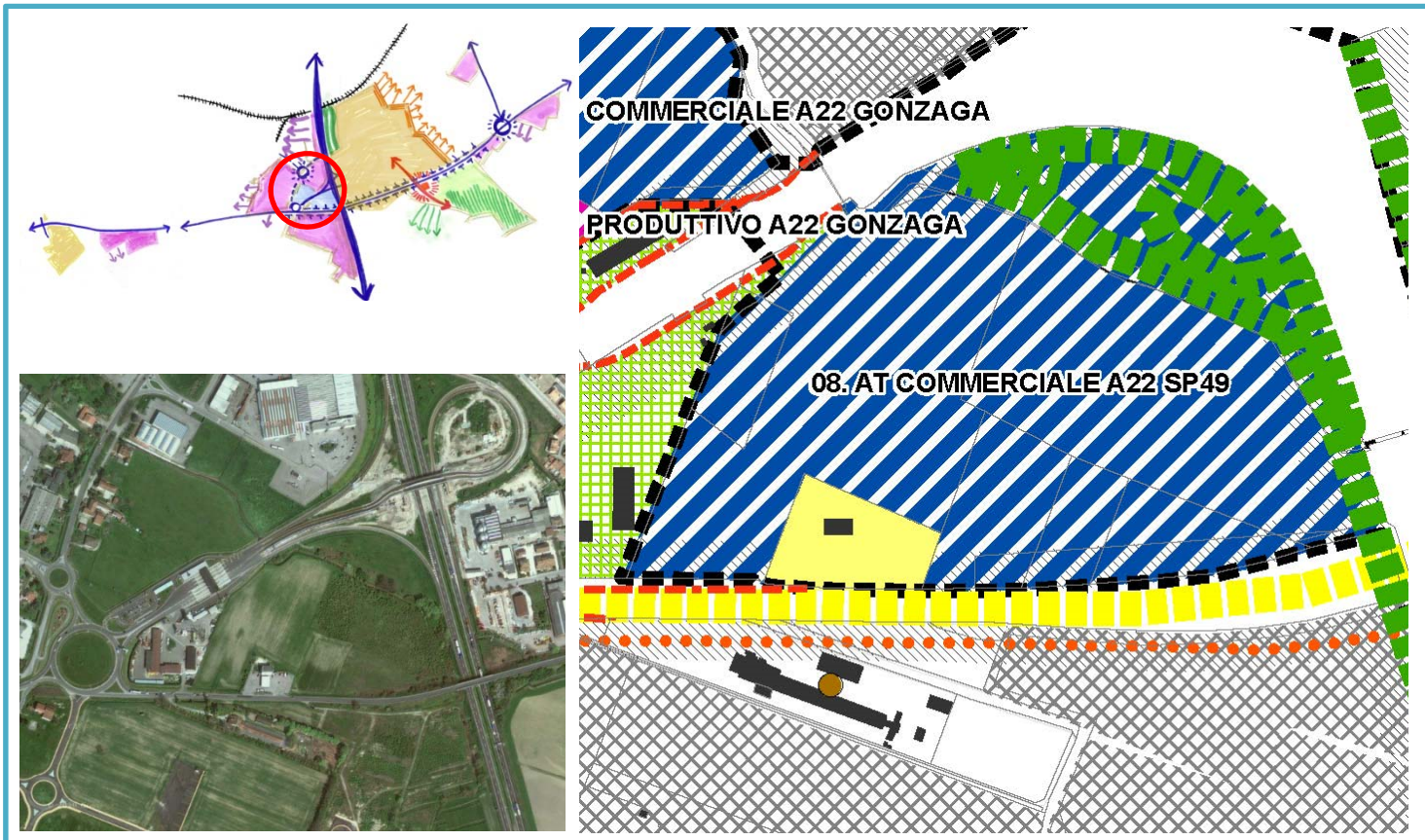




Il comparto individua aree destinate a nuovi insediamenti con destinazione prevalentemente terziario-direzionale, da assoggettare a nuova pianificazione attuativa. Particolare attenzione andrà posta nella progettazione della accessibilità veicolare del comparto.

obiettivi e finalità delle trasformazioni

Realizzazione di nuovi ambiti urbanizzati caratterizzati da elevati livelli di qualità ambientale, da conseguire tramite idonei collegamenti con il contesto esistente, opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispondenti alle esigenze del nuovo insediamento ed eventualmente del contesto nel quale l'insediamento si viene a trovare, edificazione finalizzata a soddisfare la domanda insediativa ed a garantire la realizzazione di spazi pubblici di qualità.

destinazioni d'uso prevalenti

Terziario direzionale

Sono vietate le destinazioni "A" agricole, "R" residenziali, "P" produttive.

Sono eccezionalmente ammesse destinazioni residenziali unicamente a diretto servizio dell'insediamento terziario (es. alloggio del custode o del titolare).

