

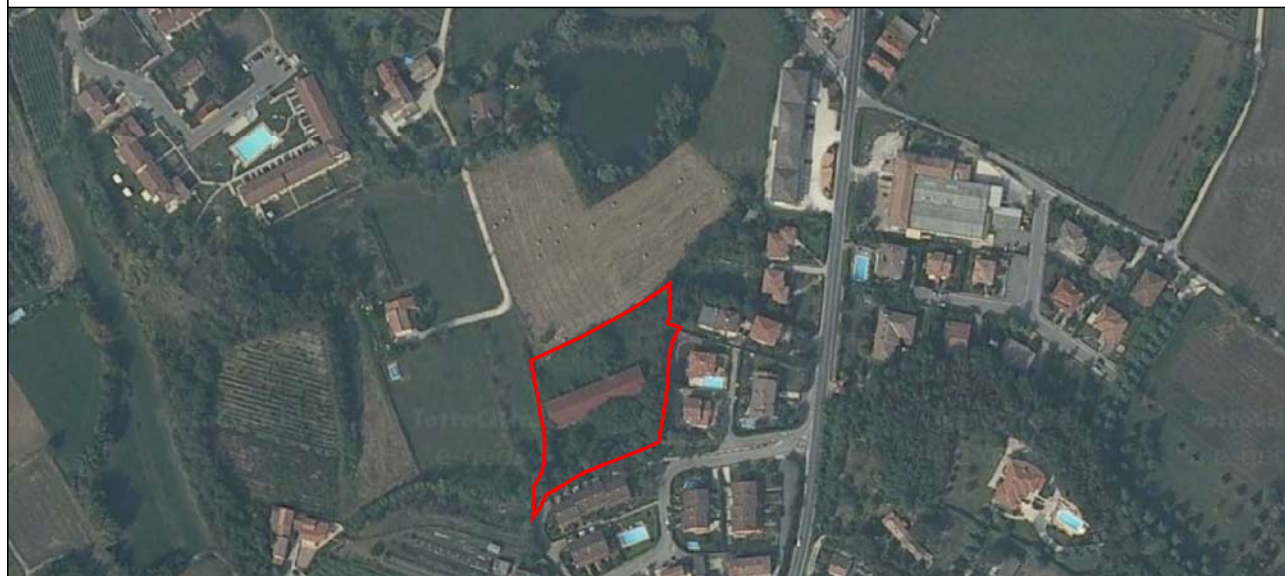
SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 – AT 2

PREVISIONI URBANISTICHE E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ				
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST mq)	INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT mq/mq)	SLP MASSIMA REALIZZABILE (SLPmax mq)	ABITANTI TEORICI (50 mq/AB)	AREE PER SERVIZI (per dest. prevalente mq))
5.173	0,30	1.552	31	822
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF mq/mq)	AREE PER OPERE MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE (mq)	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax m) (n. piani fuori terra)	RAPPORTO COPERTURA DELLA SF (RC %)	SUPERFICIE MINIMA PERMEABILE DELLA SF (SP %)
0,40	517	7,50 (2)	35	20
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE				
Residenza				
INQUADRAMENTO GENERALE				
Ambito posto in adiacenza (ovest) del margine dell'aggregato urbano di Dolci e riguarda un'area in cui è posto un fabbricato dismesso, precedentemente utilizzato come struttura per l'attività zootecnica (allevamento avicolo) e come edificio per ricovero attrezzi. La vicinanza del comparto con il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale offre l'opportunità della riconversione del fabbricato esistente (con demolizione) e conseguente definizione di un nuovo assetto plani volumetrico dell'ambito in coerenza con l'abitato residenziale adiacente e nel rispetto della qualità paesaggistica e ambientale del territorio circostante.				
VINCOLI AMBIENTALI				
Vincolo ambientale territorio comunale D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 – D.M. 24.08.1966)				
STATO DI FATTO – FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE				
Nel comparto è presente un fabbricato dismesso di rilevante dimensione, in quanto precedentemente destinato ad allevamento avicolo. E' opportuno evitare che l'intervento di riqualificazione (demolizione e nuova costruzione) abbia impatto rilevante e pertanto la volumetria di nuova realizzazione dovrà al massimo corrispondere a quella esistente e dovrà essere coerente con le tipologie edilizie del contesto residenziale limitrofo. Nelle immediate vicinanze, a nord dell'ambito è presente un piccolo bacino idrico perimetrato da folta vegetazione ad elevata valenza paesaggistica. È opportuno in ambito di progetto consentire una visuale in direzione nord, in modo da valorizzare il cono ottico verso l'area naturalistica. E' opportuno che nella fase di progettazione del piano attuativo sia posta attenzione alle 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.				
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA				
Classe 3 MEDIA				
FATTIBILITA' GEOLOGICA				
Si vedano gli elaborati della componente geologica del PGT				
RETICOLO IDROGRAFICO E PAI				
Ambito non interessato da reticolo idrografico e non interessato da fasce 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				
Realizzazione accesso al comparto dalla viabilità esistente, via Vivaldi. Prevedere l'edificazione del comparto con rispetto dell'assetto morfologico e lungo i lati est e ovest del comparto, in modo di definire il campo di visuale privilegiato verso nord e quindi				

