

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATR 02

Pietole - Nord SP413



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione interessa un'area collocata nella parte ovest del nucleo urbano di Pietole, a nord del tracciato della SP413 di collegamento tra Borgo Virgilio e il casello Mantova Sud dell'Autostrada A22. Si tratta di un'area, attualmente libera da costruzioni, collocata al limite del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, inserita all'interno del perimetro del Parco Regionale del Mincio.

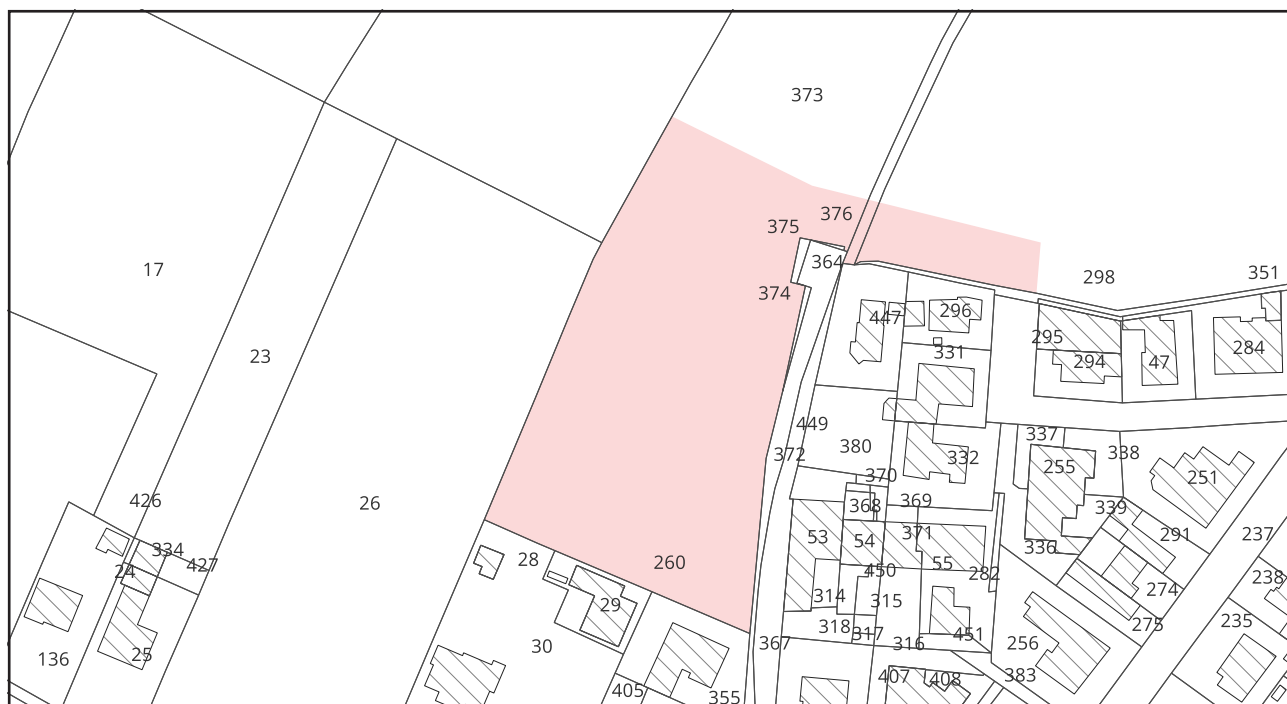
Il precedente PGT individuava l'area come "Ambito di trasformazione prevalentemente a destinazione residenziale – Pietole Ovest", con una dimensione ben più estesa e la sua attuazione era subordinata all'entrata in vigore della variante al PTC del Parco Regionale del Mincio.

La collocazione, l'estensione e la conformazione ne fanno un'area di completamento del tessuto urbano esistente, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili, con il tessuto urbano consolidato.

