

Ambito AT-Brede

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente, non attuato e ridotto di dimensione nella nuova previsione. Si colloca a Sud del centro abitato a margine del tessuto storico prossimo a Piazza Matteotti. L'area è delimitata ad Est dalla fascia di rispetto cimiteriale, ha accesso da via Brede (Strada Provinciale 62). Si tratta di una porzione di territorio di ricucitura tra l'abitato storico, che si sviluppa su via Brede, l'ambito agricolo, la zona di rispetto cimiteriale e le costruzioni preesistenti che risultano prossime all'AT.

Vincoli e tutele

- Area compresa nella zona di ripopolamento e cattura prevista da PTCP.
- Area di rispetto cimiteriale prossima all'AT

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 attraverso la previsione di parcheggi volti a risolvere la carenza su via Brede.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si dovrà prevedere una viabilità interna al comparto che consenta l'accesso all'AT dalla strada provinciale 62- via Brede; tale innesto dovrà essere concordato con la provincia di Mantova.
- La viabilità distributiva e di connessione rappresenta uno schema esemplificativo dell'ambito vincolante in quanto dovrà essere garantito l'accesso alle abitazioni esistenti prossime all'AT.
- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto e a ridosso di via Brede al fine di assolvere alla carenza riscontrata.
- 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 della 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 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.

- 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.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola e l'area cimiteriale.

Parametri edificatori

ST	9.360	mq
UT	0,30	mq/mq
Ab	42	ab
SL max	2.808	mq
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:	2.230 mq

Destinazioni d'uso

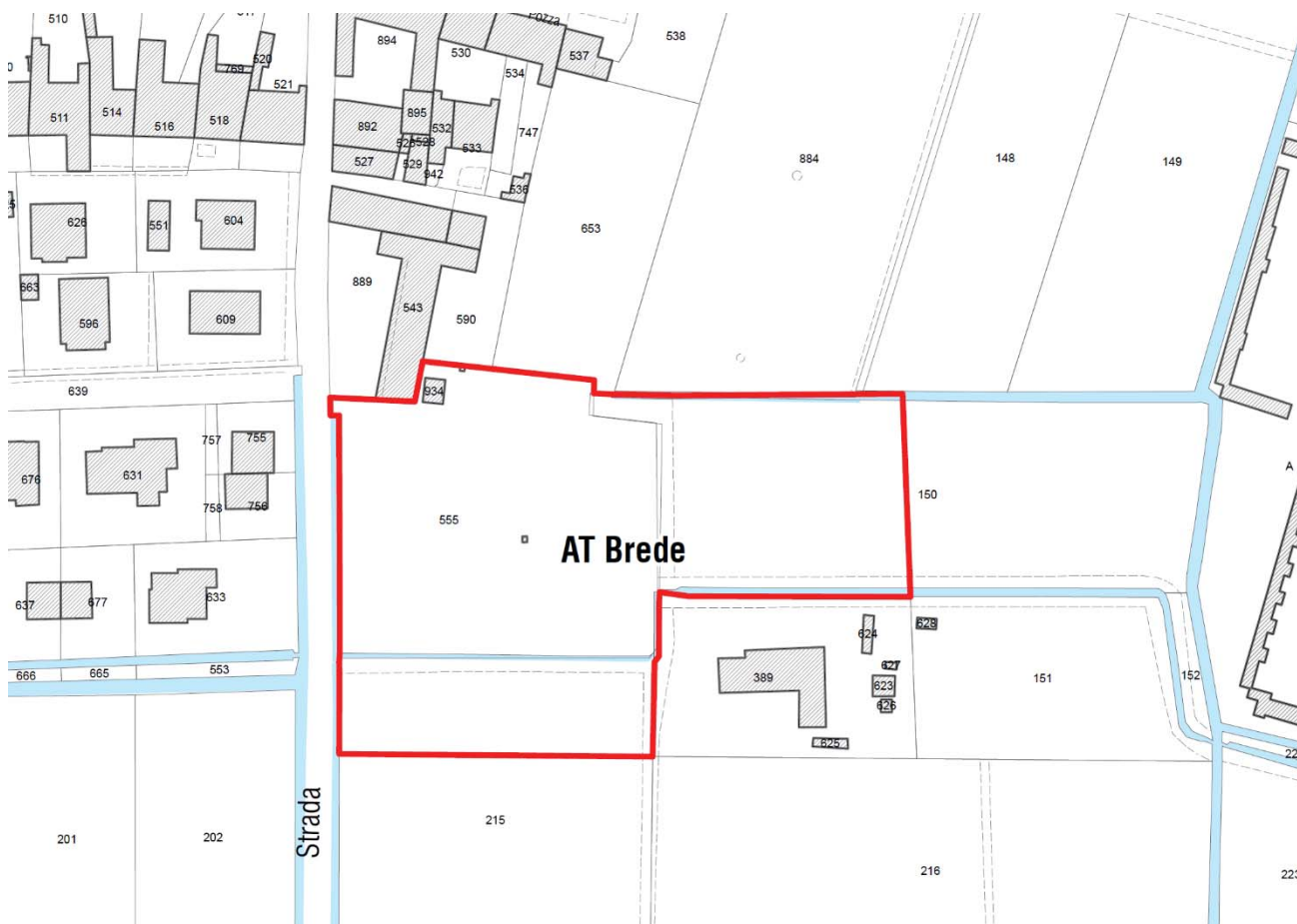
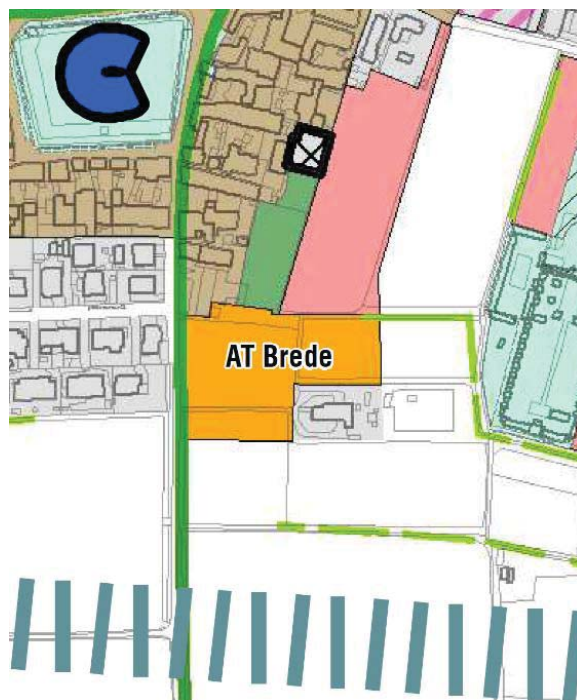
Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di int. pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato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

