

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATE 01

Ceresè Ovest



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione urbana interessa un'area collocata nella parte nord-ovest del nucleo urbano di Ceresè, a sud del tracciato della SP413 – via Spolverina. Si tratta di un'area, attualmente libera da costruzioni, collocata in un contesto urbano con la presenza di edifici destinati prevalentemente ad attività economiche di carattere artigianale, commerciale e servizi, lungo il lato ovest, mentre il lato est confina direttamente con aree agricole, ed è interessato dalla previsione del tracciato della Variante ex-SS62 all'abitato di Ceresè e il fronte sud confina direttamente con la viabilità del Comune di Curtatone (via Caduti del Lavoro).

Il precedente PGT individuava l'area come "Ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva e terziario-direzionale – Ceresè Ovest", attualmente interessato da un Programma Integrato di Intervento denominato "P.I.I. Ceresè Ovest".

La collocazione, l'estensione e la conformazione ne fanno un'area di trasformazione del tessuto urbano esistente, con l'obiettivo di inserire destinazioni in grado di potenziare e qualificare la presenza di attività economiche sul territorio, anche a seguito della prevista infrastruttura di livello provinciale.

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 per una minima parte è interessato dalla fascia di rispetto stradale e, per il resto dell'area, non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

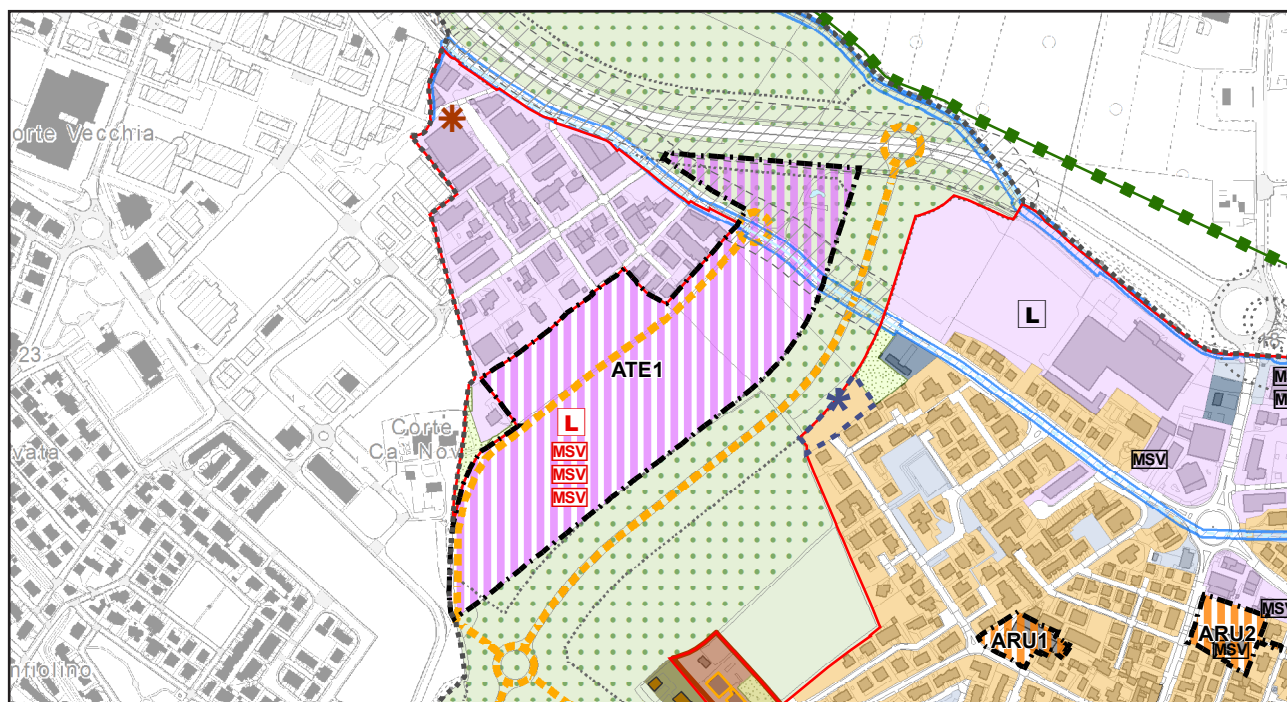
☐ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Molto alta
☐ Media ☒ Alta

