

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 008****CORTE ARDENNA – MONTATA CARRA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:**

- L'area si trova ai margini del tessuto urbano consolidato residenziale di Via Pascoli a Montata Carra.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG e ridimensionata dal **DP**; la destinazione funzionale è residenziale e centro religioso con relativi servizi.
- Rispetto all'Antenna per trasmissione radio-televisive e telefonia mobile, nelle vicinanze all'AT-008, l'ambito è posto ad oltre 500 mt. di distanza.
- L'ambito non ricade in fasce di rispetto da allevamenti attivi.

ATTUAZIONE

- Trasformazione urbanistica mediante la definizione di Piano Attuativo (P.A.).
- Grado di priorità dell'intervento: non è indicato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Realizzazione del centro religioso.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Ardena.
- Partecipazione alla riqualificazione di Strada Comunale Spinosa.
- Espansione residenziale coordinata al contesto di riferimento.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.
- Mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale – St complessivo	95.153 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Territoriale – St attrezzature rel. - servizi	23.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Territoriale – St residenziale	70.123 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria – Sf complessivo	69.300 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria – Sf attrezzature rel. - servizi	30.646 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria – Sf residenziale	38.654 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,75 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	20.800 mq 8.000 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione ATTREZZATURE RELIGIOSE (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,93 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,30 a 1,70 mc/mq Da 1,20 a 1,80 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE Funzione ATTREZZATURE RELIGIOSE (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	86.600 mc 62.250 mc 30.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funz. RESIDENZIALE (Ci) Funz. ATTREZZATURE RELIGIOSE SERVIZI (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	415 ab 385 ab 355 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d) Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	27 ab 31 ab	7% della potenzialità assegnata media (Ci) 8% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individuati dal PS 20.605 mq (resid.) 23.000 mq (servizi rel.) (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	4	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	1 albero/80mq	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)

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.
- 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 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
 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
 Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
 Du 5/5 Strutture congressuali

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 2/13 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

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
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%
VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI DELLA CORTE	
Studio storico, tipologico e morfologico degli edifici storici presenti nella corte con particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.	Obbligatorio per la redazione del Piano Attuativo
Definizione del Piano delle Demolizioni che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dei pareri competenti.	Il piano delle demolizioni deve precedere la definizione del Piano Attuativo
Il recupero degli edifici storici dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie strutturali, della composizione delle facciate e degli elementi decorativi quando esistenti.	L'azione dovrà orientarsi al criterio del mantenimento della testimonianza

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 viabilità.	Utilizzo di essenze autoctone
Interventi di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive.	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	