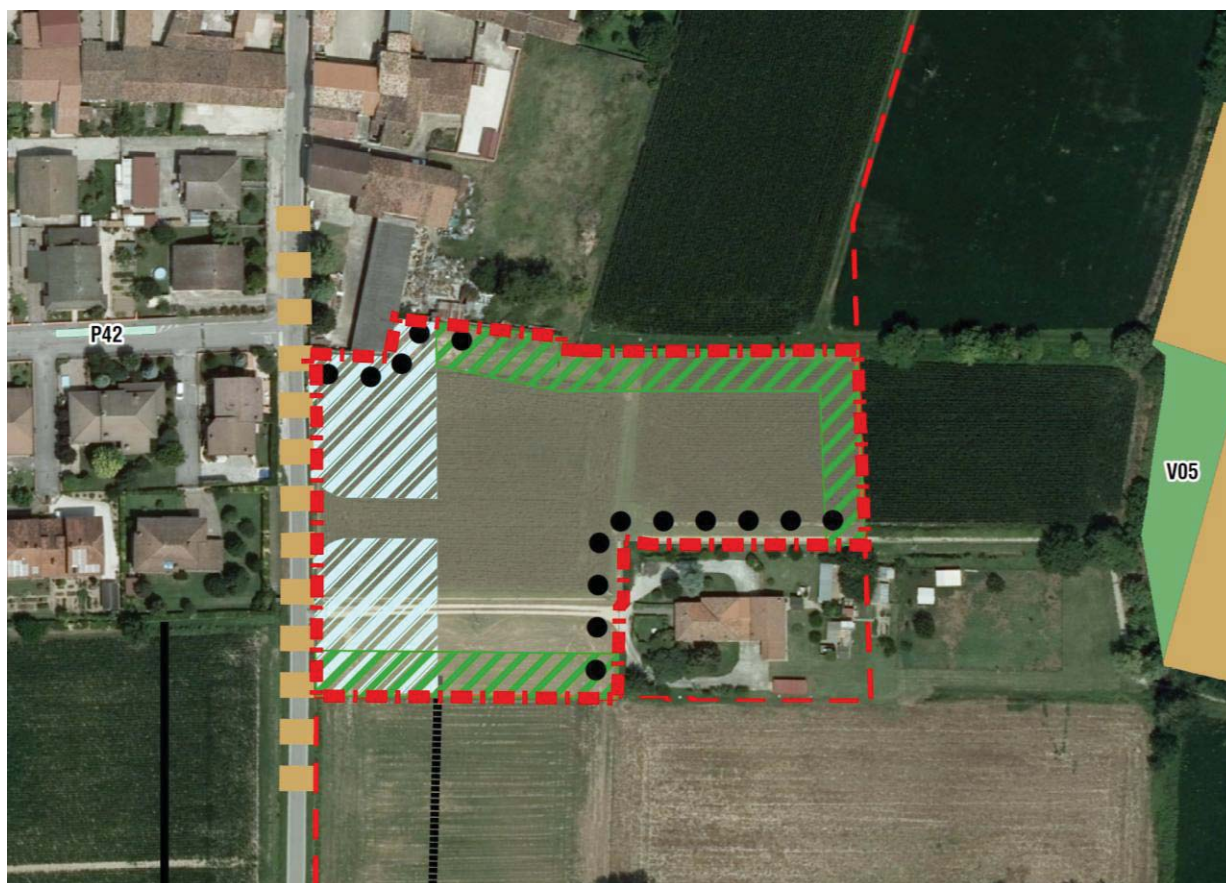
Inquadramento aerofotogrammetrico



Inquadramento tavola strategie DdP



Estratto di mappa catastale fg 11 particelle 555, parte 215 e 150, 934



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
- ■ ■ ■ ■ Area a servizi parcheggio e verde
- ■ ■ ■ ■ Attenzione al fronte stradale in rapporto al NAF antistante