☐ 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 trasformare una parte del tessuto urbano per l'insediamento di attività economiche variegate, mettendo a disposizione un'offerta insediativa finalizzata a favorire lo spostamento degli insediamenti esistenti all'interno dei centri abitati e non più compatibili con le caratteristiche urbane dei centri stessi, oltre a consentire il completamento e la ricucitura del tessuto urbano confinante tra due comuni. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli aspetti viabilistici, di coerenza con la prevista Variante ex-SS62 all'abitato di Ceresè e di connessione con la viabilità del confinante territorio di Curtatone.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- Incrementare e qualificare la presenza di attività economiche sul territorio comunale;
- Favorire interventi di completamento del tessuto urbano;
- Apportare soluzioni e miglioramenti rispetto alla questione del traffico e realizzare importanti interventi di tutela ambientale;
- Migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (verde urbano, percorsi e spazi pedonali, parcheggi, viabilità,);
- Completare la rete viabilistica di interesse locale al servizio dei comuni di Borgo Virgilio e Curtatone.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

Principale	Uso Secondario. US/1 – Industria e artigianato, US/2 – Artigianato di servizio e US/4 – Deposito a cielo aperto e magazzini, US/8 – Attività logistica Uso Commerciale. UC/2 – Media struttura di vendita di prossimità, UC/3 – Media struttura di vendita di rilevanza locale
Complementari/compatibili	Uso Terziario. UT Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

- E' previsto l'insediamento di un numero massimo di 3 medie strutture di vendita, nel rispetto delle indicazioni di cui alla normativa regionale in materia di commercio

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale – S.T.	128.406,00 mq
Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito	
Indice Territoriale di base – I.T.b	0,60 mq/mq
Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp	0,10 mq/mq
Indice Territoriale totale – I.T.tot	0,70 mq/mq
Superficie Lorda massima realizzabile – SL max	89.884,00 mq
Altezza massima – Hmax	14,00 mt 15 mt
Numero piani abitabili fuori terra – N° p	3 piani fuori terra
Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)	60%

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.
- Il Piano Urbanistico attuativo dovrà considerare i contenuti del Protocollo di Intesa per il coordinamento e la razionalizzazione degli sviluppi insediativi e dello schema di viabilità nell'ambito di confine tra Curtatone e Borgo Virgilio sottoscritto tra i due Comuni e la Provincia di Mantova. Tale protocollo, ed eventuale suo aggiornamento, tra le altre, prevede la realizzazione della rotatoria sulla Strada Spolverina compresa nel piano attuativo.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, ovvero convenzionamento ed attuazione per stralci, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- In tema di viabilità e traffico dovranno essere adeguatamente affrontati i seguenti argomenti:
 - ◊ Predisposizione di uno schema di viabilità complessivo che consenta, in tempi coerenti con il completamento dell'asse interurbano verso est, un raccordo efficace con l'asse stesso e una rete interna all'ambito di trasformazione in grado di garantire tutte le connessioni con la rete esistente in direzione ovest (località Levata) e sud (via Caduti del Lavoro);
 - ◊ L'impianto stradale dovrà essere realizzato in modo da dare completamento e riqualificazione alla rete stradale esistente, al fine di eliminare gli accessi impropri;
 - ◊ Realizzazione di una nuova rotatoria lungo la Strada Spolverina e di un tratto di viabilità interna di collegamento con via Caduti del Lavoro in Comune di Curtatone;
 - ◊ Lungo i nuovi tracciati stradali, a tutela del tessuto urbano consolidato esistente ad ovest, dovranno essere realizzate opere di mitigazione (barriere) in grado di mitigare la diffusione di forme di inquinamento atmosferico e acustico, provenienti dalla viabilità e dalle attività di nuovo insediamento;
 - ◊ La nuova viabilità interna dovrà avere caratteristiche tecniche idonee per consentire lo svolgimento della funzione di by-pass ovest dell'abitato di Cerese.
- La realizzazione delle opere di interesse pubblico dovrà essere subordinata alla presentazione di idonei progetti di fattibilità tecnico-economica ed esecutivi, finalizzati ad individuare gli schemi dei tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere (con particolare riguardo alla viabilità) per garantire gli idonei collegamenti con la rete infrastrutturale al contorno e per consentire la migliore accessibilità e dotazione di servizi/allacciamenti alle aree edificabili. Tali progetti dovranno rispettare le diverse esigenze di accessibilità, servizi ed allacciamenti conseguenti alla suddivisione in lotti delle aree edificabili ed alla realizzazione degli insediamenti e dei servizi.
- I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno realizzare, anche tramite il coordinamento e la integrazione con i progetti di utilizzazione delle aree di uso pubblico, un ambiente decoroso, controllato ed unitario, anche in considerazione del prevedibile impatto visivo degli edifici, degli impianti e delle attrezzature dei singoli insediamenti. Tali progetti dovranno essere completi di specifici approfondimenti per ciò che riguarda l'arredo urbano, il verde, l'illuminazione degli spazi e degli edifici, il coordinamento degli elementi della segnaletica stradale, insegne pubblicitarie e informative, le costruzioni ed attrezzature accessorie e di servizio.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi	20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria; 30 mq ogni 100 mq S.L. per attività logistica; 80-100% per le destinazioni compatibili (pubblici esercizi, attività paracommerciali, terziario), 100/120% per le destinazioni commerciali – Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (20% secondario + 40% logistica + 20% commerciale - funzioni compatibili)	35.055,00 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	18.876,00 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	16.179,00 mq

