

Ambito AT Confine

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente e non attuato, si colloca al limite sud dello sviluppo urbano del comune al margine Ovest del centro abitato, sul confine con il comune di Bozzolo. Delimitato a Nord dalla SP 78 a Sud ed a Est con il tessuto edificato ed a Ovest l'area è delimitata da canale consortile.

Vincoli e tutele

- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con un 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

- Si dovrà prevedere una viabilità interna al comparto che consenta l'accesso all'AT dalla strada provinciale 78; tale innesto dovrà essere concordato con la provincia di Mantova.
- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto;
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Realizzazione di una strada di quartiere, dotata di fascia a viali alberati filtranti e dotazione di una pista ciclabile, in continuità con i percorsi esistenti o in previsione.
- L'AT dovrà tenere conto della connessione ecologica di collegamento individuata nelle strategie del DdP. Si dovranno prevedere specifici interventi di mitigazione ambientale, con la realizzazione di passaggi faunistici lungo le nuove strade a garanzia di continuità dei corridoi verdi finalizzati a non interrompere la rete verde individuata dal PGT.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola.
- L'eventuale monetizzazione degli standard, sarà valutata in fase di pianificazione attuativa ed avverrà secondo i valori vigenti delle tabelle comunali.
- 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.

Parametri edificatori

ST	14.145	mq
UT	0,35	mq/mq
SL max	4.950	mq
Ab	74	ab
Hmax	10,5 m (3 piani)	
UF	0,25 – 0,70	mq/mq
IC	max 50 %	
IPF	max 30 %	

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione minima dovuta:	53 mq/ ab
Dotazione minima da localizzare:	3.920 mq

Destinazioni d'uso

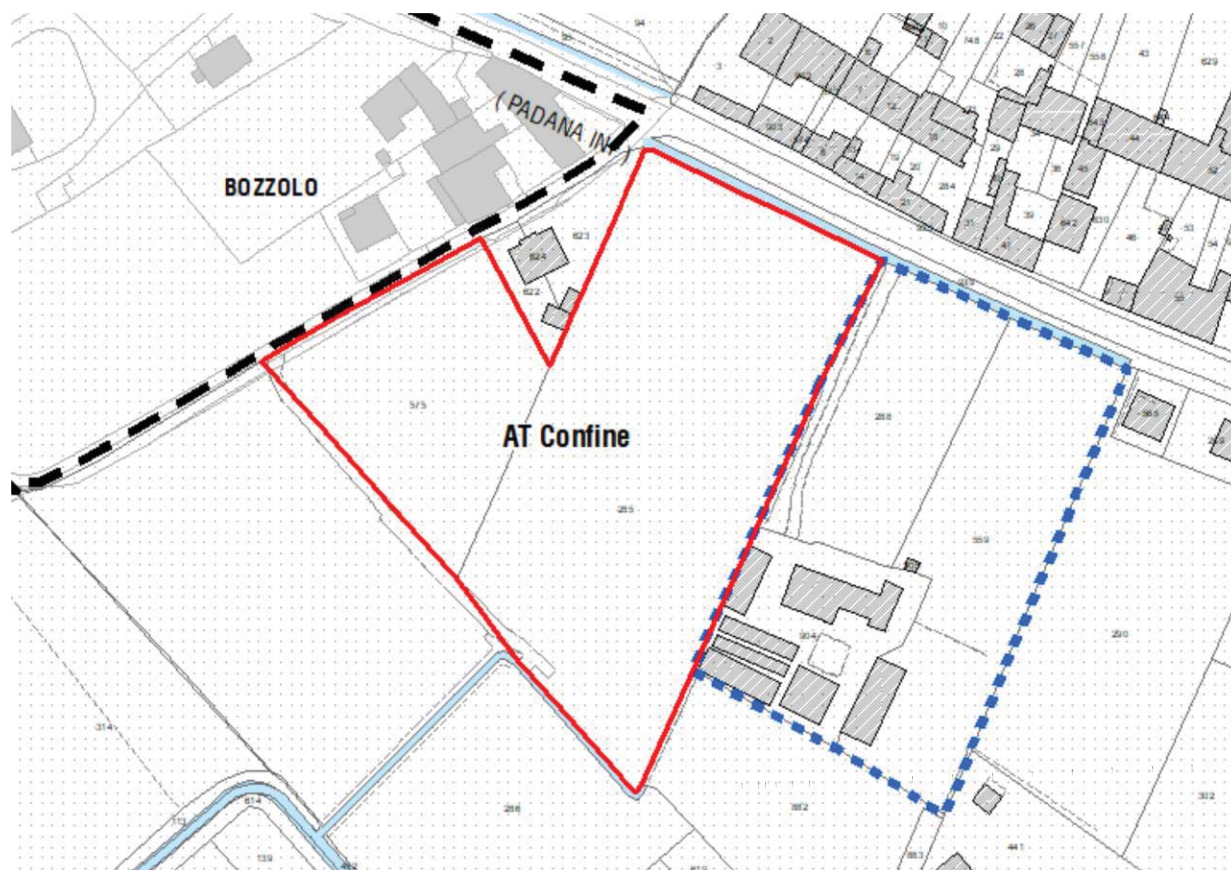
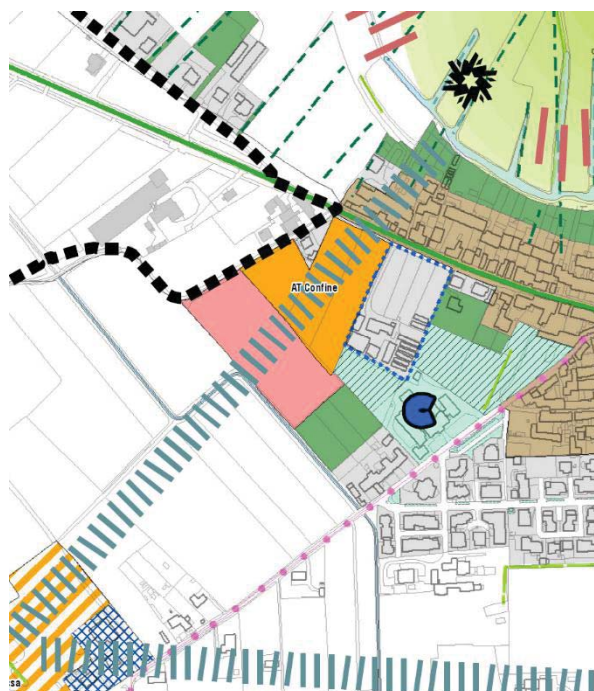
Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di int. pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato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

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità geologica 2a con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori. Si evidenzia la necessità di approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi specifici di questa classe.

Inquadramento aerofotogrammetrico



Inquadramento tavola strategie DdP



Estratto di mappa catastale fg 8 particelle 285- 286- 575.



Schema progettuale indicativo

- ● ● ● Attenzione al costruito esistente o in progetto
- ■ ■ ■ Nodo viabilistico da riqualificare
- ■ ■ ■ Riqualificazione stradale e nuova pista ciclabile
- ■ ■ ■ Riqualificazione viabilità esistente
-  Fascia tampone ambito agricolo
-  Attenzione al fronte stradale in rapporto al NAF antistante