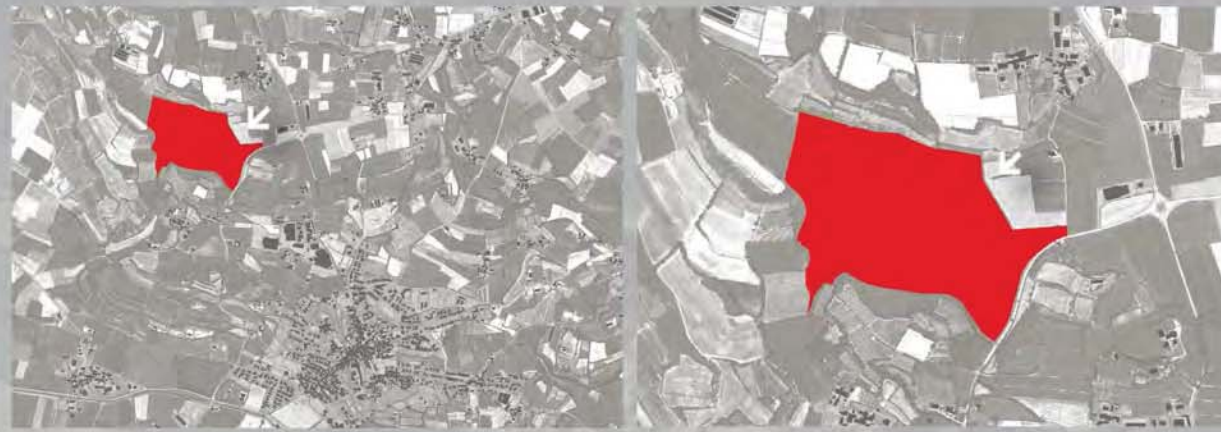




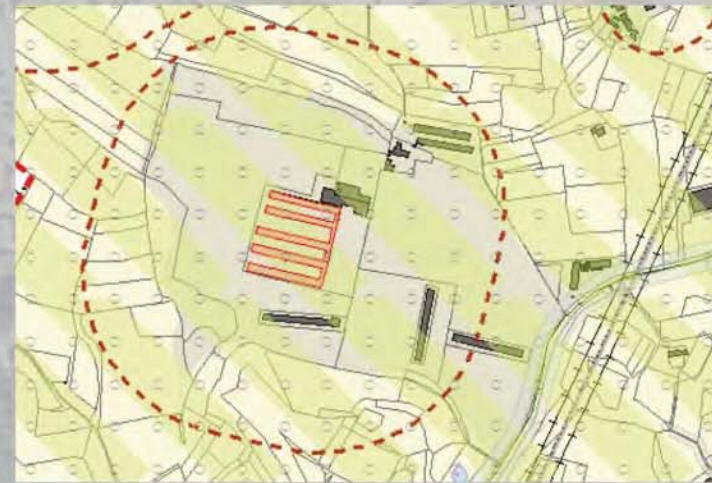
DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione L'ATin_C è un'area D6 - agroindustriale, situata a nord-ovest del centro abitato di Volta Mantovana. L'accesso all'area attualmente è dalla Sp19.

Stato di fatto L'ambito è caratterizzato da terreni di proprietà privata su cui insistono fabbricati agroindustriali in via di dismissione e un cascinale in stato di abbandono di buon livello architettonico. Nel P.R.G.C. vigente l'area di trasformazione è classificata come ZONA D6 - AMBITO "2" (Area "Unione Cascine Valpadana"). I parametri che oggi sono in vigore per questo ambito sono: R.C. = 15%; R.O. = 40%; Altezza max. = 8.50 m (esclusi volumi tecnici ed impianti tecnologici); Per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, sono ammessi interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, con possibilità di ampliamento per un max del 20% "una tantum" della superficie coperta esistente.



CARTA DEI VINCOLI



Riferimento: Documento di Piano / Carta dei Vincoli / DdP.04

Obiettivi

- 1 Riqualificazione urbanistica di un comparto agroindustriale ora in via di dismissione attraverso la riconversione dell'area a servizi per la promozione delle eccellenze del territorio;
- 2 Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento, caratterizzandola come nuovo polo insediativo di qualità.

