

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATE 02

Pioppello - Est via Mantova



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione urbana interessa un'area collocata in località Pioppelle, in prossimità del tracciato della ex-SS62 "della Cisa", in posizione centrale rispetto al territorio comunale. Si tratta di un'area, attualmente libera da costruzioni, collocata in un contesto urbano con la presenza di edifici destinati ad attività economiche (a sud aree artigianali e commerciali, ad ovest aree commerciali e deposito e lavorazione inerti), mentre ad est e nord confina direttamente con aree agricole.

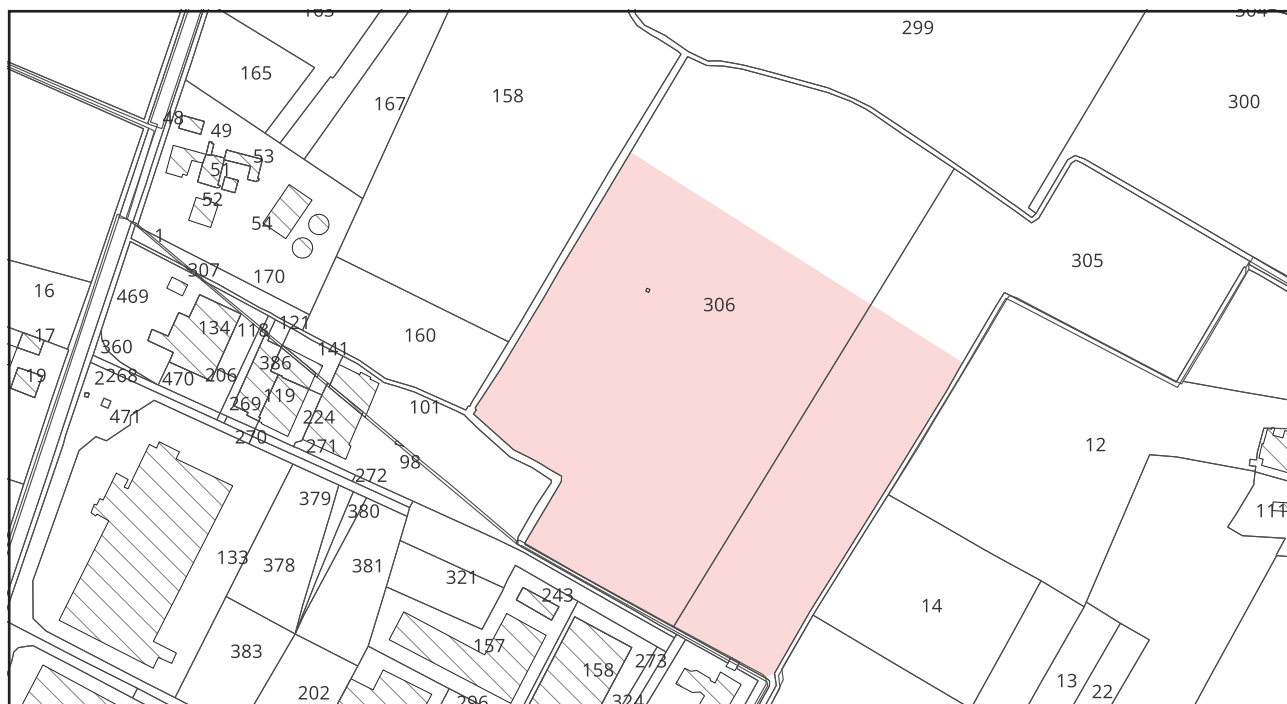
Il precedente PGT individuava l'area come "Ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva – Cappelletta Sud", di dimensioni più estese.

La collocazione, l'estensione e la conformazione ne fanno un'area di completamento del tessuto urbano esistente, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti con il tessuto urbano consolidato destinato al potenziamento e qualificazione della presenza di attività economiche sul territorio.

