

Ambito AT Pille

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente e non attuato, si colloca al limite sud dello sviluppo urbano della frazione di Pille, l'area si inserisce tra la strada comunale Pille e la SP 19 dei Colli.

Vincoli e tutele

- Il territorio del Comune di Monzambano è vincolato totalmente ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939) con Decreto Ministeriale del 03.02.1966.
- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato, l'ambito è posto fuori dal perimetro del parco del Mincio.

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con l'ambito agricolo, intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'intervento tende a riqualificare il tessuto funzionale all'area limitrofa attraverso la previsione di parcheggi volti a risolvere la carenza su via Pille.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto e a ridosso di via Pille al fine di assolvere alla carenza riscontrata.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- L'AT dovrà prevedere specifici interventi di mitigazione ambientale, con la realizzazione di passaggi faunistici in continuità con i corridoi verdi finalizzata a non interrompere la rete verde.
- Deve essere rispettato l'arretramento edificatorio corrispondente alla fascia di rispetto stradale.
- La monetizzazione e la cessione degli standard sarà determinata in sede di pianificazione attuativa.
- Realizzazione (con mantenimento o sostituzione) all'interno delle aree edificabili private di fascia/barriera verde con essenze arbustive e alberate autoctone di larghezza minima di 5 m. in adiacenza alla viabilità esistente, con effetto di schermatura visiva.
- Realizzazione di opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale su aree interne o esterne al comparto da concertare con l'Amministrazione Comunale.

Parametri edificatori

ST	3.383 mq
IT	1.13 mc/mq
Vol max	3.823 mc
Ab	19 ab
Hmax	2 piani - 7,50 m
RC	30 %
IPF	30 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione minima dovuta: 53 mq/ ab

Dotazione minima da localizzare: 1.007 m

Destinazioni d'uso

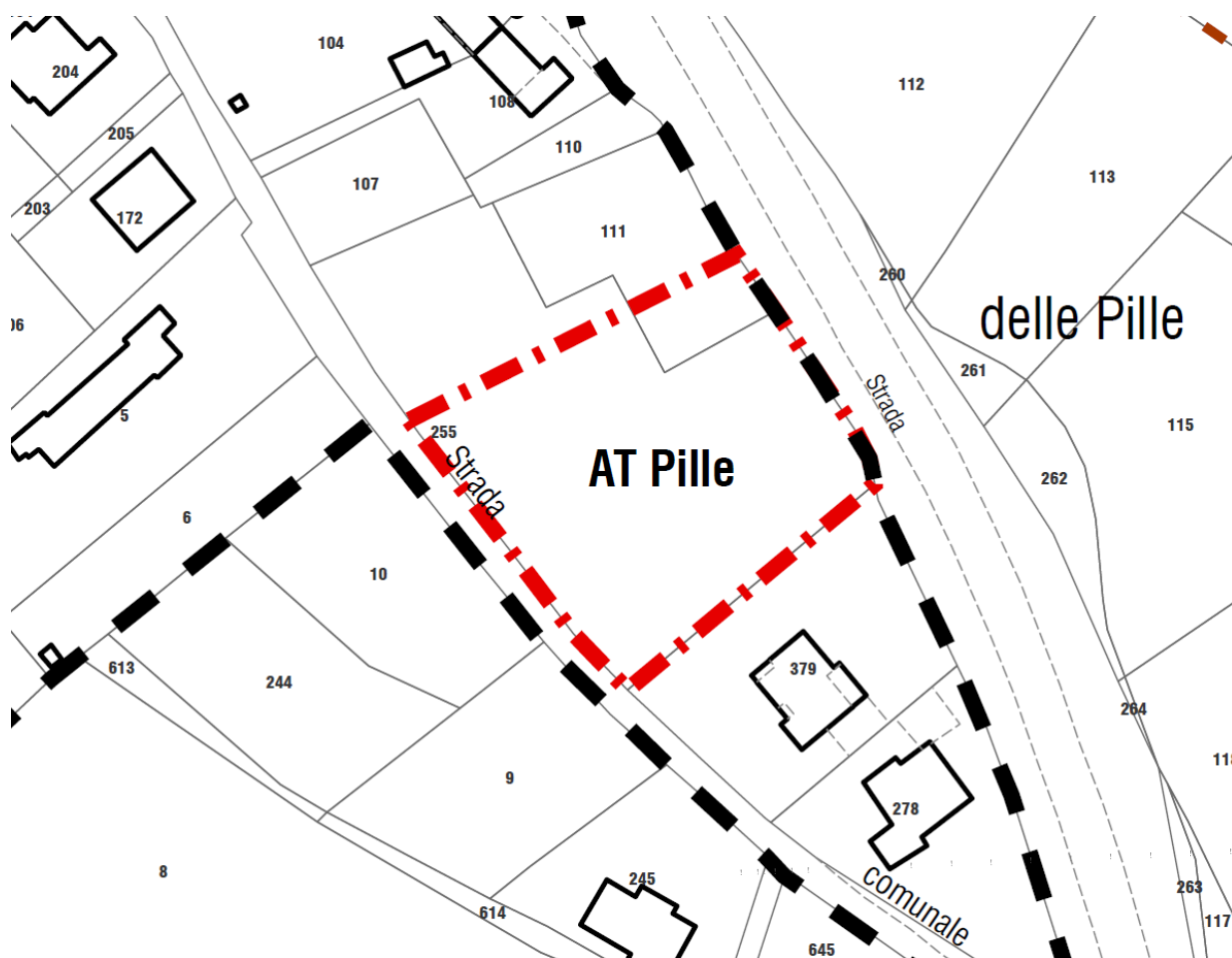
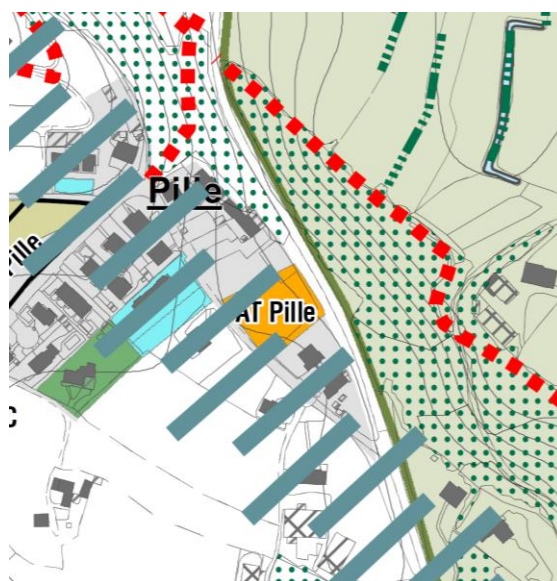
Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