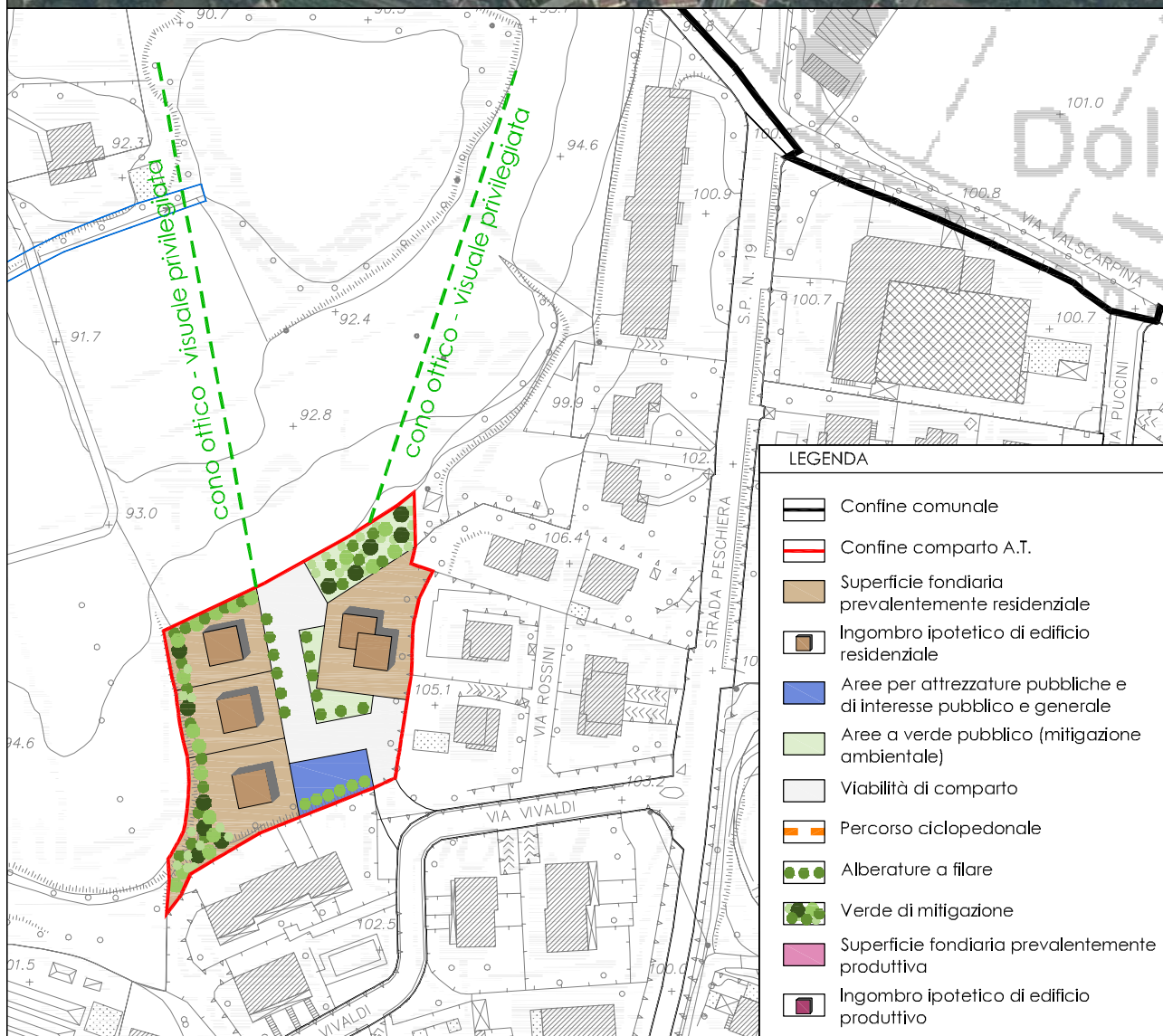
verso l'esistente bacino idrico. Riqualificazione paesaggistica e ambientale della restante area non edificata, con realizzazione fascia di mitigazione ambientale lungo il confine nord ed ovest. Realizzazione area a parcheggio all'interno del comparto. Dimostrazione e dichiarazione della necessità o meno di eventuali interventi di risanamento ambientale in particolare dal punto di vista igienico-sanitario.
OPERE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE
Realizzazione di opere a verde di mitigazione ambientale sui fronti nord ed ovest del comparto come rappresentato schematicamente nell'ipotesi planimetrica, con funzione di filtro verso gli ambiti agricoli limitrofi. 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 2"



Estratto ortofoto - scala 1:4.000



Ipotesi planimetriche: indirizzi per la progettazione -
scala 1:2.000

LEGENDA

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