Azioni

Norme

- 1 La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale dell'area stessa, con la predisposizione di azioni di mitigazione ambientale a verde lungo le fasce esterne e all'interno del comparto stesso; la nuova edificazione è consentita solamente previa demolizione dei fabbricati agroindustriali e bonifica delle aree;
- 2 La valutazione della sostenibilità dei piani attuativi va fatta in riferimento all'allegato 1_Mitigazione e Integrazione, all'allegato 4_Piano del Colore e all'allegato 5_Valutazione della sostenibilità ambientale dei piani attuativi;
- 3 Le nuove costruzioni (residenziali e ricettive) dovranno avere come classe energetica minima la classe B;
- 4 Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili;
- 5 Il masterplan di progetto dovrà prevedere un mix funzionale fra le destinazioni d'uso insediabili, regolamentato dal relativo piano attuativo che verrà convenzionato;
- 6 Il rapporto e gli obblighi dell'operatore privato verso l'amministrazione comunale saranno regolamentati all'interno dell'apposita convenzione;
- 7 Il mix funzionale delle maggiori attività ammesse sarà definito all'interno di un delta che potrà variare dal 47% fino ad un massimo del 53% dei volumi e della superficie coperta ammessi per le aree a residenza, da un minimo del 22% fino ad un massimo del 28% dei volumi e della superficie coperta ammessi per le aree destinate a ricettività, da un minimo del 22% fino ad un massimo del 28% dei volumi e della superficie coperta ammessi per le aree destinate a commercio e attività di promozione dei prodotti di eccellenza del territorio;
- 8 In quanto area vasta, è necessario garantire corridoi ecologici di attraversamento ed integrazione con la rete verde esistente (R.E.R. e R.V.P.);
- 9 Le parti edificate verso la circonvallazione dovranno porre grande attenzione alla mitigazione ambientale e nel contempo strutturarsi come nuovo fronte urbano verso la strada;
- 10 L'edificio rurale esistente deve essere restaurato e recuperato. Non è consentita la sua demolizione;
- 11 Nella parte residenziale sono ammesse le tipologie da unifamiliari a quadrifamiliari;
- 12 Nella realizzazione delle infrastrutture a servizio della parte residenziale va privilegiata la viabilità ciclopedonale;
- 13 Le attività non residenziali ammesse dovranno essere verificate in coerenza con quanto previsto dal P.T.C.P.
- 14 Non meno del 10% della superficie, per aree e interventi di rinaturalizzazione; non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili (fotovoltaico, geotermia, ecc.); non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico; non meno del 50% della superficie filtrante;
- 15 L'insediamento di una nuova destinazione d'uso diversa da quella attuale è possibile solamente dopo la verifica che nell'area di trasformazione non siano presenti forme di inquinamento;
- 16 Le strutture a rete e le infrastrutture interne all'area di trasformazione sono a totale carico degli operatori. Tali opere rimarranno di gestione privata e non verranno cedute all'amministrazione;
- 17 La trasformazione è consentita solo previa verifica dei volumi di traffico indotti dalla trasformazione stessa dell'area.

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'avvio della procedura è subordinato alla presentazione di un Masterplan generale dell'intervento nel quale definire le unità minime di intervento.

Superficie territoriale (m²): 341 930
E' consentito il solo recupero dei volumi e della superficie coperta esistenti o concessionati.

Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro): 40%
Area filtrante (Af): 50%
H max (m): aree residenziali 6.5
aree non residenziali 7.5

In ragione della valenza sovracomunale dell'intervento, il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione sarà soggetto ad un'ulteriore valutazione di compatibilità a livello provinciale.

TIPO DI STRUMENTO ATTUATIVO

Piano attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni (rif. tav. Gn.12)

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP max (%)
residenza	residenza libera convenzionata	RL	
	residenza sociale	RS.1	
	residenza temporanea	RS.2	
agricole	agricoltura produttiva	A1	
	agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2	
produttive	attività industriali	P1	
	attività artigianali	P2	
	produzione avanzata	P3	
	depositi, logistica e magazzini	P4	
	terziario diffuso	Ta.1	
terziarie	artigianato di servizio	Ta.2	
	terziario avanzato	Tu.1	
	terziario direzionale	Tu.2	
	terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1	
	pubblici esercizi	Tr.2	
commerciali	esercizio di vicinato	C.1	
	medie strutture di vendita	C.2	
	grande struttura di vendita	C.3	
	centro commerciale	C.4	
	commercio ingrosso	C.5	
servizi	servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	SI	
	servizi generali ed impianti tecnologici	Tn	

funzioni non ammesse

NB. le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione.

DESCRIZIONE	SISTEMA DI APPARTENENZA
Realizzazione di percorsi interni ciclopedonali (nel rispetto delle morfologie esistenti)	SISTEMA INFRASTRUTTURALE
Realizzazione di opere di mitigazione interne e in margine all'area di trasformazione, mantenimento dell'ecosistema generale dell'area e conservazione dei corridoi ecologici di grande scala	SISTEMA AMBIENTALE
Si raccomanda particolare attenzione alla progettazione di quest'area vista la sua adiacenza alla zona di salvaguardia del patrimonio naturalistico, a possibili interferenze con sensibilità vegetazionali e la dimensione di area vasta dell'ambito di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
La dotazione di parcheggi va obbligatoriamente individuata nell'area di atterraggio	SISTEMA INFRASTRUTTURALE