

P.A. A “FRASSENARE”



LEGENDA



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO

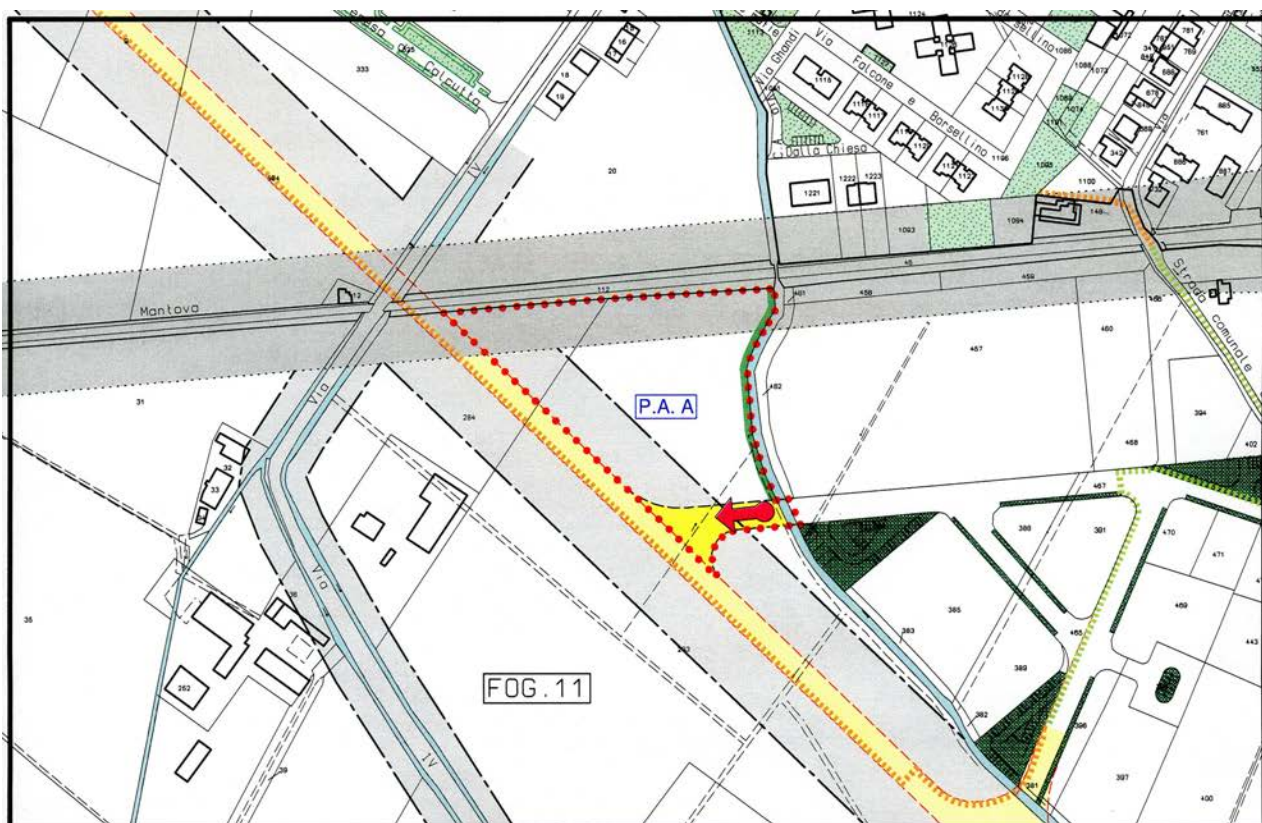
Il sito

Sito pianeggiante posto a sud del nucleo urbano di Castel D'Ario, in ampliamento della Zona produttiva esistente. Attualmente destinato a monocoltura è lambito a est dal Canale “Frassenare” e a nord dalla Ferrovia “Mantova - Legnago”. L'accesso al comparto è previsto dall'area artigianale esistente mediante la costruzione di un ponte sul Canale “Frassenare”.

Gli elementi dimensionali – P.A. A “FRASSENARE”

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche monetizzazione	Superficie fondiaria
15.960 mq.	Produttiva	1.600 mq.	14.615 mq.

Superficie coperta	Superficie drenante	Rispetto ferroviario esistente e stradale
max 50% della superficie territoriale	min. 10% della superficie fondiaria	8.198 mq.



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova circonvallazione dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsti senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- A margine del Comparto devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi per interazione visiva con l'area agricola circostante.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.
- In adiacenza al Canale "Frassinare" si prevede la prosecuzione del Bosco Urbano realizzato nei quartieri residenziali limitrofi.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	IPOTESI VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE NON VINCOLANTE
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO
	CICLABILI ESISTENTI
	CICLABILI DI PROGETTO
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	FASCIA VERDE DI RISPETTO AL CANALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – dei P.A. A “FRASSENARE”

L'ambito in esame non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa complessivi mq. 16000 posta al margine delle edificazioni produttive già sviluppate verso Ovest e Sud negli anni addietro.

L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.

Oltre alla ovvia disponibilità di future aree produttive, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di margine urbano, con l'onere interno di accordare le varie viabilità che si sono attestate come infrastrutture terminali e che dovranno garantire la fluidità della mobilità di accesso e servizio allo sviluppo stesso.

Contemporaneamente si prevede la prosecuzione del disegno territoriale del Bosco Urbano già realizzato dai precedenti interventi dei quartieri “Sabbionare” e “Pozze” e del nuovo ambito P.L. 1 “Magretta”, valorizzando allo stesso tempo, sia ambientalmente che come tutela del regime idraulico, il Canale “Frassenare”, che può dare valore aggiunto all'intero quartiere.