

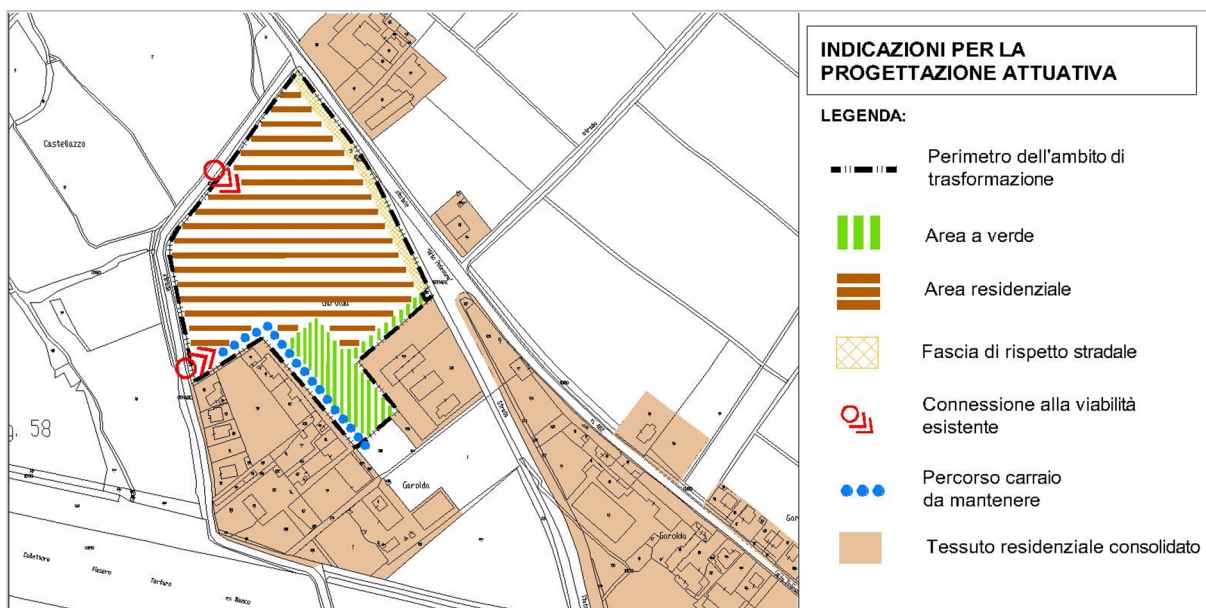
**- Obiettivi prioritari**

L'ambito di trasformazione residenziale ha una ST di circa 46.886 mq. L'attuazione dell'ambito è finalizzata alla realizzazione di un intervento insediativo capace di riproporre, seppure in chiave moderna, schemi di vita legati all'ambiente rurale. In quest'ottica l'impianto urbanistico fornisce una rilettura dei vecchi nuclei agricoli prevedendo spazi di aggregazione e di socializzazione, opportunamente pedonalizzati ed attrezzati per l'intrattenimento e la sosta, in grado di favorire le relazioni di vicinato.

Tipologia e morfologia edilizia sono orientate verso una omogeneità stilistico lessicale che sappia dialogare con il circostante paesaggio agrario ricadente nel Parco del Mincio.

Ad ulteriore mitigazione dell'intervento l'attuazione dell'ambito è subordinata, in termini compensativi, alla messa in sicurezza della storica corte Garolda al fine di favorirne il riuso nonché alla cessione al comune dell'adiacente area delle Bassine, posta nel Parco del Mincio, che va ad integrare la dotazione delle aree a verde attrezzato del nuovo insediamento e a riqualificare quella del vecchio borgo di villa Cavriani.

In sede attuativa è curata la sostenibilità delle nuove edificazioni da orientare, nel limite del possibile, all'impiego di materiali naturali ed al contenimento dei consumi energetici e delle risorse idriche.



- Vincoli gravanti sull'area

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:

Corridoio ecologico di 1° livello della RER o della REP:

Corridoio ecologico di 2° livello della RER o della REP:

Rispetto distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini:

Rispetto distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.:

Rispetto distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:

Rispetto distanza da attività a rischio di incidente rilevante:

Presenza di terreni inquinati:

Rispetto di canali e corsi d'acqua:

Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:

Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:

Rispetto cimiteriale:

Rispetto di depuratori:

Rispetto ferroviario:

Rispetto di gasdotti

Rispetto di pipeline

Rispetto di pozzi di captazione:

Rispetti di strade comunali

Rispetto di strade sovracomunali:

Rischio archeologico:

Vincolo monumentale:

Vincolo ambientale:

Vincolo paesaggistico:

Si ☐ No ☒

Si ☒ No ☐

Si ☐ No ☐

Si ☒ No ☐

Si ☐ No ☐

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☐ No ☒

Si ☒ No ☐

Si ☒ No ☐

Si ☐ No ☒

Si ☒ No ☐

Si ☒ No ☐

Si ☒ No ☐

NOTE

corridoi primari REP

marginalmente

SP ex SS482

Parco del Mincio

art.142 lett. c), f) D.lgs 42/2004

- Fattibilità geologica

CLASSE 2 – Ridotte limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni.

