

SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3 – AT 3

PREVISIONI URBANISTICHE E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ				
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST mq)	INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT mq/mq)	SUPERFICIE FONDARIA IPOTETICA (SF mq)	INDICE UTILIZZAZIONE FONDARIA (UF mq/mq)	SLP MASSIMA REALIZZABILE (SLPmax mq)
25.412	-	17.788	0,70	12.452
AREE PER SERVIZI (per dest. prevalente 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 %)
2.490	2.541	10,00)	60	20
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE				
Produttivo				
INQUADRAMENTO GENERALE				
Ambito posto a sud del territorio comunale a confine con Monzambano e definisce l'ampliamento/completamento dell'area produttiva esistente.				
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				
Il comparto risulta essere libero da fabbricati e manufatti esistenti. E' ricompreso fra l'ambito produttivo consolidato di Ponti sul Mincio e l'ambito agricolo già soggetto dal PRGC a riconversione dall'attività di allevamento all'attività agricola senza zootecnia. Il comparto essendo posto a confine con il Comune di Monzambano deve verificare le interferenze con la pianificazione urbanistica di quest'ultimo per le aree adiacenti. Infatti lo strumento urbanistico di Monzambano prevede già che le aree contermini al comparto siano interessate da un piano attuativo a destinazione residenziale, per il quale lo stesso PRGC indica che la presenza delle aree produttive di Ponti sul Mincio comportano la realizzazione lungo il confine del comparto residenziale di una fascia verde alberata di almeno 5 metri. E' opportuno che a confine con il Comune di Monzambano sia realizzata una fascia a verde di mitigazione per ampliare quella già prevista per l'ambito residenziale in progetto nello stesso Comune. E' opportuno che a confine ovest del comparto con l'insediamento edificato in ambito rurale esistente sia realizzata una fascia a verde di mitigazione con funzione di filtro. E' opportuno che venga salvaguardata la valenza paesaggistica del corridoio viabilistico identificato da "Strada Cimitero Monzambano" / "strada Monzambano" con la definizione all'interno del comparto di un arretramento edificatorio e la previsione di individuazione di aree per servizi pubblici lungo lo stesso percorso. Tale provvedimento in fase di progettazione attuativa è opportuno che comprenda il confronto con lo strumento di governo del territorio di Monzambano. E' opportuno che non vengano insediate attività insalubri di prima classe e comunque attività contrastanti con gli ambiti di contesto, in particolare quelli residenziali. Dovrà pertanto essere effettuato un confronto con gli enti preposti in sede di progettazione del piano attuativo.				
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 residenziali, attività turistico-ricettive.				

