

AT MARMIROLO 1

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato al margine sud-est del capoluogo. Considera un'area interessata da insediamento produttivo dismesso, già soggetta a recupero con destinazione prevalentemente residenziale dal precedente P.R.G.C.

Il comparto ricomprende le aree per la realizzazione di una viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi al fine di eliminare il traffico pesante proveniente dal comparto produttivo esistente posto a sud, dalla viabilità di pertinenza residenziale.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 1		
Superficie Territoriale (ST)	44.656	mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,50	mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00	mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	66.984	mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	447	ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)*	11.834	mq
di cui aree a Parcheggio*	1340	mq
Altezza massima (Hmax)**	10,50	m
Numero massimo di piani fuori terra**	3	
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10	mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50	mq/mq

* Da definirsi in sede di AT in funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle eventuali opere extracomparto ed a seguito dimostrazione/valutazione degli "standard" ex L.R. 51/1975 s.m.i. già assolti

** E' ammissibile un numero di piani eccedente nel caso di progetti speciali e/o atti di programmazione negoziata (P.I.I.) finalizzati alla riqualificazione / riconversione dell'area

Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Riconversione e riqualificazione ambientale area produttiva dimessa.
- Verifiche ed indagini ambientali sul sito secondo prescrizioni ASL e ARPA.
- Realizzazione di una viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi al fine di eliminare il traffico pesante proveniente dal comparto produttivo esistente posto a sud, dalla viabilità di pertinenza residenziale.
- Realizzazione di fascia con funzione di filtro ambientale di separazione con le aree produttive (fascia a verde privato alberato – larghezza minima 10 metri). Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Razionalizzazione della viabilità e ricucitura delle strade del tessuto urbano consolidato.
- Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità principale di progetto.
- Riduzione della fascia di rispetto dal sedime della ex ferrovia Mantova-Peschiera e riutilizzo del sedime della ex ferrovia come area per la creazione di percorso ciclopedonale.

- Verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con riferimento alla dotazione già assolta ai sensi della ex L.R. 51/1975 s.m.i. con dimostrazione di calcolo in sede di progetto di piano attuativo.
- Eventuale monetizzazione con esclusione delle aree a parcheggio da determinare mediante concertazione con l'Amministrazione in relazione alle effettive destinazioni d'uso, alle opere per la realizzazione della nuova viabilità di progetto ed alle opere/oneri di natura ambientale legati alle indagini sul sito prescritte da ASL e ARPA.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

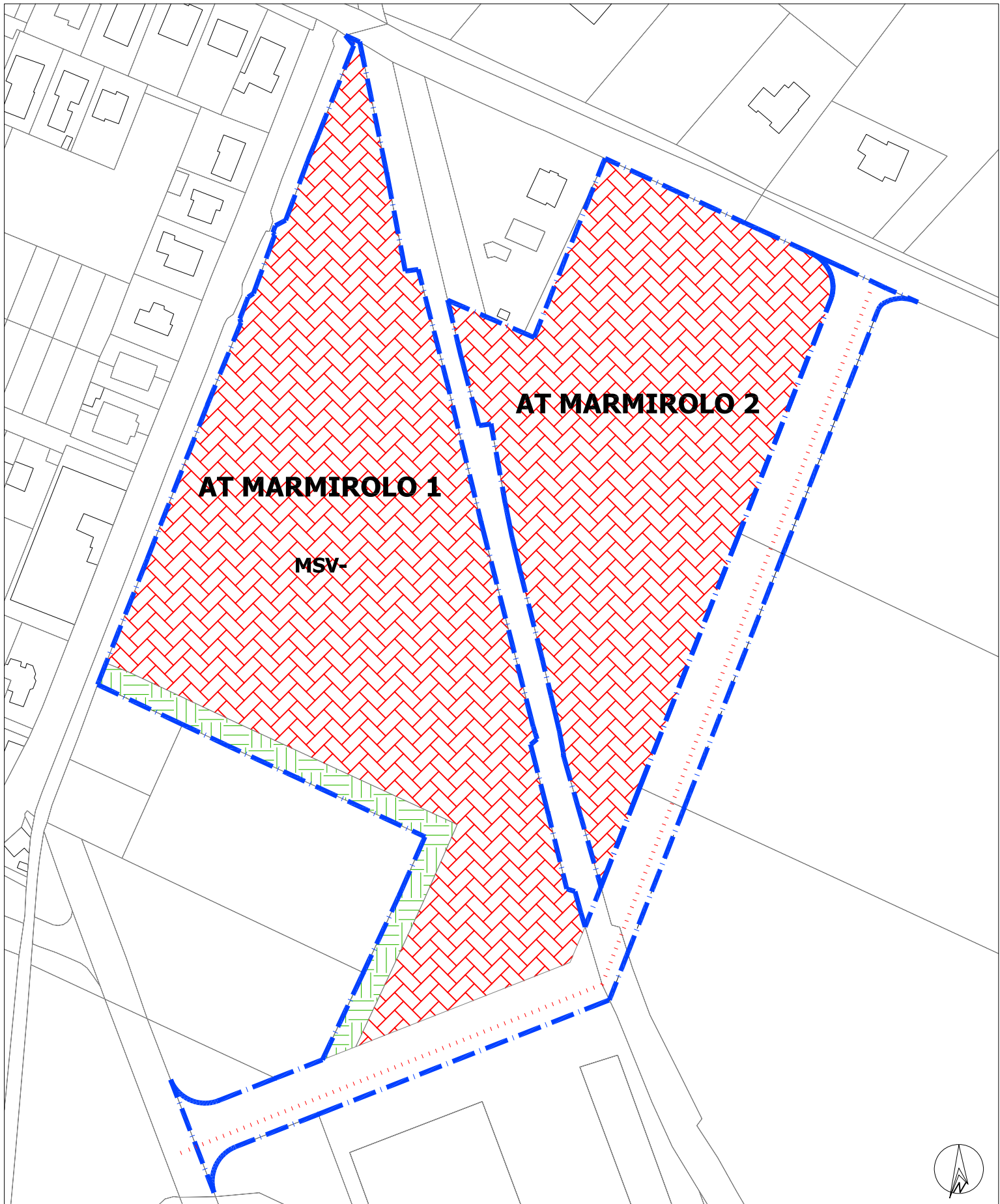
Si considerano assolti “gli standard” di cui alla ex L.R. 51/1975 e successive m.i. Il calcolo dovrà essere dimostrato e valutato in sede di progetto di Piano Attuativo
L'eventuale monetizzazione sarà oggetto di concertazione funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle opere extracomparto

Infrastrutture

Realizzazione viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi Si rinvia alla valutazione/concertazione con l'Amministrazione Comunale in fase di progettazione del piano attuativo per la definizione delle effettive opere extracomparto a carico, in relazione alla necessità di valutare a seguito delle indagini prescritte da ASL e ARPA gli effettivi oneri di natura ambientale a carico del medesimo	Localizzazione come da scheda
Sezione Stradale di tipo C: ciclopeditone; aiuola alberata; parcheggio; carreggiata; aiuola alberata; marciapiede (15,50 m)	Sezione tipo prescrittiva

Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Realizzazione di fascia con funzione di filtro ambientale di separazione con le aree produttive (fascia a verde privato alberato – larghezza minima 10 metri). Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 1 - 2
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione degli A.T.