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI SOVRAORDINATI

L'ambito di intervento è compreso all'interno del perimetro del Parco Regionale del Mincio, come zona di "Iniziativa comunale orientata" e non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐ Molto bassa
☐ Media

☐ Bassa
☒ Alta

☐ Molto alta

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐ I
☒ III

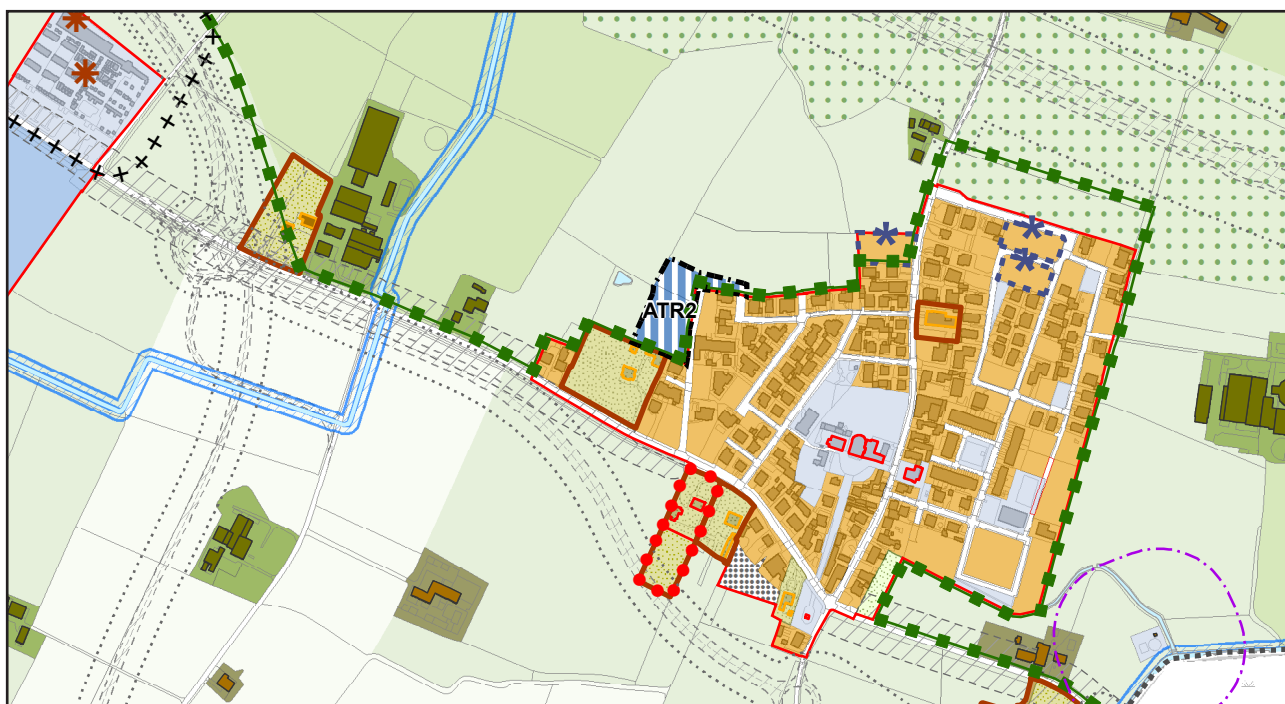
☐ II
☐ IV

☐ V

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale del centro abitato di Pietole, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia coerente e compatibile, fino a completare il disegno delle 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;
- Migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, parcheggi, viabilità,);
- Garantire il rispetto e la valorizzazione dell'ambito di intervento, secondo gli indirizzi del piano del Parco Regionale del Mincio.

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.	6.449,00 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	2.579,60 mq
Altezza massima – Hmax	7,50 mt
Numero piani abitabili fuori terra – N° p	2 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, ovvero attuato e convenzionato per stralci, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- Il piano attuativo dovrà essere approvato dall'Ente Gestore del Parco Regionale del Mincio.

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)	1.202,00 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	700,00 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	502,00 mq

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere individuate e collocate nella parte nord dell'ambito e garantire il completamento della viabilità esistente, con la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento con quella esistente (via Catullo ad est e strada esistente ad ovest).
- Le aree destinate a verde pubblico e parcheggi dovranno essere localizzate in modo da soddisfare anche le esigenze dei residenti di via Catullo e via Piloni, eventualmente recuperando le aree a parcheggio che verranno sottratte.
- Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate con le caratteristiche delle zone di riequilibrio e tampone ecologico, come previsto dall'art. 19 delle NTA del PTCP del Parco Regionale del Mincio

DP05.7 - SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	DATA EMISSIONE MARZO 2024	AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2024	FOGLIO 15
--	------------------------------	---------------------------------	--------------

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 i lati ovest e nord, confinanti 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 aperte del Parco Regionale del Mincio dovrà essere segnate tramite un doppio filare di alberi di alto fusto;
 - ◊ L'impianto stradale dovrà essere realizzato con l'obiettivo di completare la rete stradale esistente, evitando strade a fondo cieco;
 - ◊ 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 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).
- Lungo il lato ovest e nord, 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.
- 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'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.

