

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 013****VILLA FAVORITA – MONTATA CARRA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area è inserita nel tessuto urbano consolidato in località S. Antonio - Montata Carra, al confine con il comune di Mantova.
- Il riferimento più importante è rappresentato dall'architettura del Sebegondi, villa Favorita, e dagli edifici della corte.
- Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali realizzati a partire dagli anni '70-'80.
- Verso il confine con Mantova è localizzato il depuratore che serve l'abitato ad est della ex SS 62 della Cisa.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico-ambientale e funzionale dell'area con pianificazione attuativa (P.A.)
- Realizzazione di strutture di servizio con funzioni ricettive e terziarie.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici monumentali.
- Strutturazione e recupero ambientale dei "bordi" del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	241.460 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Territoriale Residenziale - St	21.640 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie a verde per culture	213.550 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie a verde boschivo	49.550 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria Residenziale - Sf	13.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	5.500 mq 1.300 mq	Funzione RESIDENZIALE e RICETTIVA (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,90 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 e RICETTIVA (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 ml	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	19.500 mc 16.500 mc 4.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE e RICETTIVA (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	110 ab 80 ab 50 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolato dal PS 2.120 mq (resid.) 100% Slp (com./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	3	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 alberi/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusti/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**.
- 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

NON AMMISSIBILI

Destinazione d'uso Du 2**Destinazione d'uso Du 3****Destinazione d'uso Du 4****Destinazione d'uso Du 5****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
Ridefinizione e riorganizzazione del sistema del verde con l'obiettivo mitigare l'interferenza rappresentata dalle costruzioni recenti con Villa Favorita	Il progetto dovrà essere definito con il coinvolgimento della Sovrintendenza
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.	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	