



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 20b | Schede polo scolastico e polo commerciale

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 inerenti gli indirizzi per la pianificazione attuativa e la progettazione esecutiva di due interventi strategici di trasformazione/riconversione individuati dal PGT: il nuovo polo scolastico per l'istruzione secondaria di primo grado e il nuovo polo commerciale per l'insediamento di medie e grandi superfici di vendita o parco commerciale e funzioni logistiche.

Tali disposizioni sono intendersi come indicazioni non strettamente vincolanti riguardo al dettaglio delle soluzioni individuate, ma comunque prescrittive in termini di requisiti prestazionali allo scopo di garantire la fattibilità urbanistica e la sostenibilità dell'intervento a livello ambientale e paesaggistico.

Si precisa che le planimetrie su cui sono rappresentate le schede grafiche, 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 in oggetto. Le effettive superfici e le geometrie delle aree di intervento dovranno essere precisate tramite rilievo topografico in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo e/o della progettazione edilizia.

Salvo quanto più specificamente disposto riguardo ai diversi interventi, i progetti di attuazione della REC e/o di mitigazione ambientale dovranno essere predisposti a scala adeguata, e saranno accompagnati da una relazione illustrativa che descriva le specie arboree ed arbustive autoctone previste nonché il relativo sesto d'impianto. Dovrà essere assicurata 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.

POLO SCOLASTICO

Individuazione dell'ambito

L'ambito individuato per la realizzazione del nuovo polo per l'istruzione (scuola secondaria di primo grado) si trova immediatamente all'esterno del buffer UNESCO, lungo via Santuario/via Monteverdi, presso l'incrocio con via Cantoni Marca in località Vigoreto.

Catastalmente interessa le particelle di cui al fg. 32, mapp. 5, 6, 87, 88, oltre a strade e acque pubbliche.

Indirizzi progettuali

Il complesso scolastico per l'istruzione secondaria di primo grado dovrà garantire un dimensionamento per almeno tre sezioni, e risultare conforme, oltre che alle disposizioni del DM 18.12.1975, alle Linee guida per l'edilizia scolastica MIUR 2013. Il programma funzionale comprenderà pertanto: aule normali, aule speciali (laboratori), spazi per le attività integrative e parascolastiche, spazi per la biblioteca, spazi collettivi/aggregativi (piazza/agorà), mensa e locali annessi, uffici amministrativi e servizi igienici.

Il comparto dovrà essere provvisto di una viabilità interna attraverso cui garantire il doppio collegamento con via Cantoni Marca ad est e via Monteverdi a sud, anche in sinergia con le previsioni di piano che prevedono il potenziamento della stessa via Cantoni Marca come "tangenziale" esterna alla città murata ed alla SP 63 per il collegamento diretto con la SP 420. L'innesto con via Monteverdi dovrà essere regimentato attraverso una opportuna intersezione a raso, quale ad esempio una rotatoria, per minimizzare le interferenze di flusso e contribuire alla moderazione della velocità nel tratto di via Monteverdi compreso tra Vigoreto e Ponteterra. La viabilità interna si porrà anche a supporto della mobilità pubblica (linee TPL extraurbane e scuolabus), anche prevedendo idonee aree di interscambio con la mobilità dolce.

Lungo via Santuario/Monteverdi, anche per lo sviluppo delle previsioni del Piano dei Servizi, dovrà essere realizzata una pista ciclabile in sedime protetto a doppio senso di marcia, da contestualizzare nell'ambito del collegamento ciclopedonale Sabbioneta-Casalmaggiore e, a scala più ampia, con il percorso Eridano, coincidente con la ciclovia Tirrenica e con la ciclovia RL 17. Ai fini di un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale, la pista dovrà essere equipaggiata con alberature autoctone su ambo i lati. La pista dovrà inoltre garantire un collegamento con via Cantoni Marca e da qui ricongiungersi al percorso di via Santuario, consentendo così il by-pass della strettoia collocata tra la villa Cantoni Marca e il Santuario della Madonna di Vigoreto.

