzionale tra l'ampliamento stesso e l'attività principale.

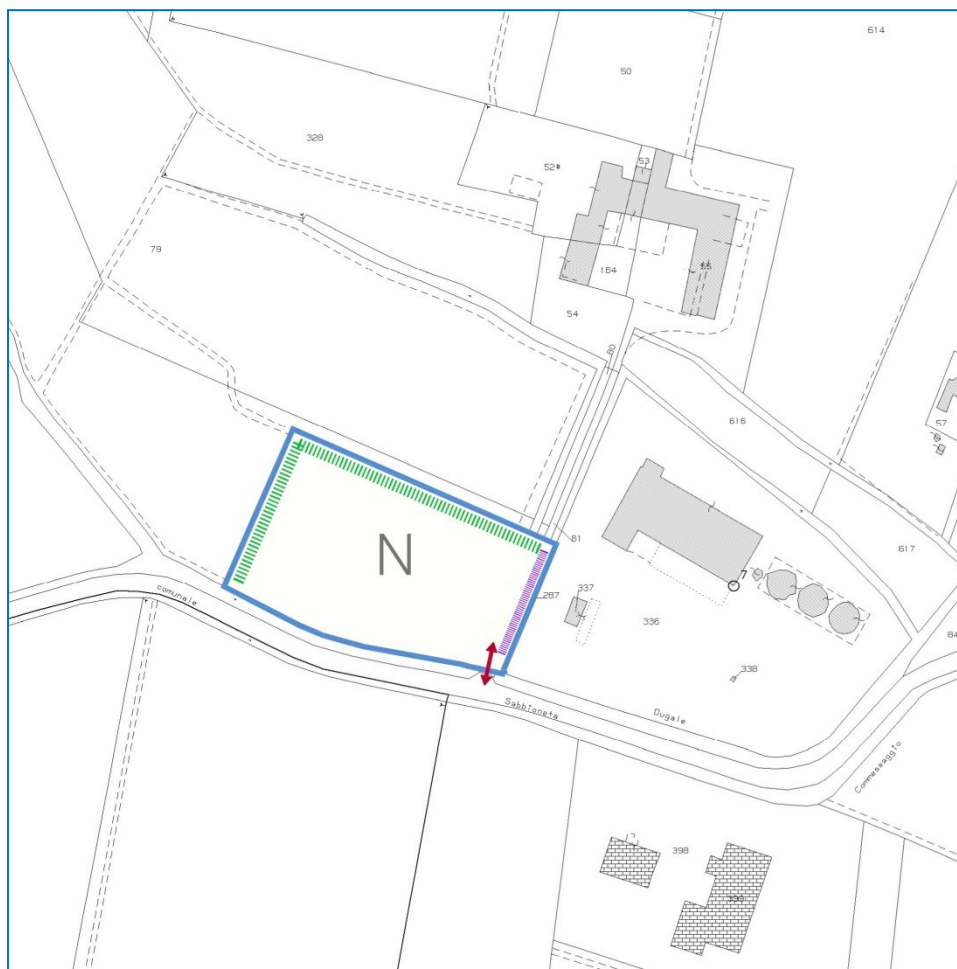
L'intervento dovrà assicurare il mantenimento di un idoneo accesso all'azienda agricola posta a nord dell'essiccatoio.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 10 metri, salvo possibilità di deroga da valutarsi dagli uffici tecnici comunali in caso di comprovate necessità produttive e stante la dimostrata mancanza di alternative attuabili.

Allo scopo di favorire un adeguato inserimento urbanistico dell'insediamento sotto il profilo logistico, la viabilità di accesso al comparto dovrà essere verificata e nel caso potenziata, tramite soluzioni da mettere a punto di concerto con il Comune la Provincia.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) e se necessario di laminazione, allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



— perimetro dell'ambito

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

||||| barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento,
di ampiezza almeno pari a 3 metri

