

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 019****C.te Iolanda – SAILETTO****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito agricolo a Sailetto, attestata sulla ex SS 62, ed è classificata come area di "Riqualificazione urbanistica a destinazione residenziale".
- Nelle indicazioni di sviluppo il **DP** indica, dismessa l'attività agricola, l'opportunità di una destinazione d'uso diversa in applicazione della norma di cui al punto **6.2.6** delle **RG**: trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- In applicazione del punto **6.2.6** delle **RG** l'attuazione in questo ambito può richiedere la definizione del P.A. da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione delle condizioni ambientali e tipologiche della corte.
- Qualora i soggetti proprietari delle aree non intendano servirsi del P.A. per l'attuazione dell'intero comparto, ma intendano procedere autonomamente con interventi singoli, sono comunque obbligati a presentare un **pre-Piano** complessivo ed unitario, all'interno del quale sia valutato l'intervento nel suo complesso su tutto il comparto, nonché lo stato attuale dell'intero comparto, mediante analisi dettagliate delle situazioni già dismesse, di quelle ancora attive e di quelle in esaurimento. Senza la presentazione del suddetto pre-Piano, saranno possibili solo interventi diretti, sui singoli edifici, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza ampliamento, mediante permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato, mentre la possibilità di incremento del 20% è condizionata alla presentazione del suddetto pre-Piano o del P.A.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione procedere con la caratterizzazione ambientale della zona al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.
- Si renderà necessario la redazione di uno studio di carattere storico, tipologico e morfologico degli edifici a valenza storica presenti nella corte o nel nucleo di vecchia formazione, prestando particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.
- Si renderà necessario la redazione, per le corti e per i nuclei di vecchia formazione, del piano delle demolizioni con il quale s'individuano le parti e gli edifici privi d'interesse storico artistico. Il piano deve essere approvato dall'A.C.
- Grado di priorità dell'intervento: non individuato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con la valorizzazione dell'edificato esistente.
- Valutare la possibilità di adeguare il passo carraio esistente sulla ex SS 62 a fronte delle nuove destinazioni d'uso previste; la trasformazione d'uso dell'accesso andrà preventivamente autorizzata dall'Ufficio Concessioni della provincia di Mantova.

INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI

If = di zona esistente (riferito al lotto di pertinenza, applicabile anche al lotto libero) con aumento max del 20%

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

AREA PER SERVIZI

Mq 1.140 monetizzabili

INTERVENTI EDILIZI

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione
- nuova costruzione

DESTINAZIONI D'USO PER LA DEFINIZIONE DEL P.A.

Principali e ammissibili

Sono tutte quelle definite dall'Art. 4.4 delle RG e non rientranti tra quelle non ammissibili.

Non ammissibili**Destinazione d'uso Du2**

Du 2/2	Lavanderie industriali
Du 2/3	Medie strutture di vendita
Du 2/4	Grandi strutture di vendita
Du 2/13	Riparazioni veicoli
Du 2/16	Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
Du 2/19	Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/1	Industria manifatturiera
Du 3/3	Distribuzione carburanti e relativi accessori
Du 3/5	Lavorazione di inerti
Du 3/6	Lavorazione di materiali da demolizione
Du 3/7	Preparazione di conglomerati bituminosi
Du 3/8	Preparazione di conglomerati cementizi