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. A tal fine dovranno essere privilegiate tipologie edilizie a bassa densità con fabbricati a uno due piani.

Il progetto dovrà inoltre garantire un'adeguata dotazione di verde di mitigazione e di superficie permeabile all'interno del lotto, prevedendo per le aree a parcheggio soluzioni progettuali con pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, anche in relazione alla sottrazione di suolo permeabile conseguente alla trasformazione prevista.

L'ambito di intervento dovrà comprendere estese superfici a verde per la mitigazione del cambiamento climatico, parte da destinarsi ad interventi di forestazione urbana (piantumazione di tipo naturalistico con equipaggiamento di specie arboreo-arbustive autoctone) capaci di garantire servizi ecosistemici, anche in sinergia con il progetto di REC, parte ad aree libere con soluzioni "nature based" per l'invarianza idraulica (vasche di laminazione ottenute tramite la modellazione del terreno), anche in relazione al rischio di allagamenti e sovralluvionamenti connesso alla vicinanza della roggia Gambina e documentato nello SCOGRI redatto ai sensi del RR 7/2017.

Lungo i confini ovest, parte nord e sud del comparto, in accordo con le previsioni del Piano dei Servizi ed in particolare con il progetto di Rete Ecologica Comunale, dovrà essere realizzata una fascia arborea-arbustiva provvista di piante disposte su varie file. A titolo esemplificativo, per la scelta delle specie si potrà realizzare uno scheletro arboreo con prevalenza di pioppo nero (*Populus nigra*) e altre specie quali l'olmo campestre (*Ulmus minor*) e il carpino bianco (*Carpinus betulus*), cui affiancare un corpo mediano arbustivo (con l'impiego di specie più avanti indicate). Il sesto di impianto dovrà prevedere una distanza tra gli alberi non superiore a 6 metri e tra gli arbusti non superiore a 2 metri. Laddove la siepe confina con elementi del reticolo idrico superficiale, la fila prospettante verso la riva, nel rispetto delle distanze indicate dal RIM, dovrà prevedere una sequenza diversificata di arbusti autoctoni e tipici dei contesti ripariali quali, ad esempio, il salice grigio (*Salix cinerea*), il salice rosso (*Salix purpurea*), il salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*), la palla di neve (*Viburnum opulus*), posti a distanza tra loro non superiore a 2 metri e disposti a quinconce rispetto al filare arboreo-arbustivo.

Dovrà inoltre essere garantito un inserimento paesaggistico tale da valorizzare la percezione, lungo via Monteverdi, del giardino di villa Cantoni Marca, bene tutelato a livello paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "per la sua ricca vegetazione arborea conferisce alla località una nota paesistica di non comune bellezza". A questo fine le cortine arboree verso la villa

dovranno essere opportunamente interrotte tramite coni ottici che consentano la vista del complesso e del giardino.

Oltre al verde di valenza ecologica e paesaggistica, attorno al sedime del plesso scolastico e lungo le direttrici di percorrenza ciclopedonale dovrà essere realizzata un'area a verde urbano, anche provvista di attrezzature leggere per lo sport ed il tempo libero, da destinare alla fruizione collettiva, utilizzabile dall'utenza scolastica ma anche dalla cittadinanza in generale.

L'intervento dovrà essere sviluppato attraverso un progetto unitario comprendente sia le parti edificate, sia gli spazi aperti, e potrà essere eventualmente realizzabile per lotti.

Complessivamente l'ambito di intervento dovrà garantire una superficie permeabile almeno pari al 60%.

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

Nella realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere favorito il riuso delle acque meteoriche a fini domestici non potabili e/o irrigui.