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 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

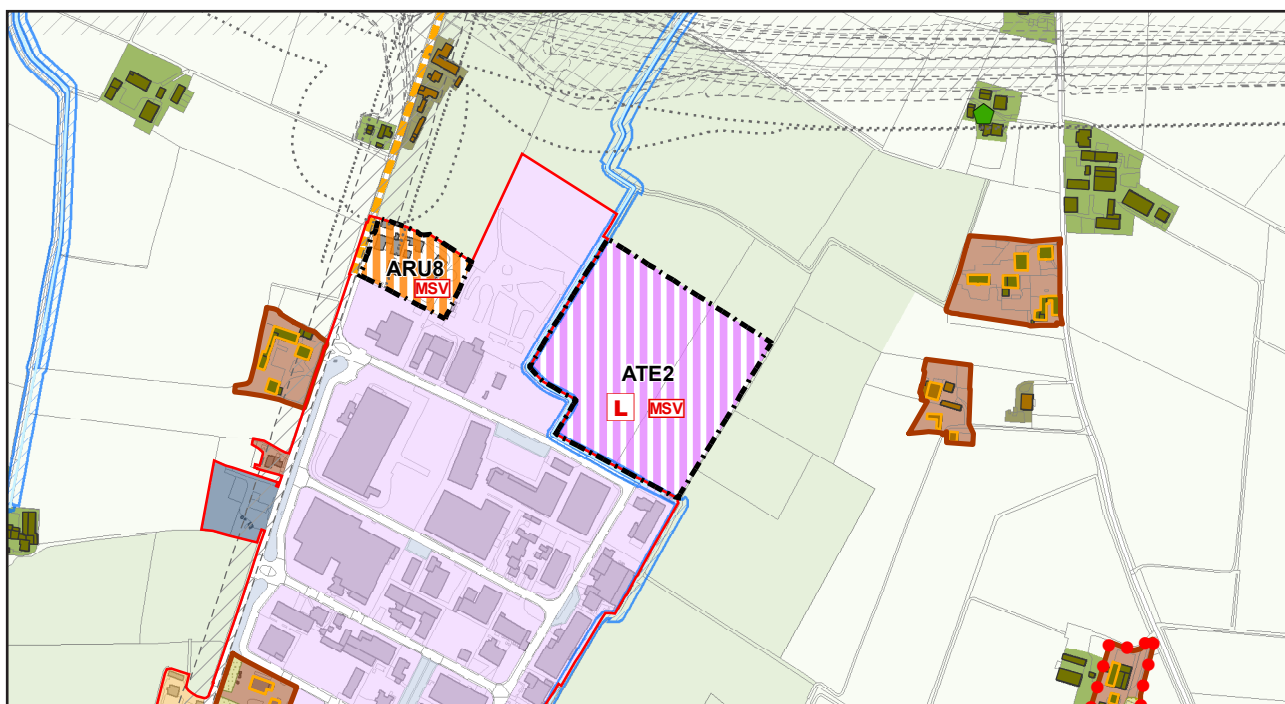
CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐ 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 completare l'edificazione del tessuto urbano destinato ad attività economiche, inserendo funzioni ed attività compatibili, con le funzioni preesistenti e 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.

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;
- Migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (verde urbano, percorsi e spazi pedonali, parcheggi, viabilità,).

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
Complementari/compatibili	Uso Terziario. UT Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/2 – Media struttura di vendita di prossimità, UC/3 – Media struttura di vendita di rilevanza locale, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale – S.T.	60.412,00 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	42.288,00 mq
Altezza massima – Hmax	12,00 mt 15mt
Numero piani abitabili fuori terra – N° p	2 piani fuori terra
Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)	50%

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
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, ovvero convenzionato ed attuato per stralci, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- 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 Media struttura di vendita
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (40% secondario + 40% logistica + 20% funzioni compatibili)	14.590,00 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	7.929,50 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	6.660,50 mq

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere individuate e collocate nella parte sud, lungo via G.Verga.

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 le aree agricole circostanti; l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10 m dal confine verso le aree agricole e nell'area cortiliva così determinata non sono ammesse costruzioni anche provvisorie di alcun tipo;
 - ◊ Dovrà essere assicurato 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, ...);
 - ◊ Il confine verso le aree aperte a destinazione agricola 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.
- 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 al contesto agricolo.
- Lungo il lato ovest dovranno essere messe in atto le seguenti progettualità:
 - ◊ Mantenimento e valorizzazione della presenza del corso d'acqua, con il consolidamento degli elementi arborei ed arbustivi (filari, siepi, fasce tampone, ecc.);
 - ◊ Verifica della coerenza e compatibilità dei nuovi edifici in relazione alla presenza dell'attività di lavorazione e deposito inerti, ed eventuale messa in atto delle necessarie misure di mitigazione e protezione.
- 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.