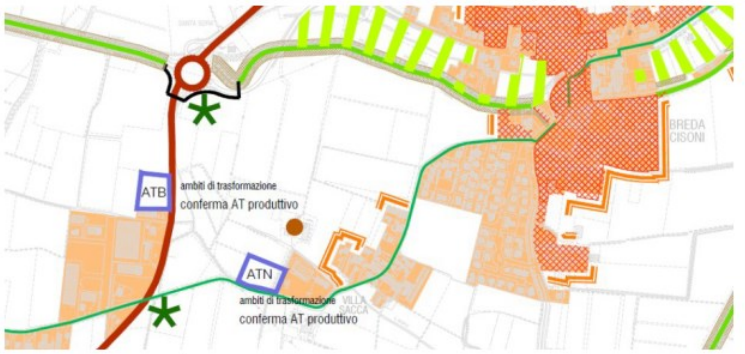
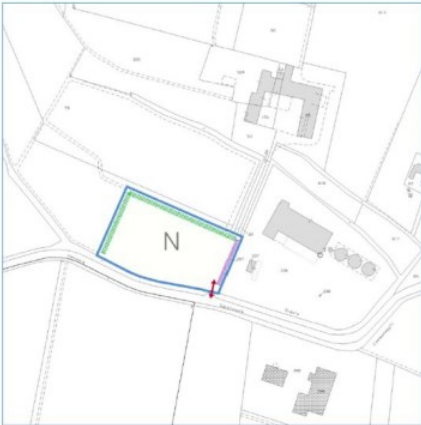
INDICAZIONI PRESCRITTIVE

||||| fronte permeabile
ampliamento attività esistente

INDICAZIONI ORIENTATIVE

↔ varco di ingresso

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	ATN	Funzione prevalente	INDUSTRIALE COMMERCIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)				
Localizzazione e descrizione	L'ambito si sviluppa lungo Via Sacco, a sud dell'abitato di Breda Cisoni, vicino alla SP ex SS420. L'area, destinata ad ampliamento di attività oggi presente (essiccatoio), si trova in contesto agricolo. Oggi l'area è libera, coltivata. Per il commercio sono ammesse solo piccole e medie superfici di vendita.; sono compatibili attività terziarie.									
Sup territoriale (m2)	6.538	Capacità edificatoria	IT Minimo mq/mq 0,50	Realizzazione servizi strategici mq/mq -	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq 0,20	Elevate performance energetiche -	ERP 30% -	IT Massimo mq/mq 0,70	Abitanti teorici	-
										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL.  — perimetro dell'ambito REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri INDICAZIONI PRESCRITTIVE fronte permeabile ampliamento attività esistente INDICAZIONI ORIENTATIVE varco di ingresso									
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3c - Aree allagabili in occasione di eventi meteorici intensi. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni produttive, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità elevata, molto elevata..									

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. produttiva 02b scale 1:20.000 Legenda - Sensibilità molto bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+	-	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	La profondità indicata di soli tre metri per la fascia a verde di mitigazione paesaggistica, risulta ridotta per l'impianto di alberi, se si considera l'ingombro della chioma. In ogni caso si suggerisce una fascia fitta. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. Considerate le sensibilità del sito alla trasformazione e alla vulnerabilità idrogeologica, di dovrebbe limitare le attività consentite. Data la dimensione che l'attività ampliata assumerebbe, si raccomanda attenzione in sede di progettazione di applicare sempre le Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali. L'ambito potrebbe far parte di forme di gestione associata dei servizi tecnologici, ad esempio la costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili CER), oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution NBS e di SuDS, Sustainable Drainage Systems - drenaggio urbano sostenibile, che potranno attivarsi sul comparto produttivo a ridosso della SP ex SS420.			

L'Ambito di Rigenerazione 1 è collocato lungo la direttrice di Porta Imperiale della città murata e si trova breve distanza dal Cimitero Israelitico. Interessa suolo già edificato e occupato da due distinte aree artigianali in disuso lungo via Borgofreddo.

