

SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1 – AT 1

PREVISIONI URBANISTICHE E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ				
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST mq)	INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT mq/mq)	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE (Vmax mc)	ABITANTI TEORICI (150 mc/AB)	AREE PER SERVIZI (per dest. prevalente mq))
39.432	-	ESISTENTE (da stima 21.000 mc)	-	minimo 100% SLP (stimato 7.000 mq)
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF mq/mq)	AREE PER OPERE MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE (mq)	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax m)	RAPPORTO COPERTURA DELLA SF (RC %)	SUPERFICIE MINIMA PERMEABILE DELLA SF (SP %)
-	3.943	ESISTENTE	ESISTENTE	
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE				
Turistica ricettiva				
INQUADRAMENTO GENERALE				
Ambito posto in adiacenza al corso del fiume Mincio. Riguarda un'area attualmente di proprietà privata che precedentemente era di proprietà demaniale denominata "Ex deposito materiali in Ponti sul Mincio" (area d'uso militare). L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici in stato di notevole degrado e tutta l'area, vista la localizzazione a confine con il percorso ciclopeditonale lungo il Mincio, merita di intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica.				
VINCOLI AMBIENTALI				
Vincolo ambientale territorio comunale D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – D.M. 24.08.1966) Vincolo ambientale fiume Mincio D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 431/1985 Galasso) PAI Parco Regionale del Mincio				
STATO DI FATTO – FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE				
Nel comparto sono presenti fabbricati dismessi e degradati. L'alta valenza paesaggistica del territorio rende opportuna la riqualificazione dell'area, con particolare riferimento all'adiacenza al fiume Mincio ed al percorso ciclopeditonale di interesse sovracomunale "Mantova-Peschiera". Il PTC del Parco del Mincio definisce il comparto come zona art. 19 "riequilibrio e tampone ecologico". E' necessaria la verifica delle NTA del PTC per la possibilità di intervento sugli ambiti già edificati. E' opportuno evitare che l'intervento di riqualificazione abbia impatto rilevante e pertanto la volumetria di nuova realizzazione dovrà non incrementare quella esistente ai sensi della normativa del PAI e del Parco del Mincio. E' opportuno mantenere nella nuova edificazione il sedime o comunque l'area su cui insistono i fabbricati esistenti ai sensi della normativa del PAI e del Parco del Mincio. Possibilità di realizzazione di nuova area a parcheggio (scambiatore) per i fruitori del percorso ciclopeditonale lungo il Mincio. E' opportuno che in fase di progettazione sia acquisito il parere preventivo del Parco del Mincio e dell'Autorità di Bacino del fiume Po. E' opportuno che nella fase di progettazione sia posta attenzione alla valutazione della necessità o meno di eventuali interventi di risanamento ambientale in particolare dal punto di vista igienico-sanitario. A tal proposito dovrà essere prodotta specifica documentazione dimostrativa attestante che l'area non è soggetta a contaminazione dovuta all'uso preesistente.				
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA				
Classe 4 ALTA				