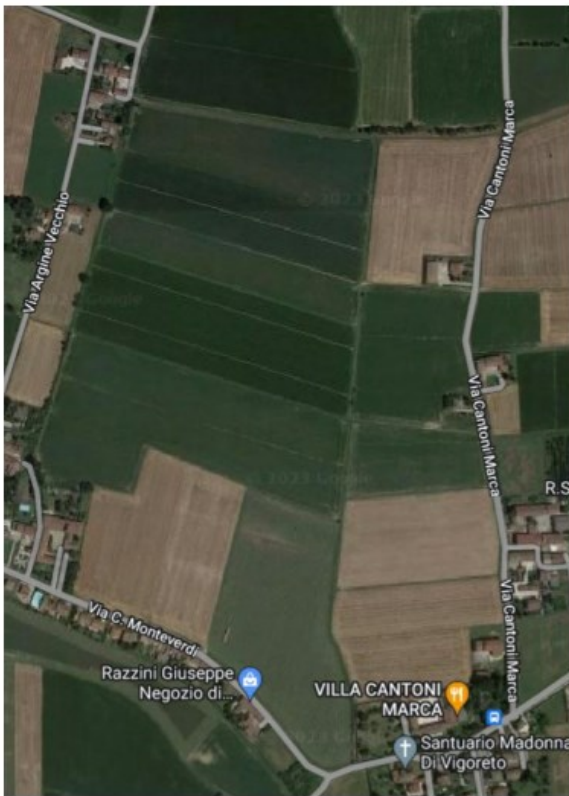
Trovano inoltre applicazione le indicazioni derivanti dal procedimento di VAS e riportate nelle schede riprodotte a seguire.



legenda

Mobilità veicolare - viabilità carrabile - viabilità trasporto pubblico Mobilità lenta - Viabilità ciclabile - Viabilità pedonale - Accessibilità pedonale comparto scolastico - Piazza alberata	Aree verdi - Parcheggio permeabile - Filare di mitigazione - REC fascia di 10 mt con essenze arboree-arbustive autoctone - Mitigazione al cambiamento climatico Rischio idraulico (NBS) - Mitigazione al cambiamento climatico Forestazione urbana (NBS)	- Parco pubblico attrezzato (Spazi aggregativi/gioco/sportivi) - Nuova viabilità passante interna al comparto - Possibile area di galleggiamento 1 Plesso scolastico 2 Parco pubblico attrezzato - Ambito di intervento
--	--	--

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Servizio	SERVIZIO PER L'ISTRUZIONE		Atti di PGT	DdP (DdP_19) e PdS (PdS_2)	
Localizzazione e descrizione	L'area dove è caduta la scelta per il nuovo polo scolastico si colloca tra le frazioni di Vigoreto e di Ponteterra, in continuità con il l'edificato esistente. Alla previsione è legata la previsione di adeguamento della strada di collegamento tra la SP63 e la SP ex SS420. Oggi l'area è libera e coltivata.				
Superficie (m2)	49.000	Capacità edificatoria	-	Ab. teorici	-
					
Elementi di attenzione	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni.				

ambientale / vincoli ambientali	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 bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+ - incremento dei servizi alla comunità - miglioramento della viabilità con positive ripercussioni sugli impatti da traffico	- - consumo di suolo con impermeabilizzazione - influenza sul ciclo delle acque - aumento del traffico	Interazioni potenziali con criticità attuali	-
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione con applicazione di 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).			

POLO COMMERCIALE

Individuazione dell'ambito

L'ambito individuato per la realizzazione del nuovo polo commerciale si trova a cavallo della SP 420, presso l'intersezione con via Ca' d'Amici e via Monteverdi, in corrispondenza delle aree attualmente occupate dall'azienda "Ortofrutticola" per attività di vendita (a nord della Provinciale) e magazzinaggio (a nord e a sud della Provinciale).

Catastalmente interessa le particelle di cui al fg. 41, mapp. 1, 122, 123, 417, 421, al fg. 40, mapp. 48, 121, 134, 328, 327, al fg. 31, mapp. 656, 666, oltre a strade e acque pubbliche.

Indirizzi progettuali

L'ambito preposto alla realizzazione del polo commerciale è destinato all'insediamento di medie e grandi superfici di vendita, anche nell'ambito di un parco commerciale, a sud della SP 420, e di spazi per magazzinaggio e logistica a nord. Tra i due ambiti, al fine di adeguare l'intersezione della viabilità trasversale rispetto alla Provinciale stessa e di governare i flussi di mezzi leggeri e pesanti ingenerati dalle funzioni insediate, è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria a carico del soggetto attuatore.