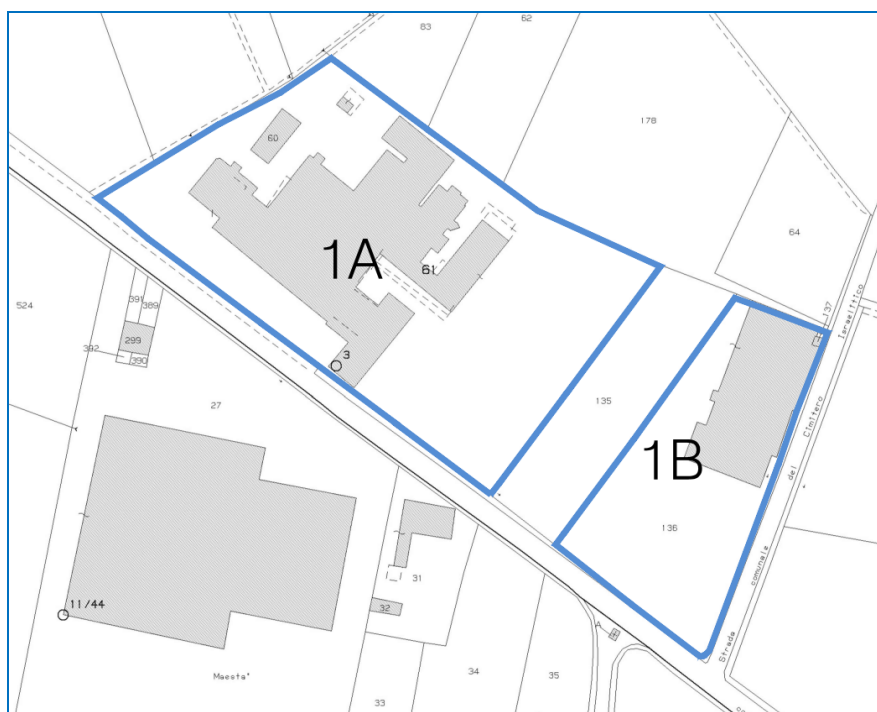
È suddiviso in due sotto-ambiti secondo il seguente schema grafico, e interessa le particelle catastali:

1a. foglio 35, particella 61;

1b: foglio 35, particella 136.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. industriale/artigianale in disuso



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AR 1	22.526 mq
di cui:	
superficie territoriale AR 1a	16.073 mq
superficie territoriale AR 1b	6.453 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenza

COMPATIBILI | attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Cessione aree per standard mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Rigenerazioni deimpermeabi- lizzazioni mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,60	0,25	-	0,25	0,05	1,15

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto potrà essere attuato nella sua interezza o anche con solo riferimento al sub-ambito A (foglio 35, mapp. 61) o al sub-ambito B (foglio 35, mapp 136).

Per quanto riguarda il sub-ambito A, la cessione delle aree a standard nelle modalità individuate dalla scheda d'ambito conferisce diritto ad una premialità di 0,25 mc/mq (applicato alla superficie territoriale del comparto interessato dal piano attuativo).

Per quanto riguarda il sub-ambito B, è data facoltà al soggetto attuatore di trasferire l'intera volumetria di pertinenza nel sub-ambito A, con una premialità aggiuntiva di 0,25 mc/mq (applicato sulla superficie territoriale del comparto interessato dal piano attuativo), a condizione di demolire il capannone dismesso esistente e di ripristinare l'uso agricolo e/o naturalistico, in modo da liberare l'intorno del cimitero ebraico, soggetto a vincolo di inedificabilità.

In alternativa, il soggetto attuatore del sub-ambito B potrà effettuare un intervento limitato all'area di pertinenza (foglio 35, mapp 136), sempre a condizione di demolire il capannone esistente e con conseguente premialità di 0,25 mc/mq (applicato sulla superficie territoriale del sub-ambito B), concentrando l'intervento verso via Borgofreddo in corrispondenza dell'area preposta all'edificazione.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Recupero;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

In assenza di Piano Attuativo è possibile effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo a condizione di non modificare le destinazioni d'uso in essere.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo via Borgofreddo, è prescritto l'allineamento dei nuovi edifici parallelamente alla strada, secondo la giacitura indicata nella scheda. Allo scopo di rafforzare l'effetto-viale della prospettiva verso Porta Imperiale i fronti degli edifici, si dovranno inoltre collocare alla medesima distanza dalla strada.

