

Ambito AT Castellaro 1

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente, non attuato e ridotto di dimensione nella nuova previsione. Si colloca a Nord del centro abitato a margine del tessuto storico di Castellaro Lagusello. L'area è delimitata a nord dalla strada comunale A.T. Ennio Guerra che da accesso all'ambito artigianale di Castellaro, a sud confina con un ambito agricolo/verde privato a ovest è servito dalla strada comunale via Moscatello mentre ad est confina con area di completamento e PA1 Castellaro. Si tratta di una porzione di territorio di ricucitura tra l'abitato storico, che si sviluppa su via Moscatello, l'ambito agricolo e le costruzioni preesistenti che risultano prossime all'AT.

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.
- L'ambito è posto all'esterno del Parco Regionale del Mincio ed all'esterno del S.I.C. di Castellaro Lagusello.

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.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto e a ridosso di via A.T. Ennio Guerra.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Realizzare una strada di quartiere, dotata di fascia di viali alberati filtranti.
- L'AT dovrà prevedere specifici interventi di mitigazione ambientale, con la realizzazione di passaggi faunistici lungo le nuove strade e la garanzia di continuità dei corridoi verdi finalizzata a non interrompere la rete verde.
- Il piano attuativo dovrà approfondire la progettazione dei nuovi interventi al fine di renderli compatibili con l'ambiente ed il paesaggio circostante, con particolare attenzione alle caratteristiche costruttive e alle tipologie dei manufatti coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione

visuale, alla scelta e trattamento dei materiali e colori che dovranno trovare un armonico inserimento con il vicino borgo antico.

- La monetizzazione e la cessione degli standard sarà determinata in sede di pianificazione attuativa.
- Realizzazione di opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale su aree interne o esterne al comparto da concertare con l'Amministrazione Comunale.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola e l'area artigianale.

Parametri edificatori

ST	7.200 mq
IT	0,90 mc/mq
Vol max	6.480 mc
Ab	32 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:	1.696 m

Destinazioni d'uso

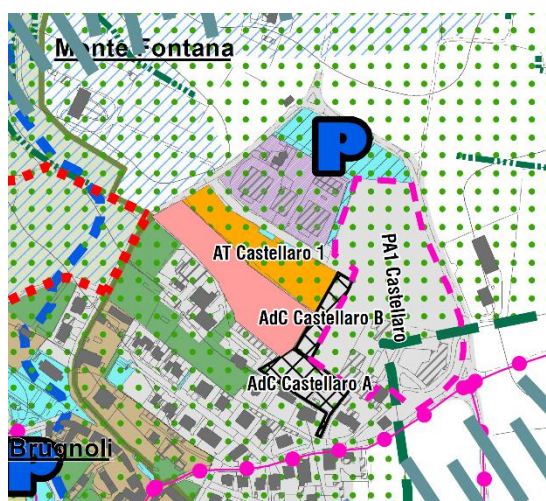
Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di interesse, pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso,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

AT Castellaro 1 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.

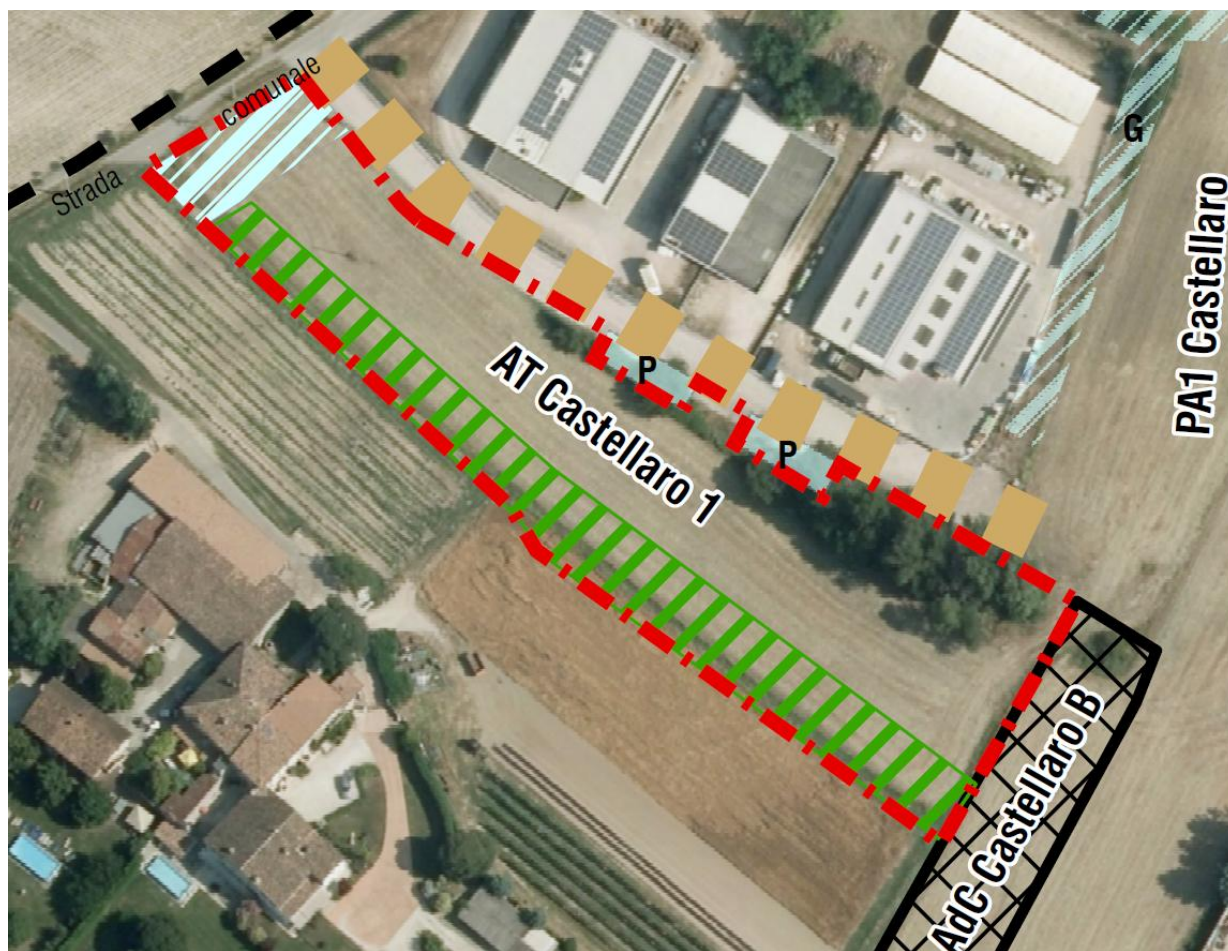
Inquadramento aerofotogrammetrico



Inquadramento tavola strategie DdP



Estratto di mappa catastale fg 24 particelle 34 e 159 parte



Schema progettuale indicativo

-  Riqualificazione viabilità esistente
-  Fascia tampone ambito agricolo
-  Area a servizi parcheggio e verde