Per le modalità di attuazione dell'intervento e gli impegni convenzionali propedeutici all'approvazione del piano attuativo, si rimanda alla disciplina relativa allo specifico ambito D2-D3 riportata nel Piano delle Regole.

Gli accessi al comparto dovranno essere differenziati in funzione della tipologia di flussi (utenti e merci) ed in particolare, per quanto riguarda l'area commerciale posta a sud, dovranno avvenire prevalentemente tramite la nuova rotatoria di progetto. Riguardo all'area per magazzinaggio e logistica posta a nord, non potranno essere introdotte ulteriori immissioni/emissioni sulla SP 420 oltre a quelle già autorizzate. Si evidenzia in ogni caso a riguardo che tutti i nuovi accessi e la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti su viabilità provinciale dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture complesse della Provincia di Mantova, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o al rilascio del titolo edilizio.

Ai fini della maggior sostenibilità ed inclusività dell'intervento, dovrà essere garantito il collegamento con le infrastrutture di trasporto pubblico e di mobilità ciclopedonale, attraverso l'individuazione di idonei percorsi in sicurezza per l'utenza debole, in particolare tramite il raccordo con le piste ciclabili esistenti lungo la SP 420 e via Monteverdi.

Lungo i confini sud e nord-ovest del comparto, in accordo con le previsioni del Piano dei Servizi ed in particolare con il progetto di Rete Ecologica Comunale, dovrà essere realizzata

una fascia arborea-arbustiva provvista di piante disposte su varie file. Verso sud dovrà anche essere garantita una idonea schermatura nei confronti delle aree agricole di interesse paesaggistico e delle fasce di rispetto degli arginelli circondariali. A titolo esemplificativo, per la scelta delle specie si potrà realizzare uno scheletro arboreo con prevalenza di pioppo nero (*Populus nigra*) e altre specie quali l'olmo campestre (*Ulmus minor*) e il carpino bianco (*Carpinus betulus*), cui affiancare un corpo mediano arbustivo (con l'impiego di specie più avanti indicate). Il sesto di impianto dovrà prevedere una distanza tra gli alberi non superiore a 6 metri e tra gli arbusti non superiore a 2 metri. Laddove la siepe confina con elementi del reticolo idrico superficiale, la fila prospettante verso la riva, nel rispetto delle distanze indicate dal RIM, dovrà prevedere una sequenza diversificata di arbusti autoctoni e tipici dei contesti ripariali quali, ad esempio, il salice grigio (*Salix cinerea*), il salice rosso (*Salix purpurea*), il salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*), la palla di neve (*Viburnum opulus*), posti a distanza tra loro non superiore a 2 metri e disposti a quinconce rispetto al filare arboreo-arbustivo.