A margine di via Borgofreddo, è prescritta la realizzazione di un filare alberato sul lato nord, accompagnato da un percorso ciclopeditone. Tali opere concorreranno al calcolo degli standard e potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione.

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. **L'altezza massima dei fabbricati dovrà pertanto risultare pari a 9.50 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole. L'intervento dovrà inoltre essere contestualizzato paesaggisticamente con la realizzazione di mitigazioni arboreo-arbustive come indicato nella scheda degli indirizzi riportata a seguire, tramite soluzioni da concordare con gli enti competenti.**

Le superfici pavimentate esterne non dovranno essere aumentate rispetto allo stato di fatto, e le eventuali aree a parcheggio dovranno essere rese compatibili a livello paesaggistico ed ambientale tramite opportune piantumazioni e la realizzazione di materiali drenanti.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.

INDIRIZZI
URBANISTICI



— perimetro dell'ambito

AREE IN CESSIONE PER STANDARD

-  area da destinare a parcheggio pubblico e camper per la città murata
superficie indicativa 3.500 mq
-  area da destinare a parco pubblico e verde di mitigazione
superficie indicativa 1.500 mq

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

-  barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri

RIGENERAZIONI E DEIMPERMEABILIZZAZIONI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico

-  porzione edificabile in caso di attuazione del solo sub-ambito B (con obbligo di demolizione del fabbricato esistente)

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

-  barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri
-  filare alberato e percorso ciclo-pedonale
-  allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada

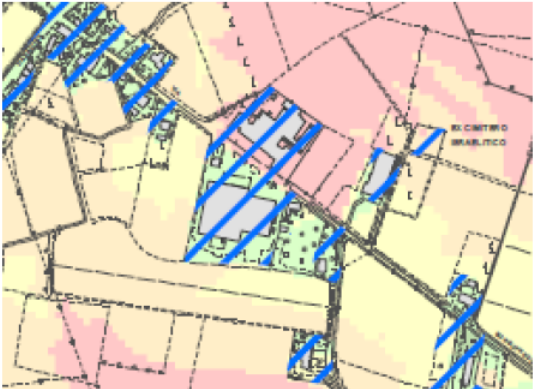
INDICAZIONI ORIENTATIVE

↔ varco di ingresso e viabilità interna

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	AR1	Funzione prevalente	RESIDENZIALE			Atto di PGT	DdP (DdP_19)															
Localizzazione e descrizione	L'ambito interessa due aree industriali dimesse lungo la strada che esce dalle mura di Sabbioneta verso sud-est, verso Borgofreddo. Oggi l'area è in buona parte impegnata da fabbricati. Il contesto è rurale, anche se di fronte si trovano capannoni industriali/artigianali in attività. Nell'ambito è prevista un'area per sosta camper. Con la residenza sono compatibili attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.																					
Sup territoriale (m2)	22.526 (10.073 + 6.453)	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT Minimo mc/mq</td><td>Cessione aree per standard mc/mq</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq</td><td>Rigenerazioni e impermeabilizzazioni mc/mq</td><td>Elevate performance energetiche mc/mq</td><td>IT Massimo mc/mq</td></tr><tr><td>0,60</td><td>0.25</td><td>0.05</td><td>0.25</td><td>0.05</td><td>1,20</td></tr></table>					IT Minimo mc/mq	Cessione aree per standard mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Rigenerazioni e impermeabilizzazioni mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	IT Massimo mc/mq	0,60	0.25	0.05	0.25	0.05	1,20	Ab. teorici	180	
IT Minimo mc/mq	Cessione aree per standard mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Rigenerazioni e impermeabilizzazioni mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	IT Massimo mc/mq																	
0,60	0.25	0.05	0.25	0.05	1,20																	

