

AT MARMIROLO TG

Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo individuato a sud dell'aggregato di Marmirolo ed interessa parte delle aree intercluse fra l'ambito già urbanizzato e la Tangenziale di Marmirolo in corso di realizzazione.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO TG		
Superficie Territoriale (ST)	21.321	mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,60	mq/mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione produttiva	10%	SLP
di cui aree a Parcheggio	1/4	
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione commerciale e terziaria	100%	SLP
di cui aree a Parcheggio	1/2	
Altezza massima (Hmax) con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici	12,50	m
Superficie permeabile minima (SP) della SF	0,10	mq/mq

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

L'ambito viene definito appartenente alla Quota Condizionata delle previsioni insediative del P.G.T. ai sensi del P.T.C.P. vigente e pertanto le dotazioni e i parametri di sostenibilità da assumere come primo riferimento delle misure compensative sono:

- o non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
 - o non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
 - o non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovrallocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
 - o non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
 - o impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.
- Realizzazione collegamenti con tangenziale di Marmirolo. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità.
 - Localizzazione fascia a verde alberato (larghezza minima 10 m), e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo i confini con le aree agricole. 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.
 - Realizzazione fascia di mitigazione ambientale alberata vista la presenza della tangenziale in progetto (larghezza 30 m). 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.

- Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100.
- Concertazione e cessione gratuita al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo alveo della Roggia Paloni. Tale area non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Attività produttive del settore secondario (Gf 2); Attività commerciali (Gf 4: Gf 4.1.1; Gf 4.1.2; Gf 4.1.3; Gf 4.1.5); Attività terziarie (Gf 3)

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza (Gf 1); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.4)

La residenza è ammessa in qualità di pertinenza della destinazione produttiva: residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità

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

La monetizzazione sarà oggetto di concertazione funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle opere extracomparto ed eventualmente sarà ammessa con esclusione delle aree a parcheggio
--

Infrastrutture

Realizzazione collegamenti con tangenziale di Marmirolo. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità per il collegamento con la tangenziale di Marmirolo nel quale verrà valutato che l'accesso al comparto debba avvenire dalla strada comunale esistente e non dalla rotatoria in progetto nel rispetto delle distanze di legge.
--

Concertazione e cessione gratuita al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo alveo della Roggia Paloni. Tale area non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

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

Localizzazione fascia a verde alberato (larghezza minima 10 m), e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo i confini con le aree agricole. 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.

Realizzazione fascia di mitigazione ambientale alberata vista la presenza della tangenziale in progetto (larghezza 30 m). 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.
--

Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100
--

Misure compensative ai sensi del P.T.C.P. per gli ambiti ricompresi nella quota condizionata delle previsioni insediative.
--



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



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