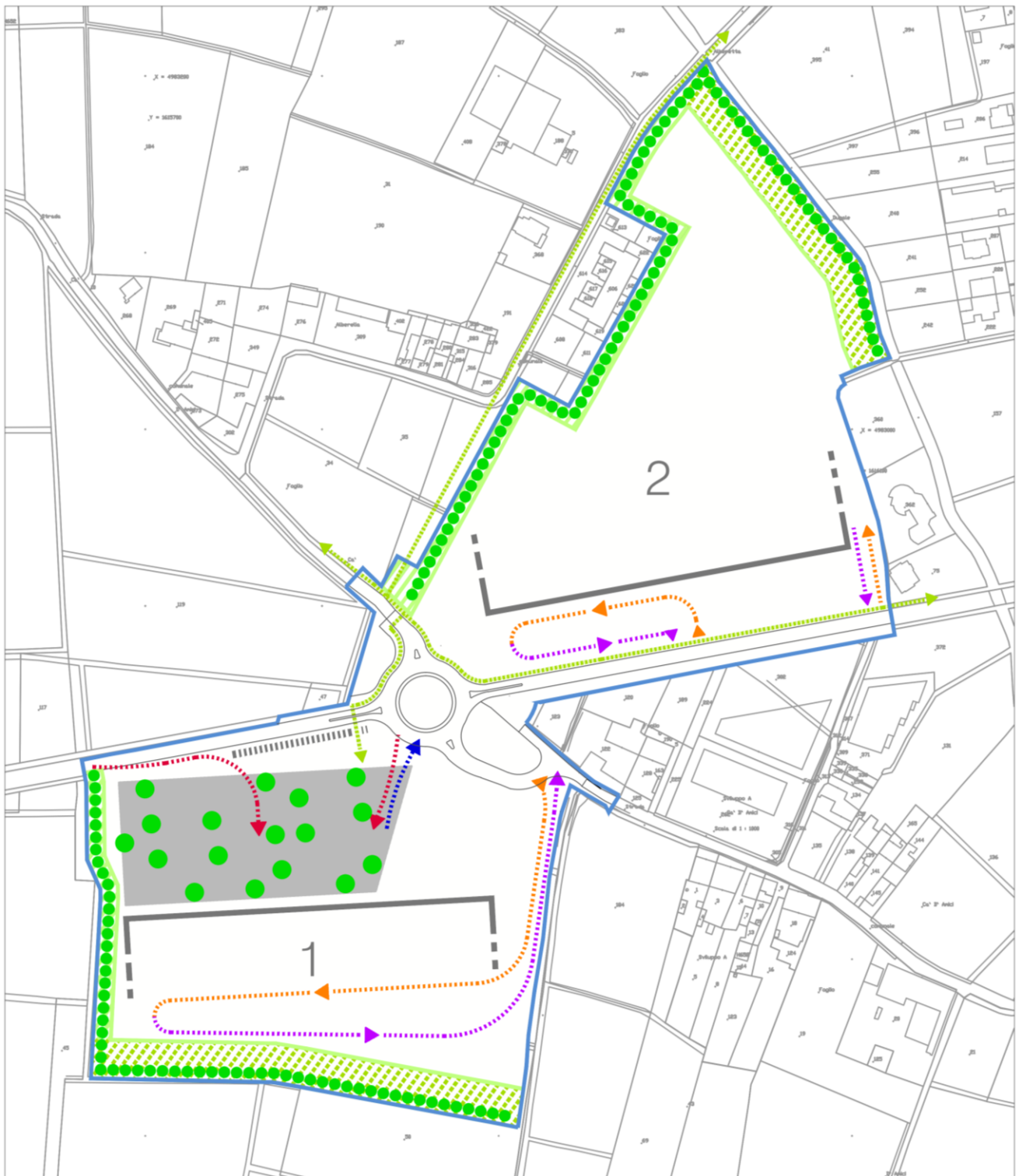
Il progetto dovrà inoltre garantire un'adeguata dotazione di verde di mitigazione verso il confine ovest dell'area nord (via Alberella) e di superficie permeabile interna, nonché prevedere per le aree a parcheggio soluzioni progettuali con pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, e provviste di adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito.

Considerate le rilevanti dimensioni dell'ambito e l'elevata attrazione di traffico, dovranno essere garantite le dotazioni minime di sostenibilità del futuro insediamento previste nell'allegato D5 del PTCP.

Preventivamente alla riconversione delle aree da usi produttivi ad altri usi dovranno essere effettuate opportune indagini volte a valutare la presenza, nei terreni e/o nelle acque sotterranee, di eventuali fonti d'inquinamento ambientale.

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

Nella realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere favorito il riuso delle acque meteoriche a fini domestici non potabili e/o irrigui.



legenda

- ⬮ ⬮ viabilità utenti
accesso uscita
- ⬮ ⬮ viabilità merci
carico scarico
- ⬮ ⬮ viabilità ciclopeditone

- parcheggio permeabile
- siepe di schermatura
- filare di mitigazione
- REC | fascia di 10 mt con essenze
arboree-arbustive autoctone

- allineamento fronte edificato
- 1 funzione commerciale
- 2 funzione logistica
- ambito di intervento