

AT SGARZARI 1

Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo individuato in località Sgarzari a confine con il Comune di Porto Mantovano. Il comparto interessa parte delle aree intercluse dal lotto 0 della tangenziale di Porto Mantovano.

L'attuazione di tale ambito potrà avvenire o in seguito alla saturazione del 50% dei comparti produttivi-commerciali individuati lungo la ex SS 236 od a fronte dell'intervento di un unico operatore o gruppo di essi, in grado di farsi carico della realizzazione dell'intera previsione insediativa dell'intero ambito.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT SGARZARI 1		
Superficie Territoriale (ST)	74.492	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 sovralocali 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 Porto Mantovano. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità.
 - Verifica di allaccio alla rete esistente per raccolta reflui di Porto Mantovano con ausilio di coordinamento da parte di AATO ed in caso di necessità, realizzazione impianti tecnologici per lo

smaltimento degli stessi.

- Localizzazione fascia a verde privato 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 aree residenziali. 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.

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 Porto Mantovano. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità
--

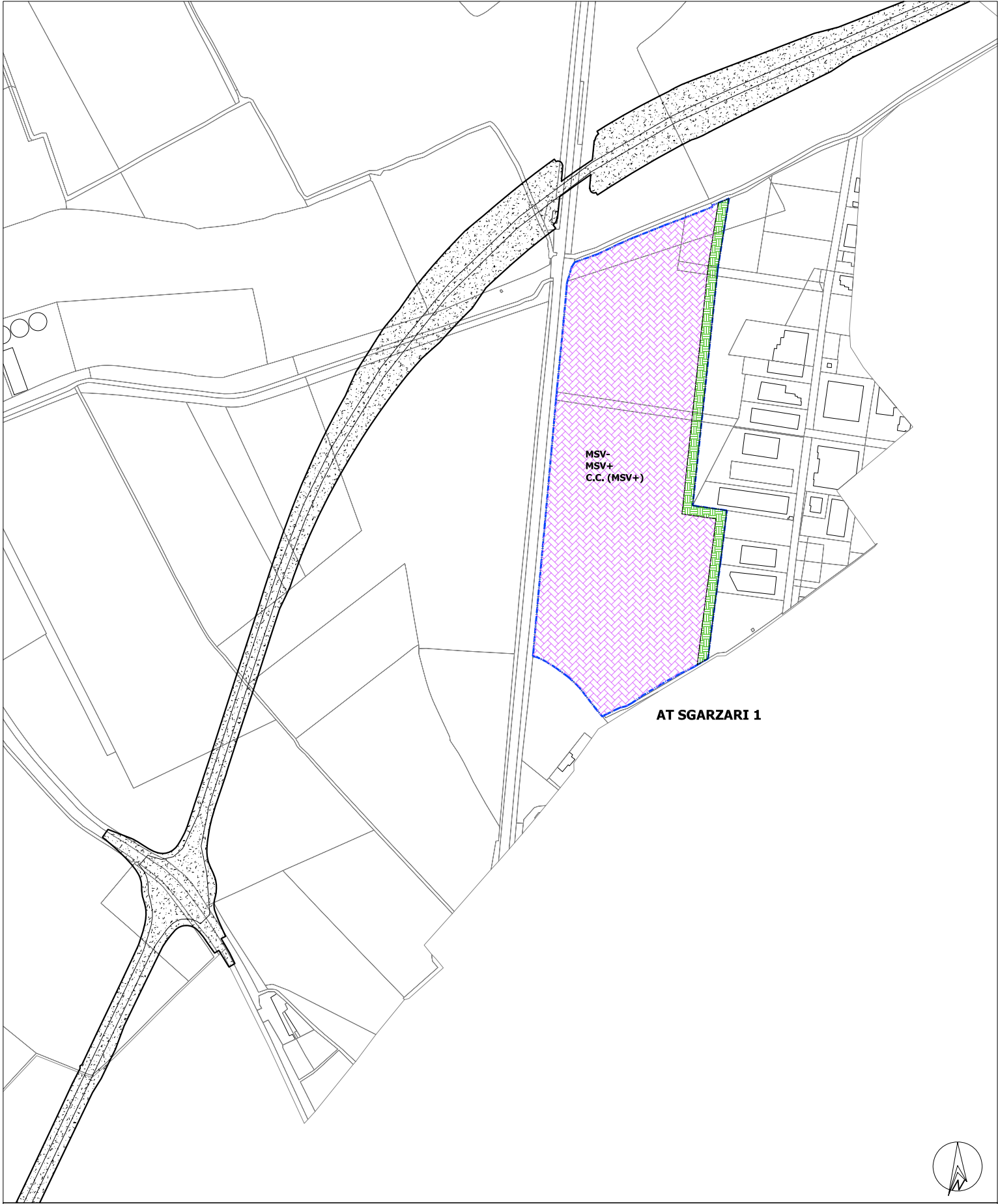
Verifica di allaccio alla rete esistente per raccolta reflui di Porto Mantovano con ausilio di coordinamento da parte di AATO ed in caso di necessità, realizzazione impianti tecnologici per lo smaltimento degli stessi.
--

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

Localizzazione fascia a verde privato 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 aree residenziali. 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 1:5.000



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