- Sensibilità paesistica

CLASSE DI SENSIBILITA' ALTA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito non può avvenire per sub comparti.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree standard.

Deve essere verificata la conformità con i disposti dell'art. 24 delle NTA del PTC del Parco del Mincio

L'attuazione dell'ambito è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica e ad indagine archeologica.

Una quota $\geq$ al 50% della SF complessiva individuata nell'ambito non potrà essere utilizzata prima del completo utilizzo della quota residua. La quota differita dovrà essere espressamente individuata in sede di pianificazione attuativa e potrà essere oggetto di successive modifiche secondo le consuete procedure di variante del piano attuativo.

- Destinazioni d'uso ammesse

- uso residenziale (R) come definito dall'all'Art. 13 delle NTA del Piano delle Regole comprese le destinazioni d'uso complementari od accessorie o compatibili che dovranno essere meglio individuate in sede di pianificazione attuativa. Non potrà, in ogni caso, essere autorizzata più di una MgSV in forma singola o di Centro commerciale anche multifunzionale.

- Destinazioni d'uso vietate

- uso produttivo (P), come definito dall'all'Art. 13 punto c) delle NTA del Piano delle Regole, fatta eccezione per:
 - o attività artigianali di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i.;
 - o attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici, e attività assimilabili);
- uso rurale (Ru), come definito dall'all'Art. 13 punto f) delle NTA del Piano delle Regole.

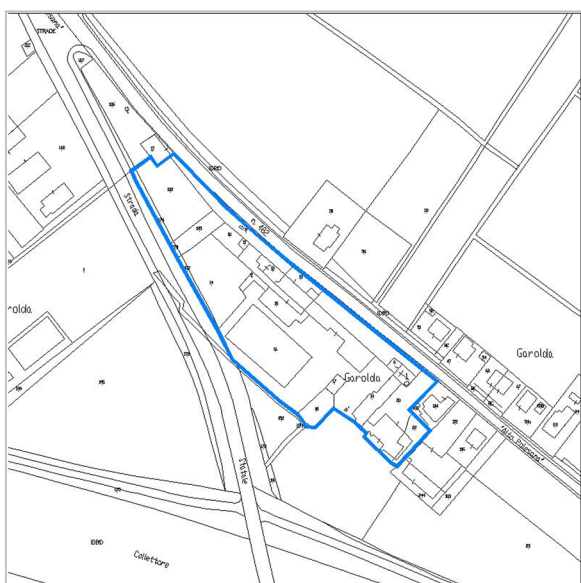
- Indici e parametri di utilizzo

- IT = 0,20 mq/mq
- H = 8,00 ml
- IC = 35%

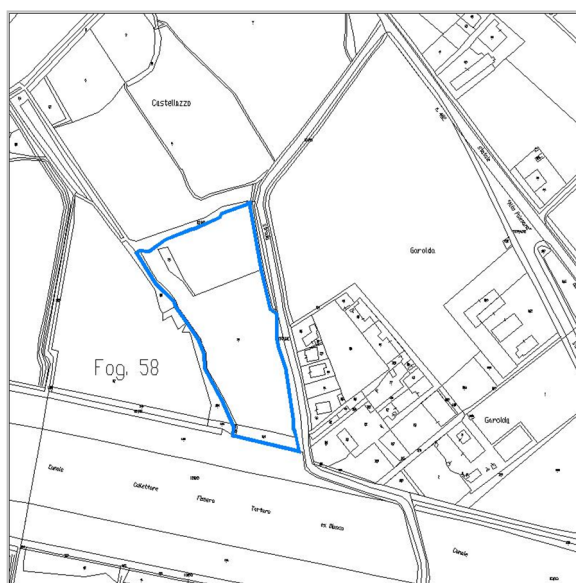
- Realizzazioni vincolanti prioritarie

- a. Riqualificazione della porzione della storica corte Garolda individuato nella sottostante planimetria mediante: sgombero e pulizia delle aree pertinenziali, demolizione delle recenti superfetazioni che non abbiano valore storico testimoniale, bonifica delle coperture in amianto, messa in sicurezza di tutte le coperture e sostituzione dei manti, consolidamento delle murature esterne e ripristino degli intonaci, recupero e/o sostituzione di soglie e bancali, messa in opera dei canali e dei pluviali;
- b. Cessione al comune dell'area delle Bassine ricadente nel Fg. 58, mapp. 16, 36, 130, 131.