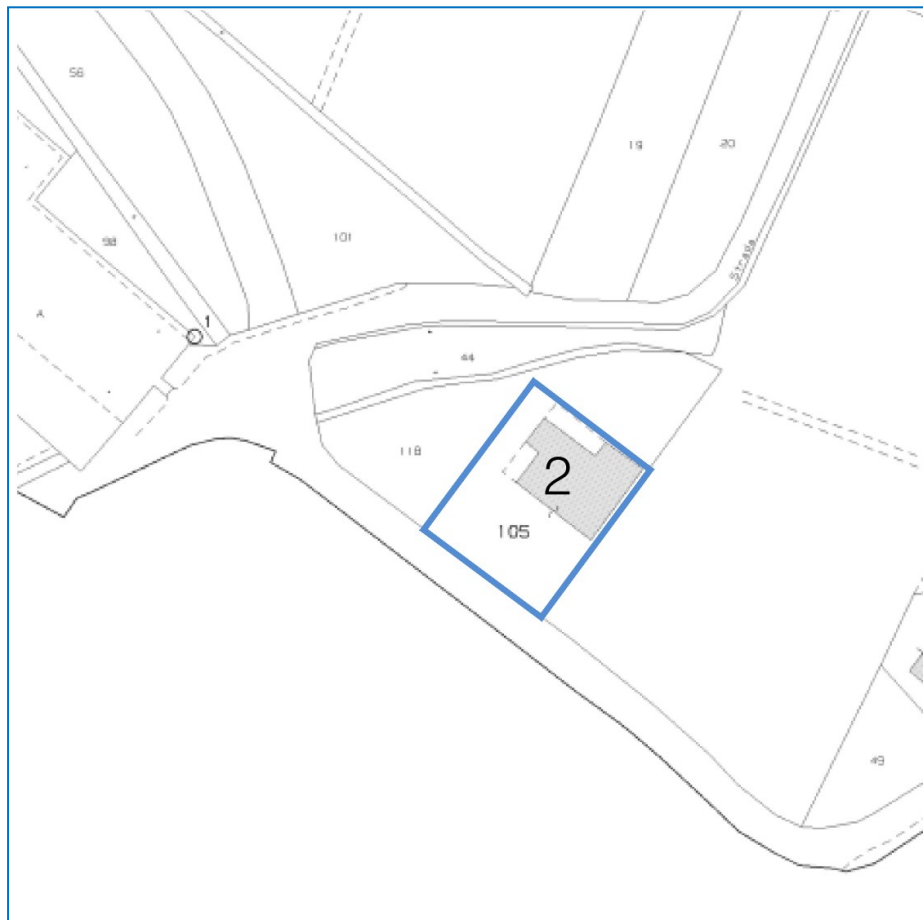
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto potrà essere attuato nella sua interezza o anche con solo riferimento al sub-ambito A o al sub-ambito B attraverso PR o PII. L'allineamento dei nuovi edifici è prescritto parallelamente alla strada, al fine di rafforzare l'effetto-viale della prospettiva verso Porta Imperiale.	
	— perimetro dell'ambito AREE IN CESSIONE PER STANDARD - area da destinare a parcheggio pubblico e camper per la città murata superficie indicativa 3.500 mq - area da destinare a parco pubblico e verde di mitigazione superficie indicativa 1.500 mq REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico - barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri RIGENERAZIONI E DEIMPERMEABILIZZAZIONI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico - porzione edificabile in caso di attuazione del solo sub-ambito B (con obbligo di demolizione del fabbricato esistente) INDICAZIONI PRESCRITTIVE - filare alberato e percorso ciclo-pedonale - allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada INDICAZIONI ORIENTATIVE - varco di ingresso e viabilità interna	

Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Presenza di vegetazione arborea nell'ambito. Potrebbe risultare critica la vicinanza con i capannoni oltre la strada, in dipendenza delle attività in essi svolte. Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità molto elevata e marginalmente a sensibilità elevata.			
	 Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. residenziale 01a scala 1:20.000 Legenda - Sensibilità molto bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+ - probabile depermeabilizzazione di suolo - miglioramento della percezione del paesaggio avvicinandosi alla città murata - pista ciclabile in sede protetta	- - influenza sul ciclo delle acque - attuazione di un quartiere residenziale lontano dai servizi alla persona	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Mantenimento per quanto possibile delle alberature esistenti. Riduzione al minimo delle superfici impermeabili. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione dell'area sosta camper, per la raccolta e gestione delle acque meteoriche dai piazzali e nella previsione di reti separate per le nuove fognature.			