AT Pille ricade in classe di fattibilità geologica 3a con consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, e in classe 2b con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori. Si evidenziano le limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso nonché la necessità di approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi specifici di queste classi.

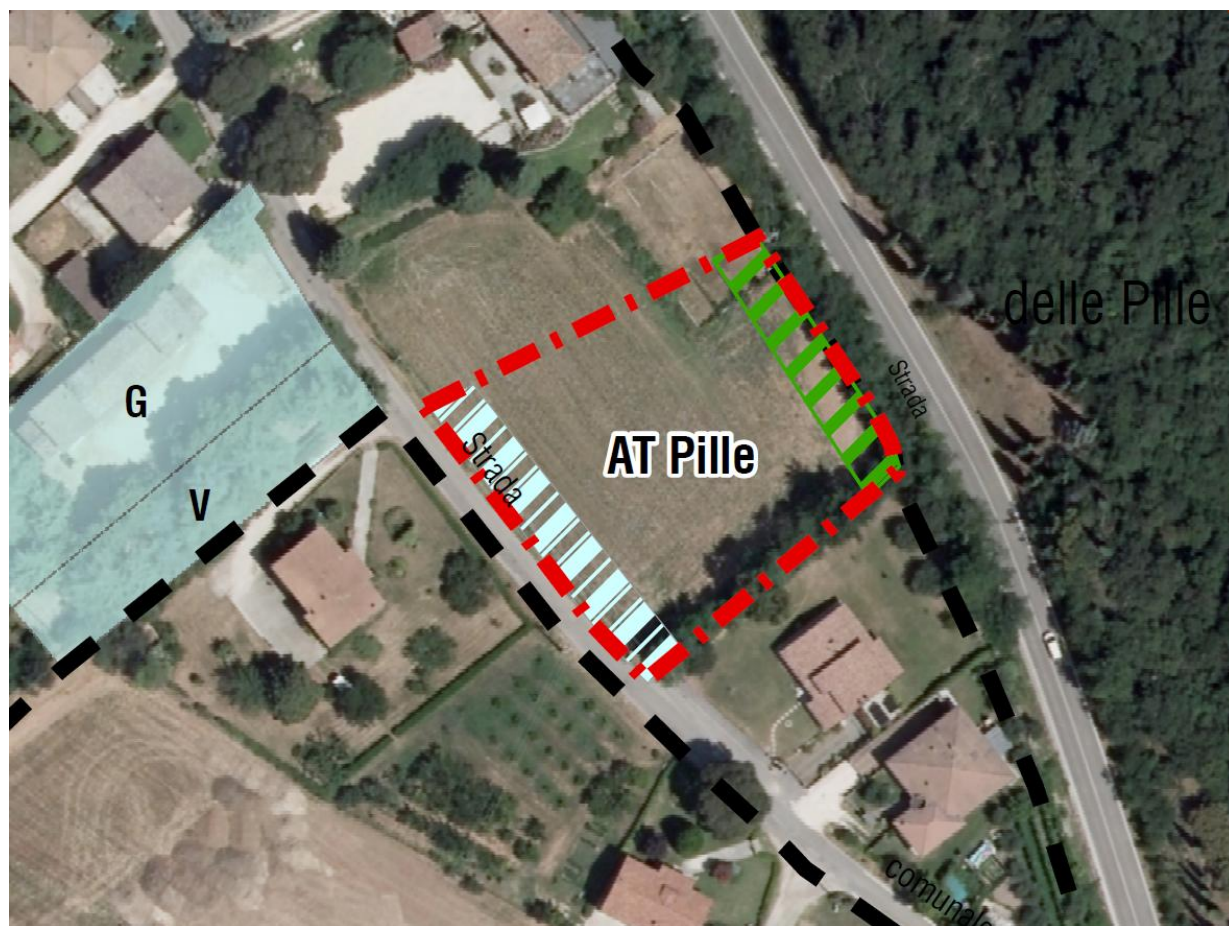
Inquadramento aerofotogrammetrico



Inquadramento tavola strategie DdP



Estratto di mappa catastale fg 36 particelle 255 e 111 parte.



Schema progettuale indicativo

-  Fascia tampone ambito agricolo
-  Area a servizi parcheggio e verde