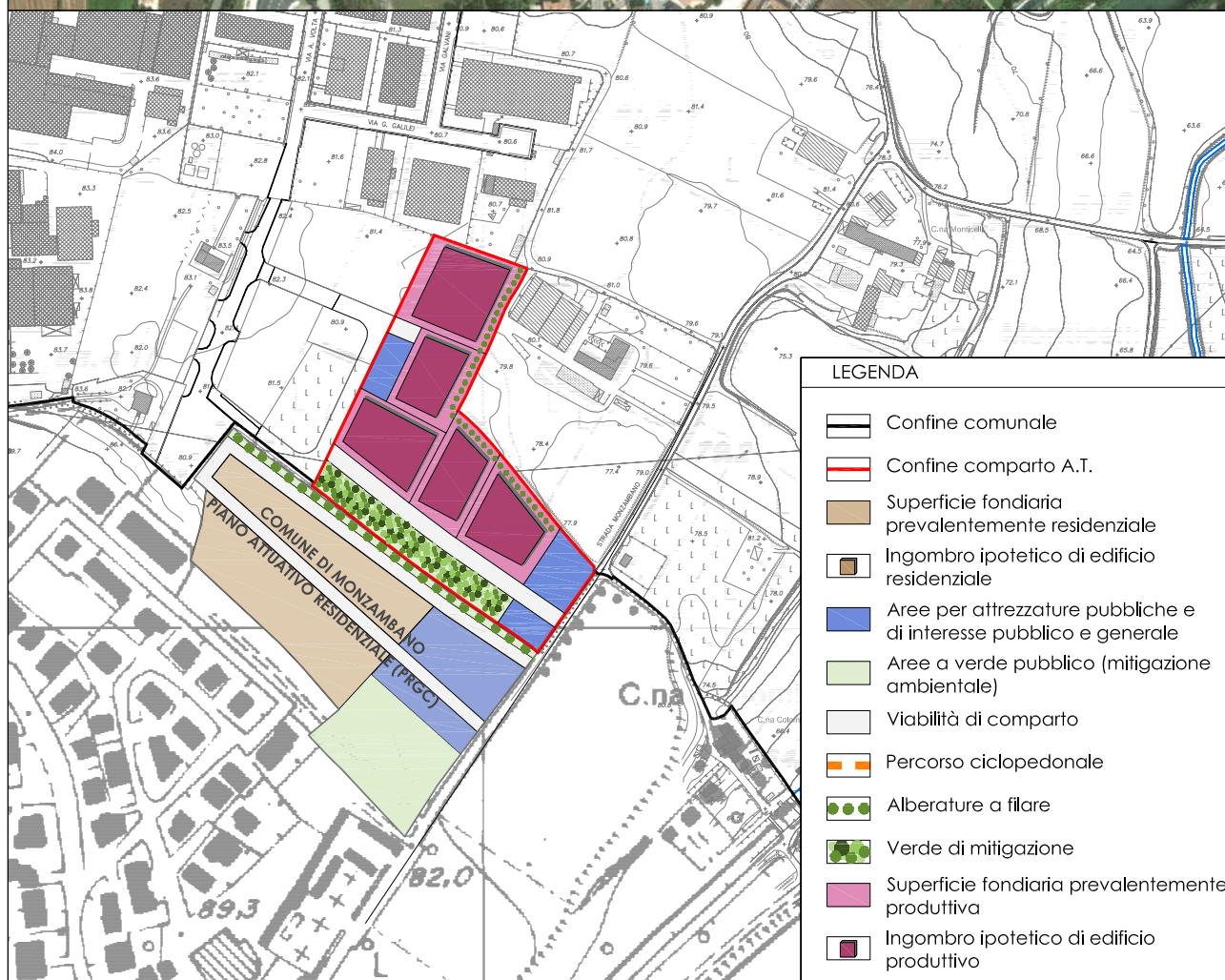
Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e tutte le attività che possano comportare lavorazioni contrastanti dal punto di vista igienico-sanitario (attività moleste) con gli ambiti del contesto, in particolare quelli residenziali.
INDIRIZZI – PRESCRIZIONI – ONERI A CARICO DELL'OPERATORE
Definire un assetto plani volumetrico di progetto coerente con l'ambito produttivo esistente e con completamento della viabilità esistente. Svolgere confronto e concertazione con il settore viabilità della Provincia di Mantova al fine di valutare soluzioni che possano evitare il potenziale peggioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione veicolare interna di piano attuativo ed in particolare dell'innesto strada Monzambano - SP19. Tali provvedimenti potrebbero riguardare opere di adeguamento dell'incrocio (si veda parere provinciale sul PGT) o altre alternative, quali ad esempio la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 19 e via Generale dall'Ora, in accordo con il Comune di Monzambano. Individuare area per servizi pubblici in prossimità di quella esistente nell'ambito produttivo esistente. Realizzare una fascia a verde di mitigazione a confine sud del comparto per ampliare quella già prevista per l'ambito residenziale in progetto nel Comune di Monzambano di larghezza minima di 20 metri. Realizzare una fascia a verde di mitigazione con funzione di filtro a confine ovest del comparto con l'insediamento edificato in ambito rurale esistente. Individuare aree per servizi pubblici lungo il corridoio viabilistico identificato da "Strada Cimitero Monzambano" / "strada Monzambano" al fine di salvaguardarne la valenza di percorso di fruizione paesaggistica.
OPERE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE
Realizzazione di opere a verde di mitigazione ambientale sui fronti sud ed est 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 3"



Estratto ortofoto - scala 1:8.000



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