

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATR 01
Cerese Sud



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione interessa un'area collocata nella parte sud del nucleo urbano di Cerese, affacciata lungo via Di Mezzo, strada urbana parallela al tracciato della ex-SS62 "della Cisa". Si tratta di un'area, attualmente libera da costruzioni, collocata al limite del tessuto urbano consolidato, che vede la presenza di edifici a destinazione residenziale di recente realizzazione (a nord), il centro commerciale di Borgo Virgilio (ad ovest), aree agricole (ad est) e edifici di valore storico-architettonico, inseriti in aree a verde e giardini privati, affiancati dal centro sportivo natatorio comunale (a sud).

Il precedente PGT, scelta già operata dal PRG previgente, individuava l'area come "Ambito di trasformazione prevalentemente a destinazione residenziale – Cerese Sud".

La collocazione, l'estensione e la conformazione ne fanno un'area di completamento del tessuto urbano esistente, con l'obiettivo di insediare destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti, all'interno del tessuto urbano consolidato.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☒	☐	☐	Residenziale	☐	☐	☒	☐	Agricolo
☐	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☒	Viabilità pubblica
☐	☐	☐	☒	Commerciale	☐	☐	☐	☐	Salvaguardia urbana
☐	☒	☐	☐	Servizi pubblici					