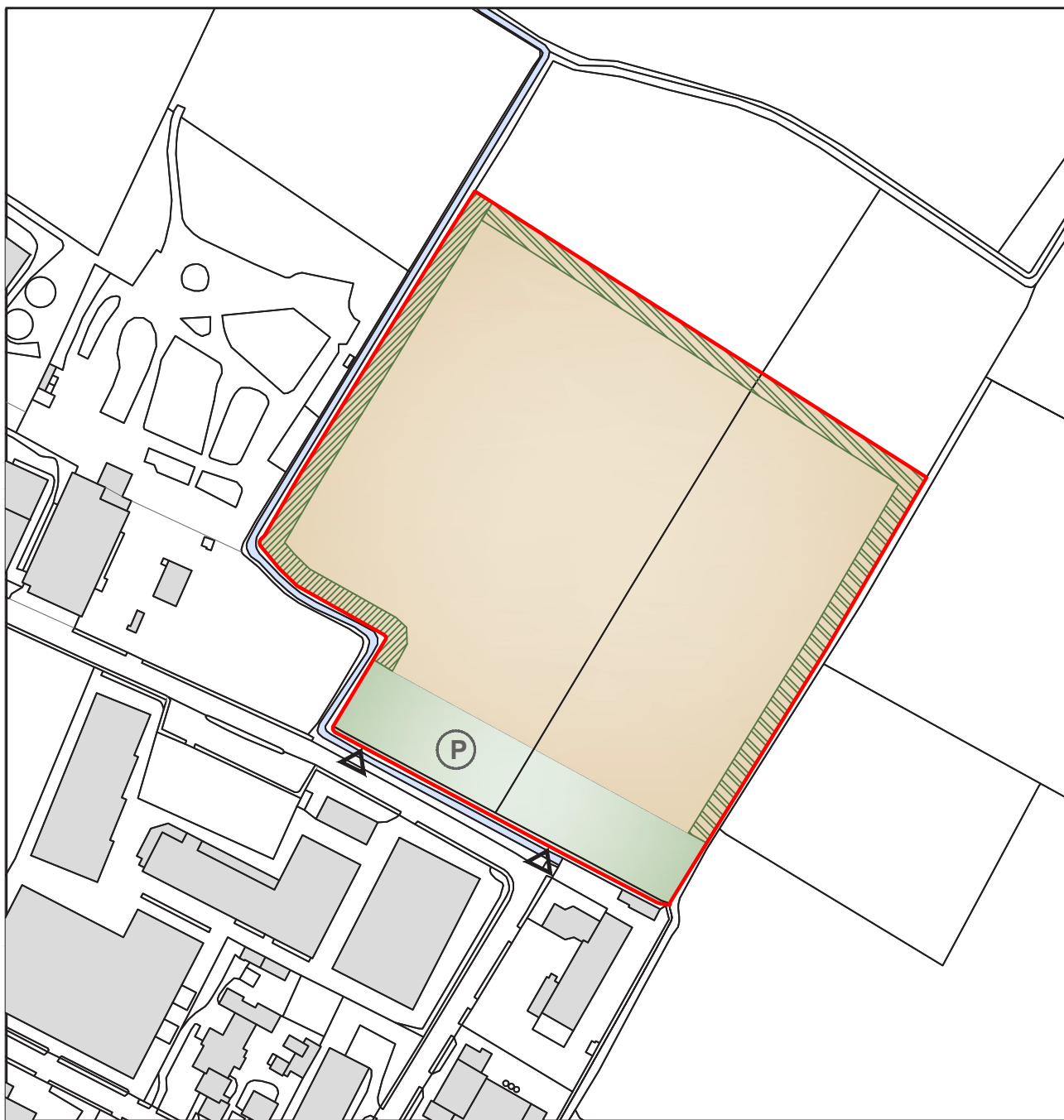
Dal punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- 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.

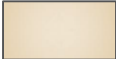
Lo scenario Z2b deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

ATE 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

SISTEMA DEL VERDE

 Verde pubblico

Verde privato
Fascia tampone di valorizzazione
ambientale lungo il corso d'acqua
esistente di larghezza minima pari a
10 mt



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

