

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CENTRO TORI	Localizzazione:	CURTATONE	Quota consumo di suolo:	Non Consumo
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 - Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti				
Descrizione:	L'ambito coincide con l'attuale area produttiva "Centro tori". Il centro è stato realizzato dalla Regione Lombardia per la sperimentazione nel settore della fecondazione dei bovini. L'area e i fabbricati sono stati posti in vendita dall 'Ente regionale. L'ambito è prospiciente la ex S.S.10 P. Inferiore, in prossimità della località Quattro Venti. L'area è posta a nord della Statale ed è parte del Parco R. del Mincio e dell'Area naturalistica tutelata ZPS IT20B0009 - denominata "Valli del Mincio". La dismissione sia dell'attività che degli immobili ha indotto l'amministrazione a ricercare soluzioni in grado di ridurre e limitare l'impatto sul territorio. Da tali valutazioni nasce la presente proposta, che acconsente a trasformazioni funzionali in grado di ridurre la pressione permanente, passando dalla destinazione produttiva a quella residenziale, alle seguenti condizioni: mantenere invariato il volume complessivo; acconsentire a funzioni di ridotto e minimo impatto; acconsentire a progetti di elevato valore architettonico, urbanistico ed energetico, aventi grande attenzione ad un inserimento paesisticamente qualificato; acconsentire alla formulazione del parere tramite un processo consensuale degli enti interessati con un documento unitario e vincolante da parte del Comune di Curtatone, Parco del Mincio, Provincia di Mantova, da esprimersi in specifica conferenza dei servizi. L'intervento è ricompreso in un'area pianeggiante posta a quota ≈+26,50 m s.l.m., pari circa alla quota della ex Statale Padana Inferiore. Il complesso è costituito da una palazzina, destinata ad abitazione del custode e/o dei dipendenti, un fabbricato, destinato a uffici e sei edifici destinati al ricovero degli animali, a spazi tecnologici e funzionali all'attività produttiva, ormai dismessi. Evidente è la difficile riconversione degli immobili, se non con un'intervento di trasformazione urbanistica finalizzato a ridurre l'impatto permanente sul territorio naturale. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari.				
PEREQUAZIONE:			SI	✓	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	20.880				
Superficie territoriale dell'ambito:					20.880 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI
- realizzazione per la quota di competenza della ciclabile "del Pellegrino", a nord della ex S.S.10 Padana Inferiore, con acquisizione delle aree a carico del Comune; - l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile; - la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse; - l'intervento dovrà essere classificato secondo la scala dei livelli prestazionali LEED (R) - NC - ITALIA almeno in classe "SILVER" o equivalente.
MITIGAZIONE
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato di rinaturalizzazione; - ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'efficace interazione ambientale con l'infrastruttura e con l'area agricola prospiciente mediante l'inserimento di una idonea cortina vegetale con piantumazione a filare posto su perimetro dell'intevento.

