

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

- D_02.1 REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO E
REGIME GIURIDICO DEGLI INTERVENTI**

- D_02.2 URBANISTICA DEL PIANO: DEFINIZIONI E PARAMETRI AMMISSIBILI**

- D_02.3 VINCOLI GENERICI**

- D_02.4 CRITERI QUALITATIVI DELLA PROGETTAZIONE**

- D_02.5 INVARIANZA IDRAULICA L.R. 07/2017 s.m.i.**

- D_02.6 NORME FINALI E MODIFICHE ALL'AMBITO DI INTERVENTO**

D_02.1 REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO e REGIME GIURIDICO DEGLI INTERVENTI

L'attuazione del Piano di recupero, consentita in forza dell'Art. 6.3. "Centri Storici e Nuclei Storici" per interventi a valenza urbanistica, è da ritenersi consentito solo per i soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Nello specifico, tutti gli interventi edificatori sia in demolizione che in costruzione, devono essere realizzati in funzione della conduzione del fondo secondo i disposti dell'art. 59 c.1 della medesima legge.

L'approvazione del Piano e il successivo Permesso di Costruire per le sole opere di nuova costruzione (inteso anche le demolizioni e riedificazioni con diversa sagoma e/o volume) è rilasciabile esclusivamente:

☞ all'**imprenditore agricolo professionale** per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

☞ in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al **legale rappresentante dell'impresa agricola** per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

Condizione necessaria per l'approvazione del Piano e per l'ottenimento del titolo abilitativo (P.d.C) è:

- a) presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare;

- b) b) accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

D_02.2 URBANISTICA DEL PIANO: DEFINIZIONI E PARAMETRI AMMISSIBILI

S.L.P.

Per il calcolo della S.L.P., ai fini della determinazione del Volume, si fa espresso riferimento all'art. 4.2.6. del PGT vigente, che per il comparto in esame indica la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti gli edifici legittimati, non identificati come superfettazioni o precari.

Volume (vuoto per pieno VxP)

Per il calcolo del volume (Vuoto per pieno) si fa espresso riferimento all'art. 4.2.8. del PGT vigente – NTA del Piano delle Regole che recita:

- ! E' la somma dei prodotti della SIp dei singoli piani situati oltre la quota di riferimento (Art. 4.2.15) per l'altezza del fabbricato così come definita al successivo punto 4.2.15, considerando con lo stesso criterio, per la misurazione dell'altezza, anche le porzioni di fabbricato che presentino diversificazioni di SIp nei vari piani;

Volume esistente (verifica grafica Tav 3B – 3C):

- ! Deposito 2: 1.978,50 mc;
- ! Deposito 1- porzione bassa: 1.071,80 mc;
- ! Deposito 1- porzione alta: 290,20 mc;

Totale Volume Esistente 3.340,50 mc

Volume max ampliamento (verifica grafica):

$$! \quad \text{Volume esistente} + 20\% = 3.340,50 \text{ mc} \times 1.20 = \mathbf{4.008,61 \text{ mc (V Max)}}$$

In riferimento all'attuazione del Piano di Recupero si è proceduto alla definizione di un perimetro che compartimentasse, all'interno del nucleo di antica formazione, l'ambito di interesse.

Si riportano i seguenti dati, già rappresentati in tavola 03° rev.1.

Altezza (H)

Per la definizione dell'altezza, utile alla determinazione con la SLP del volume esistente e max, si fa espresso riferimento all'art. 4.2.15 del PGT vigente (NTA PR)

Superficie coperta (SC)

Per la definizione della Superficie coperta si fa espresso riferimento all'art. 4.2.10 del PGT vigente (NTA del Piano delle Regole).

A fini urbanistici si fa espresso riferimento ai disposti degli articoli 59/62 della LR 12/05 smi in riferimento ai parametri massimi ammissibili, in quanto strettamente connessi alle capacità aziendali e alla superficie coperta già licenziata. Sarà cura del progettista, nell'ambito della redazione del Permesso di Costruire dei fabbricati, verificare la fattibilità dell'opera in base alla normativa regionale vigente.

OPERE A VERDE

Come evidente da tavola n.4 si procede alla messa a dimora di ippocastani per la definizione del finale ovest.