AREA CORTE GAROLDA



AREA BASSINE



- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua

- a. In assenza di acquedotto l'ambito di trasformazione può essere attuato solo se l'approvvigionamento idrico alle singole utenze risulti garantito da un unico pozzo di captazione la cui acqua non dovrà presenti valori degli inquinanti superiori a quanto previsto dalla normativa vigente. Il pozzo dovrà inoltre essere dotato degli appropriati dispositivi di chiusura e di quelli per allacciamento della rete locale a quella acquedottistica nel momento in cui la frazione ne risulti fornita.
- b. L'ambito di trasformazione può essere attuato solo previa verifica della capacità residua di trattamento delle acque reflue da parte dei depuratori o con inserimento di impianto autonomo di depurazione debitamente omologato e adeguatamente dimensionato in ragione del numero degli abitanti equivalenti da trattare.

- Prescrizioni in materia di paesaggio

- a. La dislocazione interna agli ambiti dell'edificato deve prevedere il rispetto dei coni ottici che rendono possibili le relazioni visuali e percettive fra l'ambito e Villa Cavriani. A tale proposito, si ritiene necessaria la produzione di rendering degli inserimenti progettuali da punti di vista privilegiati.
- b. A mitigazione della eliminazione delle siepi e filari dovute alle trasformazioni urbanistiche previste, si deve prevedere la realizzazione del doppio di siepi naturaliformi poste preferibilmente in fregio a canali e scoline campestri. A questo proposito si richiamano le prescrizioni specifiche in merito alla realizzazione di siepi e filari inserite all'Art. 9, comma 6.b, delle NTA del Documento di Piano, che prevede nella pianificazione attuativa di tutti gli ATR e gli ATPI (di cui al successivo art. 10) l'obbligo per il lottizzante di realizzare, lungo l'intero tratto perimetrale dei lotti edificabili confinanti con le aree AGRI, idonee cortine verdi di mitigazione costituite da siepi le cui caratteristiche dovranno essere individuate, in funzione degli spazi disponibili, delle distanze dai fabbricati, degli eventuali vincoli di confine, ecc., tra le tipologie indicate nello stesso articolo.
- c. In ragione della presenza nell'area di architetture storiche e della vicinanza di incongrue attività produttive, la qualità della progettazione e della realizzazione del piano attuativo e lo studio della disposizione della vegetazione dovranno essere tali da arrecare il minor disturbo possibile alle emergenze storico testimoniali ed al contempo dovranno avere la capacità di rendere meno impattanti le costruzioni incongrue. Inoltre, lo studio del piano dovrà risultare particolarmente approfondito rispetto a questi temi e ampiamente condiviso fin dalle parti iniziali con la Soprintendenza che potrà anche imporre motivate riduzioni della prevista altezza di 8,00 metri e dell'IT massimo ammesso.

- Prescrizioni in materia di salute umana

- a. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla verifica preliminare del livello di rumore ambientale; il piano attuativo dovrà tenere conto dei risultati del monitoraggio fono-acustico provvedendo a introdurre le mitigazioni acustiche necessarie al rispetto dei limiti del livello equivalente di pressione sonora (Leq) previsti per le zone residenziali (Classe II).
- b. Per quanto concerne l'esposizione agli inquinanti indotti dal traffico veicolare, occorre integrare nel piano attuativo la progettazione di una fascia piantumata di separazione tra l'edificato e la strada ex SS 482 di spessore sufficiente a garantire un congruo contenimento degli effetti degli inquinanti sulla qualità dell'aria; per la composizione specifica si fa riferimento alle specie previste dall'art. 9, comma 6.b delle NTA del Piano delle Regole, con l'ulteriore precisazione che nella composizione specifica dello strato arbustivo devono essere privilegiate le specie sempreverdi.

- Prescrizioni in materia di viabilità

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva validazione da parte della Provincia di Mantova, in qualità di ente proprietario e gestore delle soluzioni previste per l'accesso in sicurezza al comparto dalla SP ex SS482 ed all'assunzione degli eventuali obblighi convenzionali che ne dovessero derivare ai fini della messa in sicurezza dell'accesso.

Le soluzioni per l'accesso in sicurezza al comparto dovranno essere coerenti con gli standard tecnici previsti dalle norme tecniche regionali di costruzione stradale (D.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006) propri delle strade di categoria "R2".