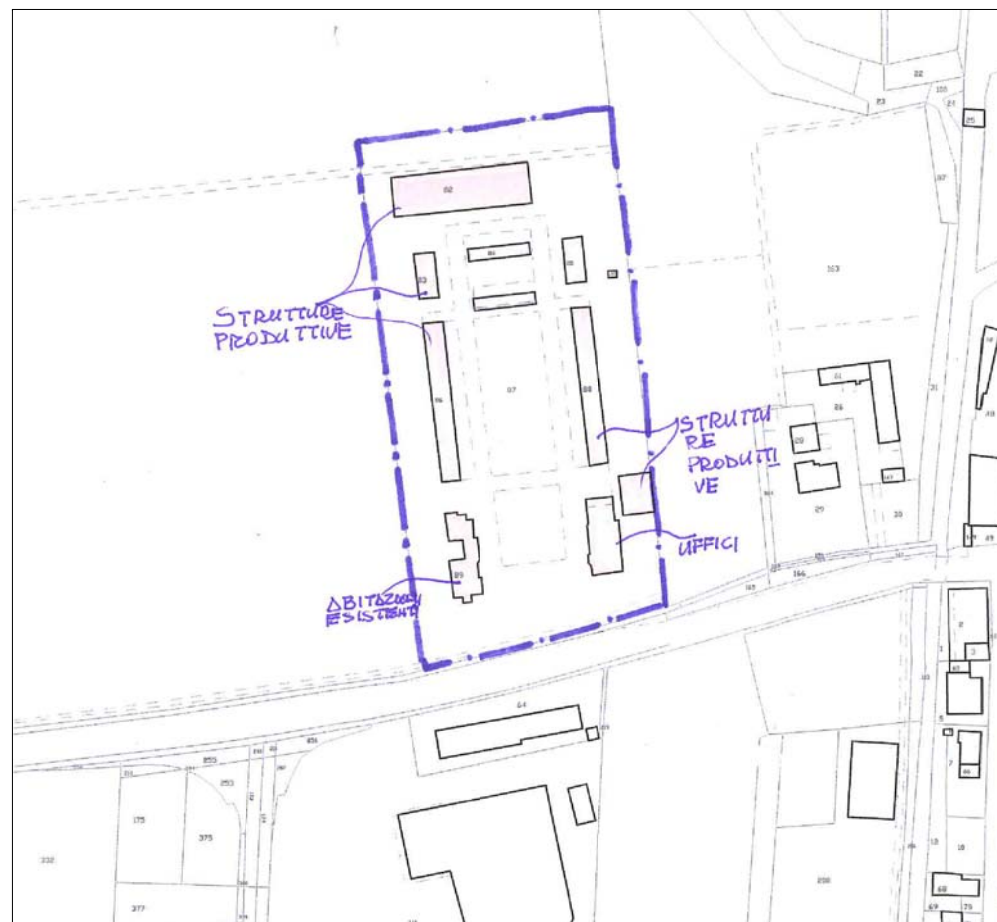
OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il progetto di riconversione e riqualificazione dell'area dovrà essere attuato tramite un protocollo d'intesa tra gli enti interessati e l'operatore, al fine di condividere preventivamente gli obiettivi, le modalità attuative ed il livello qualitativo ed ambientale dell'intervento. Quest'ultimo dovrà avere la finalità di ridurre gli impatti, grazie ad un progetto volto alla riqualificazione urbana ed ambientale dell'area degradata, capace di definire un'elevata qualità distributiva, edilizia, architettonica, materica ed energetica, anche attraverso il ricorso a tecnologie innovative. - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica; - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo; - monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune; - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento; - ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno; - intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale; - presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio Comunale; - intervento mirato alla definizione di un'offerta insediativa caratterizzata da un'elevata qualità distributiva ed edilizia diffusa, compatibile con l'intorno di elevato valore percettivo ed ambientale; - realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione e del tempo libero (lato sud), che sarà dettagliata con precisione dall'estensione del Piano Attuativo, in funzione delle scelte progettuali; - gli obiettivi sopra riportati dovranno essere analiticamente dimostrati e dimensionati con apposito studio di compatibilità ambientale atto a certificare la rispondenza ai vigenti requisiti normativi dei singoli settori ambientali, oltreché elencare analiticamente le attività previste in ogni area ambientalmente compatibile; - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988); - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde; - individuazione, nella parte prospiciente la statale, di un'adeguata dotazione di parcheggi atti a permettere la sosta ai visitatori dell'ambito. Particolare cura dovrà essere posta all'accesso stradale, per permettere l'accumulo e la sosta fuori dalla sede della Statale; - particolare cura dovrà essere posta nello studio dello sky-line e della distribuzione volumetrica, al fine di salvaguardare i con visivi e percettivi in direzione delle Valli del Mincio, e di ridurre o annullare gli impatti visivi dall'esterno; - l'intervento dovrà essere realizzato previa l'espressione di un <u>parere vincolante</u> del Comune di Curtatone, del Parco del Mincio e della Provincia di Mantova da esprimersi in specifica conferenza dei servizi;	- realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali; intervento finalizzato ad attuare le indicazioni dell'ASL di Mantova; - demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, con particolare attenzione alle verifiche ambientali delle vasche interrate; l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;
- preservare le alberature esistenti sul perimetro dell'ambito di trasformazione eventualmente integrando, se richiesto, con nuovi elementi arborei; - valutazione del livello di servizio dell'esistente passo carraio concordando con la Provincia di Mantova un eventuale adeguamento.	

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																			
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u	
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio																	AS _{peq}
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)			(Ann)	(%)	(%)			(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)								
Piano di Recupero	20.880	20.880	0,22	minore o uguale all'esistente 4.600	92	Residenziale	≥ 40 mq/ab	3.700	VARIABILE	VARIABILE	-	3.700	A	5	Commercio al dettaglio	Residenziale	✓	SI		NO	0,15÷0,80	2 piani con studio dello skyline	40%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp										SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.										SI		NO						
						MSV-	≥ 110% Slp com.										SI	✓	NO						
						MSV±	≥ 125% Slp com.										SI	✓	NO						
						MSV+	≥ 140% Slp com.										SI	✓	NO						
						GSV	≥ 201% Slp com.										SI	✓	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp										SI		NO						
Piano Integrato Intervento						Altre destinazioni	≥ 100% Slp							Altre destinazioni		SI		NO							

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