L'Ambito di Rigenerazione 2 è ubicato lungo via Isacci, subito a nord del centro storico di Sabbioneta, tra porta Vittoria ed il cimitero. L'area, in precedenza adibita ad usi produttivi, è attualmente occupata da capannoni dismessi. Si tratta di un ambito già destinato alla riconversione dallo strumento urbanistico previgente.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

- industriale/artigianale in disuso



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AR **2**

1'848 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenziale e/o attività terziarie per lo sviluppo del turismo (albergo, ostello, bed & breakfast, ristorazione, noleggio bici, ciclo-officine)

COMPATIBILI | attività compatibili con la residenza (esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona).

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche mq/mq	ERP 30% mq/mq	IT Massimo mq/mq
1,40	0,20	-	0,10	-	1,70

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

In assenza di Piano Attuativo è possibile effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo a condizione di non modificare le destinazioni d'uso in essere.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento di rigenerazione dovrà comportare la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, secondo modalità compatibili con l'intorno monumentale della città murata e prevedendo idonee mitigazioni ambientali lungo i margini del comparto. **In particolare, verso la scarpata dell'attigua via Cavalli, dovrà essere garantita la realizzazione di una fascia arborea-arbustiva a più forte connotazione ecologico-naturalistica, mentre sui lati verso il cimitero e verso la città**

murata dovranno essere realizzate fitte siepi di sempreverdi. Le soluzioni di dettaglio saranno da concordare con gli enti competenti.

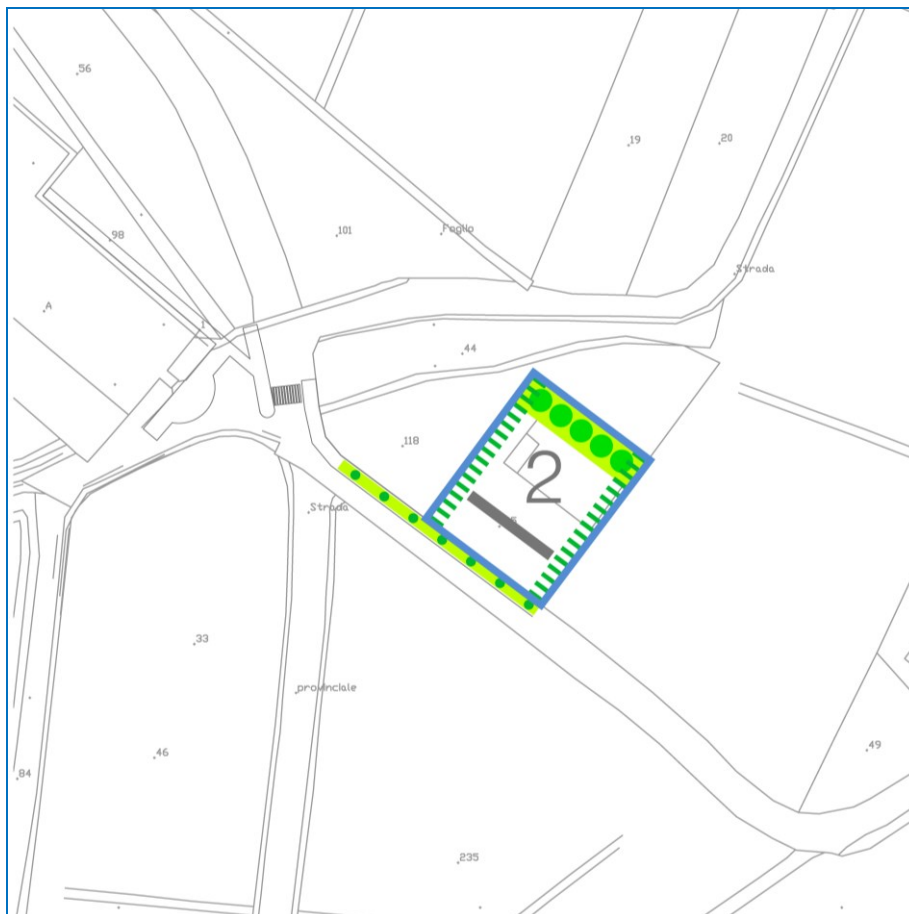
I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. L'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di due piani, oltre ad un eventuale livello sottotetto nel caso di coperture inclinate pertanto risultare pari a 4.00 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole.