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

☐ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Molto alta

☐ Media ☒ Alta

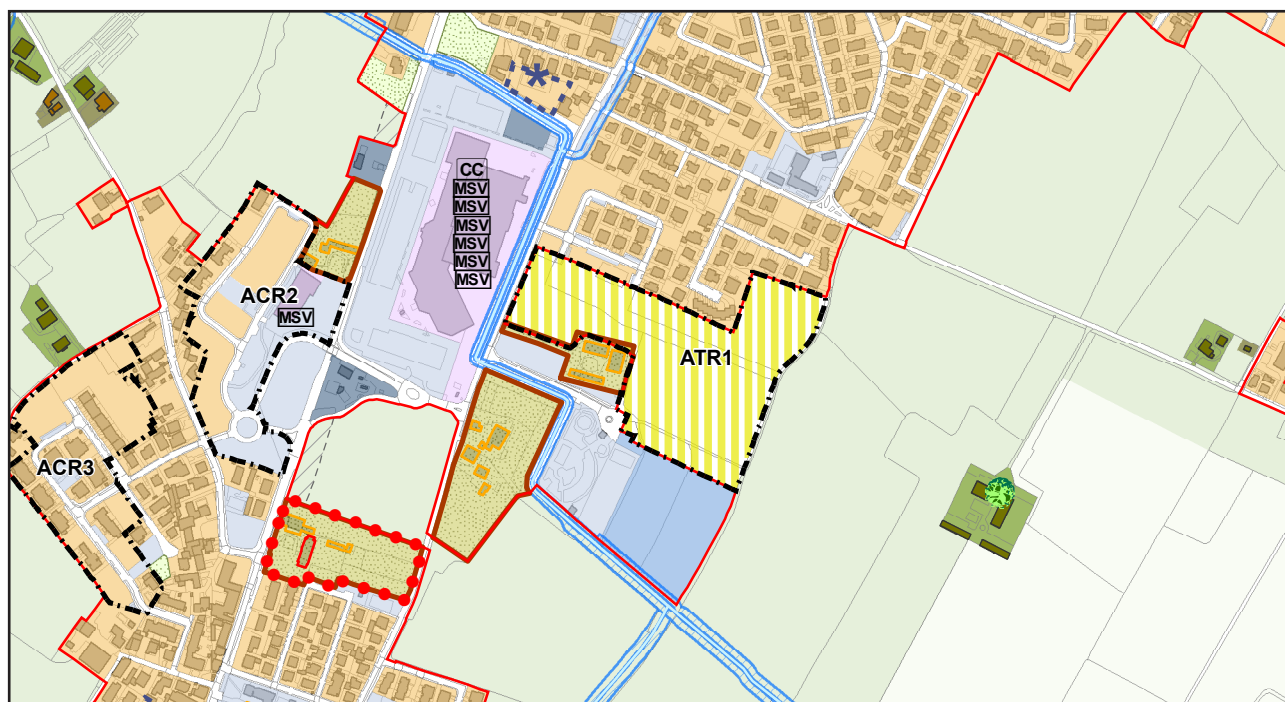
☐ I ☐ II ☐ V

☒ III ☐ IV

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale della parte sud-est del centro abitato di Cerese, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia coerente e compatibile, fino a completare le frange urbane prossime al tessuto edificato. Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici e al completamento della viabilità al servizio dei nuovi edifici e di quelli esistenti, con l'obiettivo di permeare il tessuto urbano consolidato e completare la rete della mobilità di livello locale.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- Favorire interventi di completamento e densificazione del tessuto urbano;
- Migliorare la qualità e la presenza di infrastrutture e aree di interesse pubblico al servizio dei residenti attuali e futuri;
- Migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, parcheggi, viabilità,);
- Disporre di aree per l'attuazione di interventi previsti dal Piano dei servizi, quali il parco urbano lungo via Di Mezzo e il potenziamento del centro natatorio comunale.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

Principale	Uso Residenziale – UR/1
Complementari/compatibili	Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica. USP/12
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale – S.T.	59.743,00 mq
Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito	
Indice Territoriale di base – I.T.b	0,35 mq/mq
Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp	0,05 mq/mq
Indice Territoriale totale – I.T.tot	0,40 mq/mq
Superficie Lorda massima realizzabile – SL max	23.897,20 mq
Altezza massima – Hmax	10,50 mt
Numero piani abitabili fuori terra – N° p	3 piani fuori terra
Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)	40%

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'articolo 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi	30,0 mq /abitante per la destinazione residenziale 80% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario)
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili)	11.130,00 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	11.130,00 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	Non è prevista la monetizzazione

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere individuate e collocate nella parte ovest lungo via Di Mezzo e nella parte sud-est in continuità con quelle di progetto previste dal Piano dei Servizi per il potenziamento del centro natatorio.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Il piano urbanistico attuativo dovrà essere predisposto sulla base dei seguenti obiettivi:
 - ◊ La distribuzione planivolumetrica non dovrà costituire barriera verso l'area verde e le aree agricole circostanti;
 - ◊ L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10 m dal confine verso le aree agricole: lungo il lato est, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ◊ Il confine verso le aree agricole aperte in direzione est dovrà essere segnato tramite un doppio filare di alberi di alto fusto;
 - ◊ I parcheggi dovranno essere collocati in aree dedicate e non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico.
- Il piano attuativo dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti legati al completamento e alla qualificazione del sistema della mobilità e in particolare:
 - ◊ Per quanto riguarda i percorsi ciclabili e pedonali: mantenimento e qualificazione della pista ciclabile esistente lungo via di Mezzo, utilizzo della strada campestre esistente a sud dell'area di intervento, con prevista prosecuzione della pista ciclabile esistente di accesso al centro natatorio;
 - ◊ Per quanto riguarda la viabilità, in accordo con l'Amministrazione Comunale dovranno essere ricercate le migliori soluzioni al fine di completare la viabilità esistente, utilizzare la viabilità esistente e garantire accessi da nord (via Mozart) e da sud (viabilità di accesso al centro natatorio);
 - ◊ Sempre in tema di viabilità è prevista la riqualificazione della rotatoria esistente in corrispondenza dell'accesso al centro natatorio.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente e con il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque,...).
- In sede di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto apposito studio di valutazione e verifica del clima acustico, data la presenza del centro commerciale esistente ad ovest, al fine di individuare e definire eventuali interventi di mitigazione acustica e l'adeguata disposizione degli edifici in progetto.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione e Appendice I).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla pericolosità idraulica bassa da reticolo principale con battenti idrici modesti. Per tale motivo la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

Dal punto di vista geotecnico, l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali limosi e argillosi con scarse caratteristiche geotecniche.