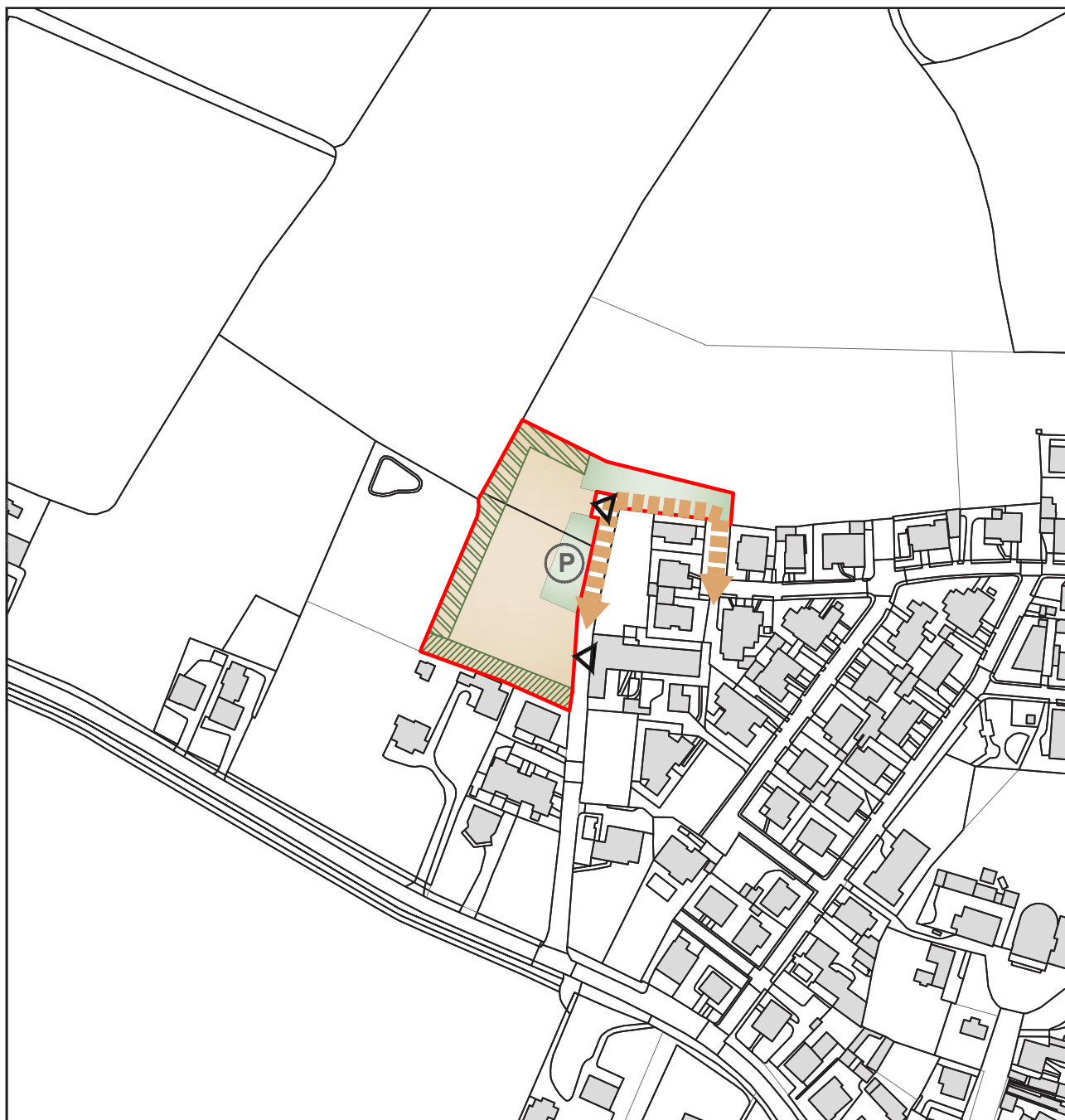
Dal punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- 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 02 scala 1:3000



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

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 poste
a nord e ad ovest