

AT MARMIROLO 3

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato all'interno dell'aggregato urbano di Marmirolo interessato da rischio archeologico. L'ambito si trova in adiacenza con un'area definita dal P.G.T. vigente come area per attrezzature sportive. L'Amministrazione intende acquisire la maggior parte dell'area con rischio archeologico al fine di darle valorizzazione e per la realizzazione di un parcheggio per la fruizione dell'area sportiva adiacente. Secondo il principio della compensazione urbanistica, l'ambito ricomprende un'area di proprietà comunale non contigua a quella con rischio archeologico, sulla quale dovrà essere concentrata l'edificazione. L'Ambito di Trasformazione è soggetto a Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 3	
Superficie Territoriale (ST) totale	15.670 mq
di cui:	
Superficie Fondiaria (SF) (area comunale)	4.115 mq
Superficie area archeologica	11.555 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	2,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)*	8.230 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	55 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire**	Area archeologica (11.555 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

* Il volume massimo realizzabile è calcolato applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria (2,00 mc/mq) alla superficie definita come fondiaria (4.115 mq.), che corrisponde all'area messa a disposizione del Comune al fine di acquisire da parte dello stesso l'area archeologica (compensazione urbanistica).

** La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire consiste nella cessione della area con interesse archeologico.

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

- Piano attuativo obbligatoriamente soggetto a programma integrato di intervento (P.I.I.) ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.;
- Cessione aree con interesse archeologico e loro valorizzazione con realizzazione percorsi e viabilità di accesso/fruizione, parcheggio con accesso area per servizi sportivi;
- Valorizzazione del corso d'acqua esistente, Roggia Re;
- Concertazione con l'Amministrazione e con la Soprintendenza Archeologica e realizzazione delle opere di valorizzazione delle aree;

- Concentrazione dell'edificazione nell'area proposta dall'Amministrazione intesa come compensazione urbanistica. Tale area costituisce la Superficie Fondiaria edificabile dell'AT sulla quale potrà essere realizzata la volumetria esistente.

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 4.1.2 – 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

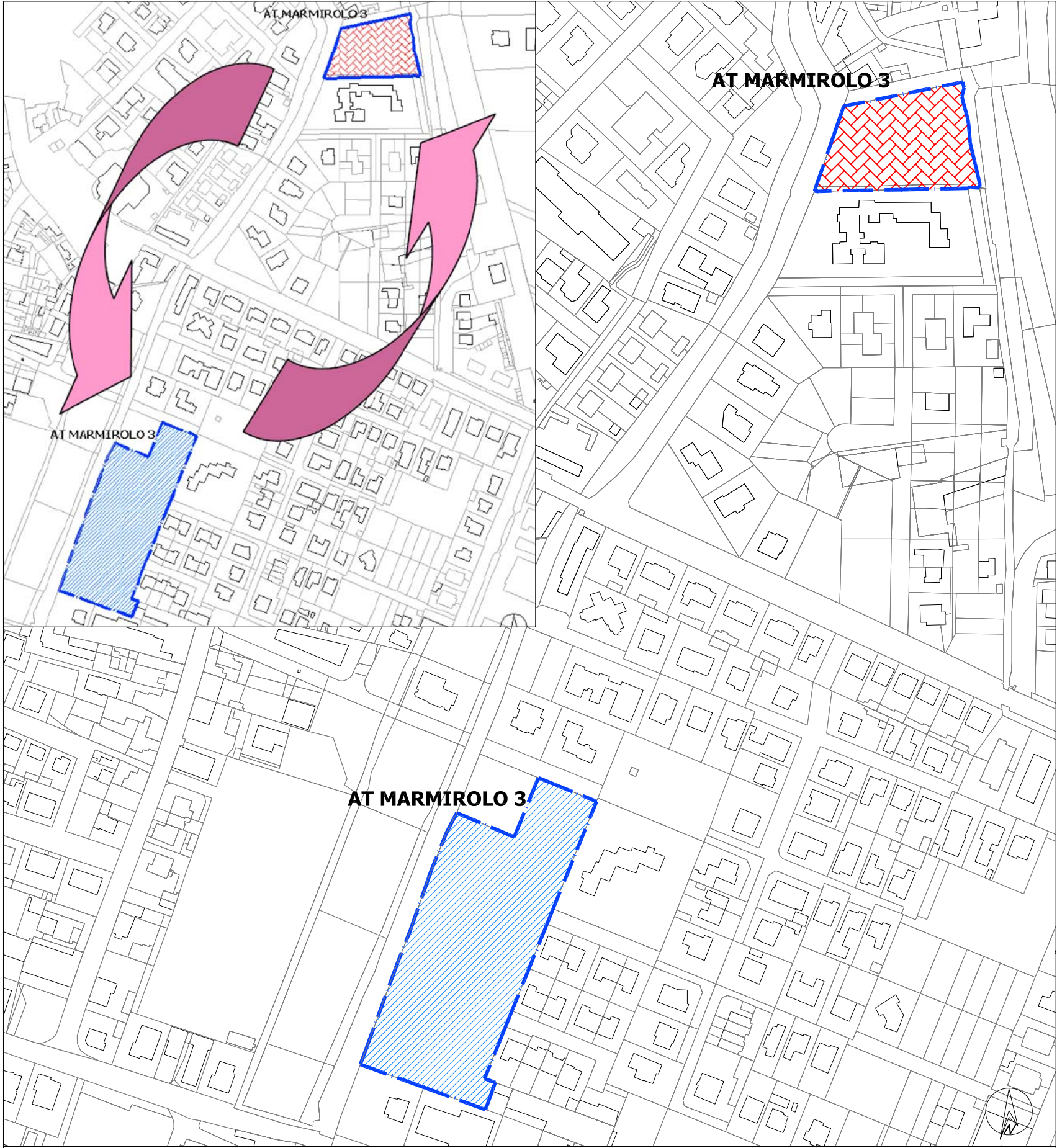
Cessione aree con interesse archeologico e loro valorizzazione con realizzazione percorsi e viabilità di accesso/fruizione, parcheggio con accesso area per servizi sportivi
--

Infrastrutture

--

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

--



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



P.G.T. - Comune di Marmiolo (MN)
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 3
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.