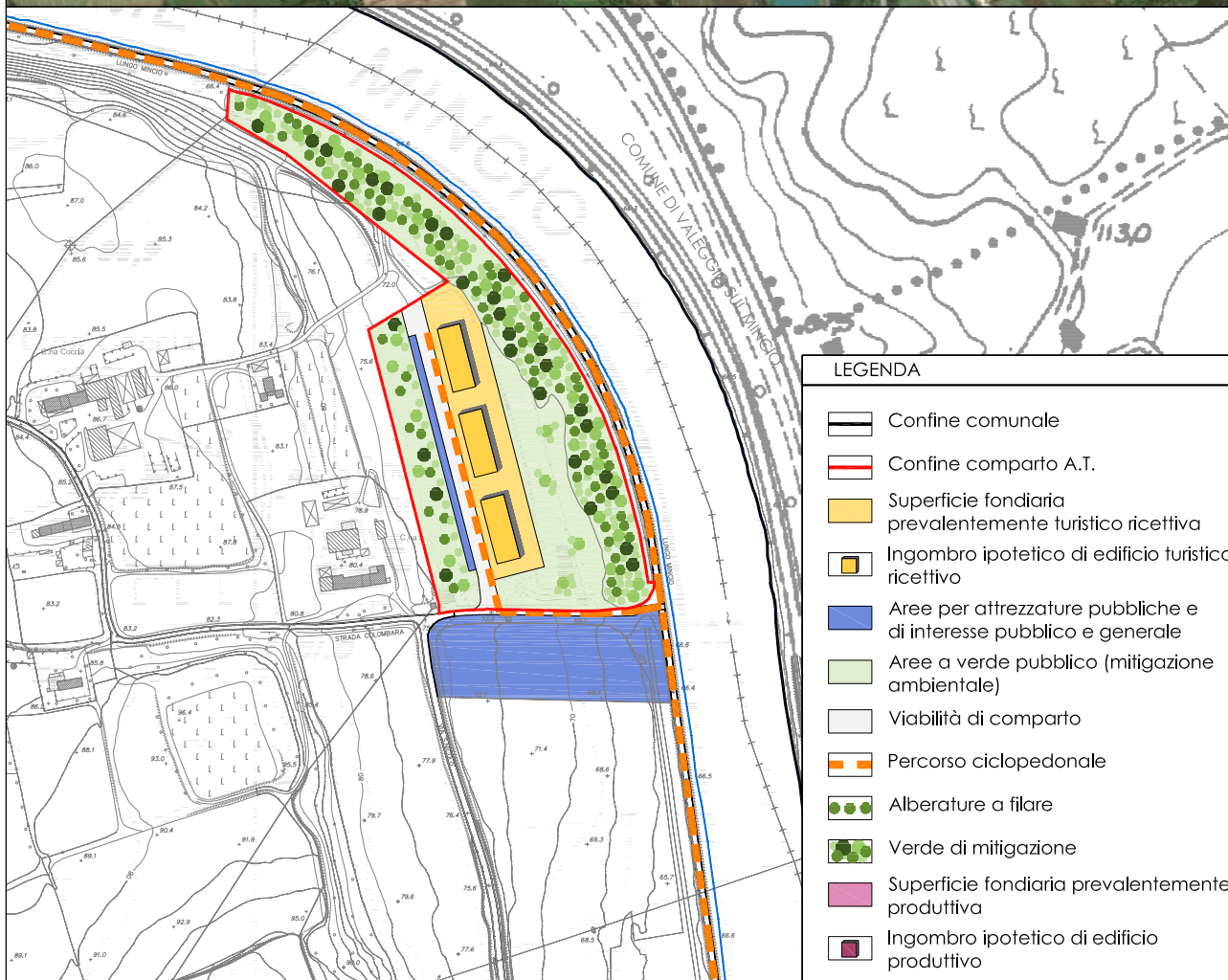
FATTIBILITA' GEOLOGICA
Fattibilità con gravi limitazioni – sottoclasse 4a. Si vedano gli elaborati della componente geologica del PGT ed in particolare le relative norme e disposizioni. La progettazione degli interventi dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica, geologica, idrogeologica e idraulica al fine della valutazione e dimostrazione della fattibilità in relazione all'indicazione della classe di fattibilità geologica 4A e della relativa normativa corrispondente dello studio geologico.
RETICOLO IDROGRAFICO E PAI
Il comparto è adiacente alla sponda del fiume Mincio Appartiene alla fascia A/B del PAI.
DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE
Attività produttive, Commercio con superficie di vendita superiore all'esercizio di vicinato, Impianti tecnologici e distributori carburanti, Attività agricole.
INDIRIZZI – PRESCRIZIONI – ONERI A CARICO DELL'OPERATORE
Come massimo intervento, ai sensi della normativa del Parco del Mincio, del PAI e della componente geologica del PGT, è ammessa la ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime e del volume dei fabbricati esistenti. Riqualificazione paesaggistica e ambientale della restante area non edificata, con realizzazione fascia di mitigazione ambientale lungo il confine adiacente al fiume Mincio. Realizzazione area a parcheggio all'interno ed all'esterno del comparto ad uso "scambiatore" per i fruitori del percorso ciclopeditonale lungo il Mincio. L'alta valenza paesaggistica del territorio rende opportuna la riqualificazione dell'area, con particolare riferimento all'adiacenza al fiume Mincio ed al percorso ciclopeditonale di interesse sovracomunale "Mantova-Peschiera". Acquisizione in fase di progettazione del parere preventivo del Parco del Mincio e dell'Autorità di Bacino del fiume Po. In fase di progettazione deve essere posta attenzione alla valutazione della necessità o meno di eventuali interventi di risanamento ambientale in particolare dal punto di vista igienico-sanitario. Dovrà essere prodotta specifica documentazione dimostrativa attestante che l'area non è soggetta a contaminazione dovuta all'uso preesistente.
OPERE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE
Interventi di rinaturalizzazione delle aree non soggette all'edificazione e previsione di realizzazione di opere a verde di compensazione ambientale (anche esterna) su altre aree da concertare con l'Amministrazione Comunale. Le opere per la compensazione esterna potranno eventualmente essere oggetto di proposta di monetizzazione all'Amministrazione Comunale, per la quale sarà opportuno che la somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.

P.G.T. - Comune di Ponti sul Mincio (MN)
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PONTI SUL MINCIO
 Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione degli A.T.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT 1"



Estratto ortofoto - scala 1:10.000



Ipotesi planimetriche: indirizzi per la progettazione -
 scala 1:5.000

LEGENDA

- Confine comunale
- Confine comparto A.T.
- Superficie fondiaria prevalentemente turistico ricettiva
- Ingombro ipotetico di edificio turistico ricettivo
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Aree a verde pubblico (mitigazione ambientale)
- Viabilità di comparto
- Percorso ciclopeditonale
- Alberature a filare
- Verde di mitigazione
- Superficie fondiaria prevalentemente produttiva
- Ingombro ipotetico di edificio produttivo