In assenza di piano attuativo sulla edificazione esistente, indipendentemente dalle destinazioni d'uso in atto, possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione, senza incrementi degli indici edificatori esistenti.

parametri e indici quantitativi di massima, che il pa deve definire

Superficie territoriale: 66.000 mq circa

Ut max: 0,85 m²/m²

If max: 3,00 m³/m²

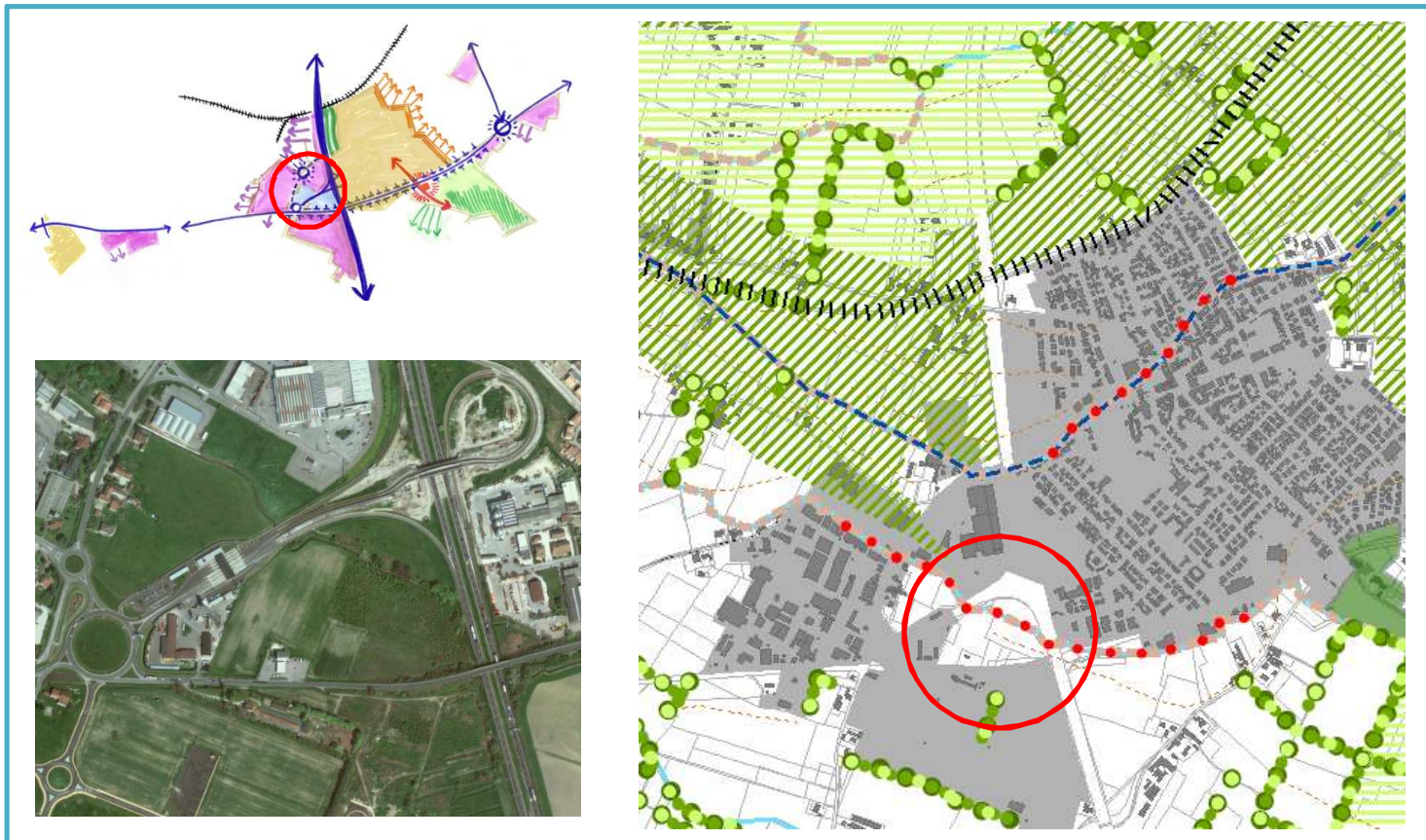
Rc max: 40%

H massima di m. 9,00, pari a tre piani, elevabile a m. 12,00 per attrezzature ricettive turistico-alberghiere.

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 100% della SIp

criteri specifici di sostenibilità ambientale

- Rapporto di impermeabilizzazione pari al 30% della St;
- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 m² di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni residenziali;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- uso di elementi recuperati e materiali riciclati.



Estratto da tavola DdP 2.4

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo possono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento come previste dall'art. PdR 06.

Si segnala inoltre la presenza del canale MOLINO. In fase di predisposizione di piano attuativo si dovrà salvaguardare la fascia di pertinenza del corso d'acqua mantenendo una distanza adeguata delle costruzioni e di prevederne la riqualificazione per almeno 10 m realizzando una fascia riparia di vegetazione arborea-arbustiva oppure una fascia allargata di vegetazione igrofila.

In accordo con il parere regionale approvato con DGR n. 585 del 2/8/13, si evidenzia che:

Le trasformazioni insediative proposte non debbano in ogni caso comportare a carico del soggetto attuatore dell'intervento infrastrutturale, oneri aggiuntivi riconducibili alla necessità di opere di mitigazione dell'impatto acustico/atmosferico ulteriori rispetto a quelle previste. A questo scopo gli oneri connessi alla realizzazione di tali eventuali mitigazioni supplementari sono carico dei soggetti attuatori delle aree.

La possibilità di attivazione degli insediamenti è da intendersi vincolata alla preventiva concertazione con la Provincia di Mantova per le adeguate soluzioni per l'accesso in sicurezza ai singoli comparti e delle previsioni infrastrutturali dell'ambito inerenti alla SP49.