

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 012****ZONA CORTE GOMBETTINO - GOMBETTO****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito agricolo in prossimità della SS Goitese, a confine con il Comune di Mantova.
- Attualmente i fabbricati della corte agricola sono dismessi all'attività agricola e disabitati.
- La corte è caratterizzata dalla "casa padronale", dalla "stalla" e da edifici accessori risalenti all'inizio del secolo decimo nono.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Piano di Recupero (P.R.)
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Gombettino.
- Riorganizzazione e messa in sicurezza dell'immissione alla SS Goitese.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	5.250 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	3.750 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,54 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	1.330 mq 500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 1,10 a 1,30 mc/mq Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	5.250 mc 4.000 mc 1.750 mc	Volume COMPLESSIVO c.v.e. (Ci) Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	35.ab 30 ab 25 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Quantificazione dal PS 765 mq (resid.) 100% Slp (comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	Quelli esistenti	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	35%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla - Sc + sup. impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	2 albero/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusto/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)

- L'attuazione diretta del P.A. avviene assumendo come potenzialità dimensionale, il valore medio degli abitanti e della potenzialità edificatoria, assegnate all'AT dal **DP**. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità del DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.
- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base agli obiettivi strategici definiti dal **DP**.
- Per quanto riguarda la definizione progettuale, dovrà essere coinvolto l'Ufficio Concessioni della Provincia di Mantova per condividere una soluzione per l'immissione sulla SP. 81.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A. e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.

DESTINAZIONI D'USO**PREVALENTE:****Destinazione d'uso Du1**

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

AMMESSE**Destinazione d'uso Du2**

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

NON AMMISSIBILI**Destinazione d'uso Du 2**

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 – TULPS / Art. 6.14 delle presenti **RG**)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- 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

Destinazione d'uso Du 4**Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

- Monetizzazione: ☒ ammessa (solo per i servizi alla residenza) ☐ non ammessa
- La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopeditoni da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Riorganizzazione dell'innesto alla SS Goitese	Il progetto dovrà essere concordato con l'Ente gestore della strada
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro e mitigazione verso la nuova strada di margine; localizzazione di fascia di mitigazione di 15 mt tra corte Gombettino e il territorio agricolo.	Utilizzo di essenze autoctone
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera accorgimenti costruttivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico ed ambientale prodotto dal traffico veicolare (posa in opera di asfalto fonoassorbente sulle pavimentazioni stradali, realizzazione di dune o barriere fonoisolanti, coibentazioni acustiche, ecc.)	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , realizzazione di opere indicate come strategiche dall'Amministrazione Comunale	