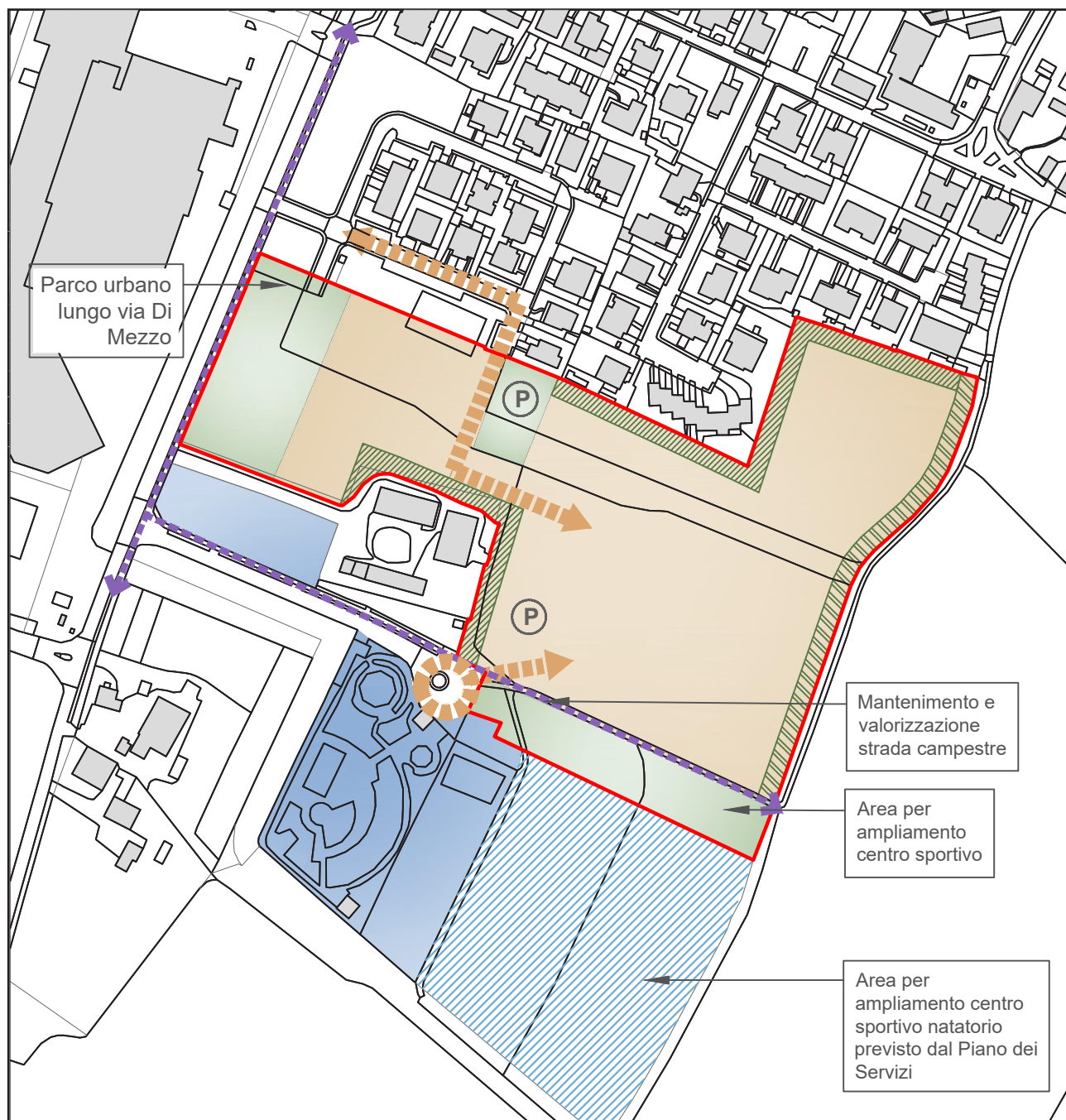
Dal punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z2b – Zone con depositi granulari fini saturi cui conseguono fenomeni di liquefazione;
- Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione.

Lo scenario Z2b deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

ATR 01 scala 1:3000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZI

- Area di concentrazione dei volumi
- Area a servizi esistente
- Area a servizi prevista

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI

- Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- Viabilità da definire in sede di Piano Attuativo
- Nodo viario da riqualificare
- Pista ciclabile

SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
Fascia tampone a separazione dagli edifici esistenti
- Verde privato
Fascia tampone di larghezza minima pari a 10 mt con funzione di biofiltro a separazione dalle aree agricole