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere individuate e collocate nella parte a nord della Strada Spolverina, che presenta una particolare situazione geologica ed ambientale-paesaggistica, da conservare e valorizzare.
- A queste aree si dovranno aggiungere quelle per la realizzazione di un corridoio verde in direzione Nord-Sud, da integrare con la fascia di rispetto e protezione delle infrastrutture stradali esistenti e previste.
- Localizzazione degli spazi aperti tale da realizzare un varco libero da destinare a verde per collegare ecologicamente la porzione a nord della Strada Spolverina.

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:
 - ◊ assicurare il miglior inserimento ambientale e paesistico, avendo cura di individuare le necessarie misure di mitigazione (quali movimenti di terra con funzione di barriere visive e antirumore, schermi e filtri alberati, sistemazione a verde degli spazi pubblici, ...);
 - ◊ particolare attenzione dovrà essere riservata alla verifica delle aree a sud della Strada Spolverina, che costituiscono corridoio ecologico di connessione fra la campagna e l'ambito del Parco del Mincio –Valle Paiolo e, in quanto tale, dovrà essere mantenuto libero da urbanizzazioni ed edificazioni;
 - ◊ il confine verso le aree collocate ad est, a destinazione agricola dovrà essere segnato da fasce arboreo arbustive di alto fusto, della profondità minima di 10 metri;
 - ◊ 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.
- 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 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 alle aree agricole di interazione con la previsione di nuova infrastruttura viabilistica.
- E' prevista la predisposizione di uno studio ambientale finalizzato ad affrontare i seguenti aspetti:
 - ◊ valutazione delle componenti "suolo", "sottosuolo", "acque sotterranee" e "acque superficiali";
 - ◊ valutazione impatto generato dal traffico indotto;
 - ◊ valutazione sulle componenti "ambiente e paesaggio", "ecosistemi", "flora e fauna";
 - ◊ valutazione impatto acustico e definizione di interventi di mitigazione acustica, di corretta e coerente disposizione degli edifici.
- 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,...).
- 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'ambito ATE01 ricade in due differenti classi di fattibilità, la porzione settentrionale è classificata in Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità per la presenza di depositi superficiali argillosi e torbosi con scarse caratteristiche geotecniche e per problematiche legate alla pericolosità idraulica bassa con battenti idrici elevati. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale. L'area, inoltre presenta problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda.

