



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione L'ATin_A10.a è un'area ineditata a cui si accede da via Goito. L'area è ubicata all'interno del tessuto consolidato di Volta Mantovana, ai limiti dell'edificato a sud est. Confina ad ovest e a nord con aree industriali dismesse.

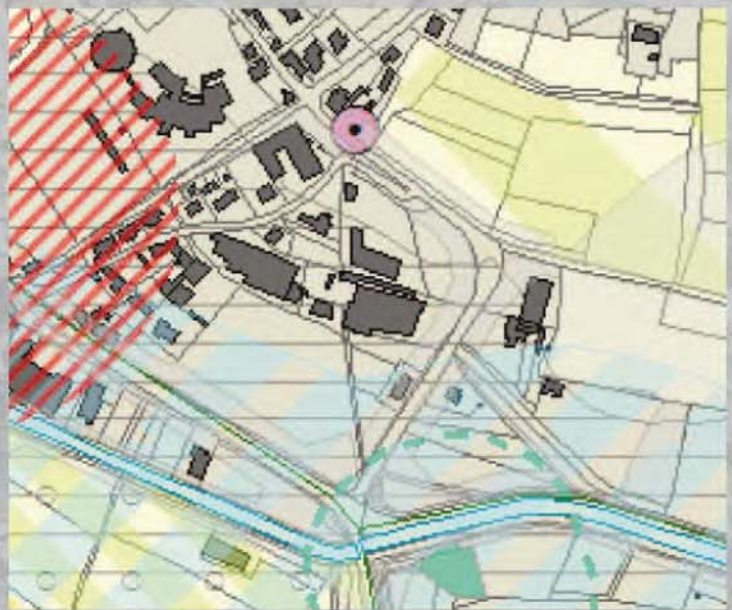
Stato di fatto L'ambito è caratterizzato da terreni di proprietà privata attualmente ineditati ed lasciati ad incolto.



FONTE: restituzione cartografica estratto catastale Sisam.



CARTA DEI VINCOLI



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

Obiettivi

1 Completare il tessuto urbano consolidato tramite l'edificazione di un'area residenziale grazie ad un'operazione perequativa di trasferimento volumetrico da ATin_A01.t - Porta Sud.

Azioni

1 Trasferimento volumetrico per nuova edificazione di tipo residenziale a bassa densità.

Norme

- La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di azioni di mitigazione ambientale a verde lungo le fasce esterne e all'interno della proprietà;
- 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;
- Classe energetica minima: classe B;
- Per gli edifici che rientrano in classi energetiche superiori, garantendo così maggiore attenzione e qualità edilizia ed ambientale, sono previste le seguenti premialità sugli oneri di urbanizzazione:
_ Premialità per gli edifici in classe A: riduzione degli oneri del 40%
- Salvaguardare e mantenere i segni naturali presenti sull'area di intervento (filari, fossi, etc...), cercando di valorizzarli e integrarli con la progettazione dell'area;
- Promuovere soluzioni idonee alle problematiche della mobilità, terminando la circolarità dei percorsi esistenti, valutando e favorendo soluzioni di collegamento con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti;
- La cubatura di trasferimento dovrà essere redistribuita interamente all'interno dell'area di trasformazione;
- Il tipo edilizio consentito è quello previsto nelle NTA per gli ambiti residenziali, con edifici da monofamiliari a quadrifamiliari;
- Deve essere prevista un'adeguata mitigazione tale da non alterare negativamente il paesaggio e le vedute. La mitigazione deve essere esterna e interna ai lotti; vanno mantenuti i filari e gli alberi isolati presenti all'interno ed ai margini dell'area di trasformazione;
- La progettazione dell'intera area deve garantire accessi in sicurezza, favorendo anche i collegamenti con i percorsi pedonali o ciclopedonali esistenti.

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'ATin_A10.a si compone di 1 Unità Minima di Intervento (UMI):

Superficie territoriale (m²):	4 720
Indice territoriale* (m³/m²):	0.50
Indice territoriale effettivo** (m³/m²):	0.95
Rapporto di copertura (Rc):	30%
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro):	50%
Area filtrante (Af):	50%
H max (m):	6.5
Cubatura realizzabile sull'area (m³):	4 474

* indice territoriale perequativo riferito all'intero comparto di trasformazione
** indice territoriale risultante sull'area con il trasferimento da ATin_A01.t - "Porta Sud" della quota parte della volumetria di trasferimento.

TIPO DI STRUMENTO ATTUATIVO

Piano attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni (rif. tav. Cn.12)

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP max (%)
residenza	residenza libera convenzionata	RL	100
	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	
terziarie	terziario diffuso	Ta.1	30
	artigianato di servizio	Ta.2	
	terziario avanzato	Tu.1	
	terziario direzionale	Tu.2	
	terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1	
	pubblici esercizi	Tr.2	
	esercizio di vicinato	C.1	
commerciali	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 opere di mitigazione interne e in margine all'area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
Si raccomanda particolare attenzione alla progettazione di quest'area vista la sua adiacenza alla zona di salvaguardia del patrimonio naturalistico e a possibili interferenze con sensibilità vegetazionali	SISTEMA AMBIENTALE
La dotazione di parcheggi va obbligatoriamente individuata nell'area di atterraggio	SISTEMA INFRASTRUTTURALE