Le superfici pavimentate esterne non dovranno essere aumentate rispetto allo stato di fatto, e le eventuali aree a parcheggio dovranno essere rese compatibili a livello paesaggistico ed ambientale tramite opportune piantumazioni e la realizzazione di materiali drenanti.

Ai fini della presentazione del piano attuativo, è prescritta la predisposizione di fotosimulazioni dell'intervento con viste da e verso la cortina muraria di porta Vittoria ed il paesaggio agrario circostante.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) e se necessario di laminazione, allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

INDIRIZZI
URBANISTICI



— perimetro dell'ambito

SERVIZI STRATEGICI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico

— Realizzazione di un collegamento pedonale con il percorso del cimitero

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

— Realizzazione di una fascia arborea-arbustiva in connessione con la scarpata dell'attigua via Cavalli

— Realizzazione di siepi/cortine arboree

— Allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada

INDICAZIONI ORIENTATIVE

-

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	AR2	Funzione prevalente	RESIDENZIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)																				
Localizzazione e descrizione	L'ambito interessa una ridotta area dismessa a nord dell'abitato di Sabbioneta, lungo via Isacci, verso il cimitero.. Oggi l'area è in parte impegnata da fabbricati, con presenza di alberi ornamentali, in prevalenza conifere, di scarso interesse. Con la residenza o al posto della residenza sono ammesse attività terziarie per lo sviluppo del turismo (albergo, ostello, bed & breakfast, ristorazione, noleggio bici, ciclo-officine) . Sono attività compatibili gli esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona. Con la residenza sono compatibili attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.																									
Sup territoriale (m2)	1.848	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP 30%</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo mc/mq</td><td>mg/mq</td><td>mg/mq</td><td>mg/mq</td><td>mg/mq</td><td>Massimo mc/mq</td></tr><tr><td>1,40</td><td>0,20</td><td>0,10</td><td>0,10</td><td>-</td><td>1,80</td></tr></table>				IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT	Minimo mc/mq	mg/mq	mg/mq	mg/mq	mg/mq	Massimo mc/mq	1,40	0,20	0,10	0,10	-	1,80	Ab. teorici	22
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT																					
Minimo mc/mq	mg/mq	mg/mq	mg/mq	mg/mq	Massimo mc/mq																					
1,40	0,20	0,10	0,10	-	1,80																					
																										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere attuato in un unico lotto attraverso PL o PII. L'intervento di rigenerazione dovrà comportare la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, secondo modalità compatibili con l'intorno monumentale della città murata e prevedendo idonee mitigazioni ambientali lungo i margini del comparto. Riuso delle acque meteoriche per irrigazione.																									
			— perimetro dell'ambito SERVIZI STRATEGICI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico Realizzazione di un collegamento pedonale con il percorso del cimitero REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico Realizzazione di una fascia arborea-arbustiva in connessione con la scarpata dell'attigua via Cavalli INDICAZIONI PRESCRITTIVE Realizzazione di siepi/cortine arboree — Allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada INDICAZIONI ORIENTATIVE																							
Elementi di attenzione ambientale /	La vegetazione arborea presente nell'ambito non risulta di interesse. L'area è su una strada di entrata alla città murata, rilevante per le visuali.																									

vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità bassa circondata da classe a sensibilità elevata.			
	 Legenda - Sensibilità molto - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+ miglioramento della percezione del paesaggio avvicinandosi alla città murata	- - influenza sul ciclo delle acque - aumento del traffico per attività ricettive - aumento dei rifiuti per attività ricettive	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dell'inserimento paesaggistico. Si raccomanda attenzione alla gestione sostenibile delle acque.			