La porzione di area più meridionale 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, in questa porzione dell'ambito, 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:

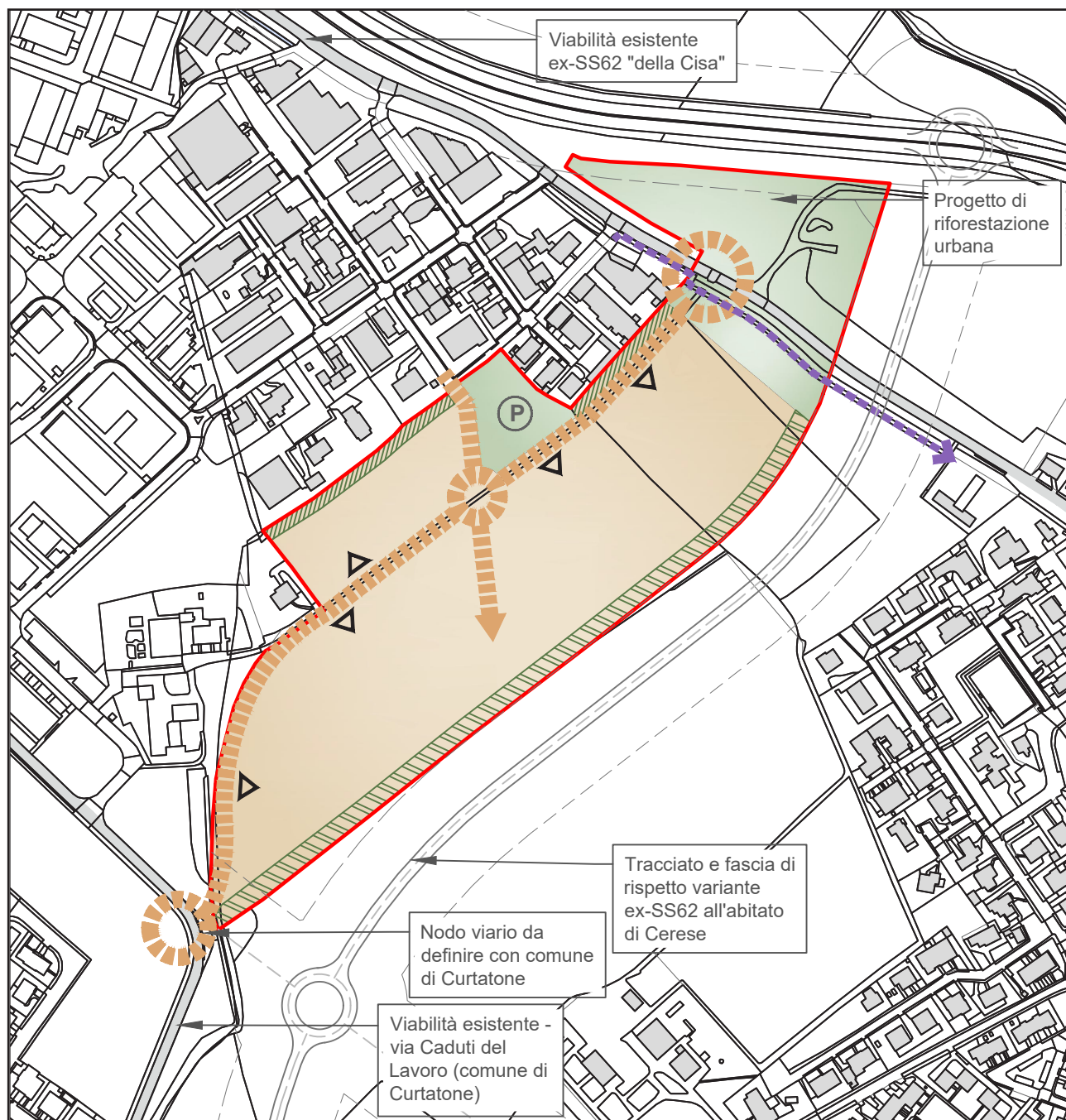
- Z2b – Zone con depositi granulari fini saturi cui conseguono fenomeni di liquefazione;
- Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione.

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.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

ATE 01 scala 1:5000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZI Area di
concentrazione dei
volumi

Accesso area

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI Parcheggi pubblici
e di uso pubblico Viabilità da definire in sede di
Piano Attuativo, ad esclusione
del tratto nord-sud vincolante
nella posizione e nella
realizzazione 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
da valutare e coordinare con la fascia
di rispetto dalla variante ex-SS62
all'abitato di Cere