DATI STEROMETRICI DI PROGETTO

S.T. = 5.350,00 mq

S.F. = 5.350,00 mq

V esistente = 3.340,50 mc

V massimo = 4.008,60 mc

H max = 10,20 m (altezza max fabbricato n. 7)

D dalla sede stradale = obbligo di allineamento con fronte ovest fabbricato n.7 (31,00 metri da Via Spinosa);

D tra fabbricati = min. 10,00 metri

D_02.3 VINCOLI GENERICI

Sull'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici, monumentali (diretti e indiretti), archeologici di cui al D.Lgs 42/2004 smi.

Esiste un vincolo di Polizia Idraulica dato dal Reticolo Idrico Principale (Canale Fossamana) posto a confine tra la pubblica via (strada Spinosa) e l'area di proprietà.

Vige pertanto un rispetto pari **metri 10,00** dal canale stesso, misura ampiamente verificata dalla maggior distanza previste dal planivolumetrico come è possibile desumere dalla grafica di Piano (Tav 04).

D_02.4 CRITERI QUALITATIVI DELLA PROGETTAZIONE

Come indicato nel capitolo dedicato all' "esame paesaggistico" gli obiettivi della pianificazione si perseguono con specifici criteri di progettazione in grado di favorire l'assonanza di materiali / finiture / colori di nuova realizzazione rispetto al contesto di riferimento.

Si ritiene pertanto di dover descrivere in dettaglio le finiture da adottare per attuare gli interventi promossi dal Piano e soggetti a specifico atto edilizio (Permesso di Costruire)

Si procede puntualmente:

- ! **STRUTTURA PREFABBRICATA - orditura portante:** è consentita la realizzazione di manufatti in struttura prefabbricata, secondo le più recenti tecnologie in materia sismica. Si prescrive che pilastri e travi, siano essi in acciaio o calcestruzzo armato, non siano visibili sui prospetti dei fabbricati e dai coni ottici principali. Sarà pertanto necessario dare continuità ai tamponamenti perimetrali senza interruzioni, con le prescrizioni di cui al punto successivo;
- ! **STRUTTURA PREFABBRICATA - tamponamenti:** è vietata la realizzazione di tamponamenti in pannello sandwich, indipendentemente dalla soluzione tecnologica adottata per dare soluzione di continuità al prospetto. E' consentita la realizzazione di tamponamenti in calcestruzzo a profilo esclusivamente liscio; l'accostamento tra i pannelli andrà sigillato con idoneo prodotto atto a compensare le dilatazioni a consentire la successiva tinteggiatura con soluzione di continuità;
- ! **TINTEGGIAURA DEI PANNELLI\CORNICI DI GRONDA\PORZIONI IN CEMENTO A VISTA:** ogni superficie a vista di natura prefabbricata, comprese le spalle murarie, dovranno essere tinteggiate con idoneo materiale per esterni additivato da materiali a grana fine (es. polvere di Marmo) al fine di conferire al pannello un effetto simil intonaco, tipico dell'edilizia tradizionale. A tali fine i colori andranno scelti tra la "gamma delle terre", con specifico riferimento ai cromatismi dell'edificio faccia vista posto a nord;

- ! **LATTONERIE** (canali / pluviali / scossaline): saranno da preferirsi lattonerie in lamiera preverniciata/materiale equivalente color testa di moro di profilo tondo di tipo "residenziale"
- ! **COPERTURA:** Non sono consentite coperture in pannello sandiwch (ne tradizionale ne simil coppo stampato). E' necessario realizzare una copertura in coppi di laterizio o di cemento a gradazione variabile, in modo da enfatizzarne l'effetto anticato\invecchiato (es. coppo del borgo di Wierer) ;
- ! **RIVESTIMENTI SU TAMPONAMENTO PERIMETRALE (FACCIA VISTA):** Se presenti, si prescrive l'utilizzo di rivestimenti a faccia vista in forma di mattone (dimensioni classiche mantovane) o listelli di spessore non inferiore a 2 cm, di aspetto esteriore disomogeneo al fine di enfatizzare l'effetto "rustico", stilati con giunto grigio cemento;
- ! **DISPOSITIVI ANTICADUTA SU COPERTURA** - Non è possibile realizzare dispositivi a vista di tipo a "fune" con cavo tenditore inox. L'ottemperanza alle norme andrà conseguita tramite idonei ganci a "scomparsa" sotto coppo come impiegati per l'edilizia tradizionale;
- ! **PORTONI CARRAI\PORTE ESTERNE:** Sarà consentita la realizzazione di portoni carrai con posa solo a filo interno delle strutture. Come da prescrizione della Commissione del Paesaggio si prescrive si rimanere nella stessa gamma cromatica della facciata, con toni a salire o a scendere in funzione delle scelte della D.L.;
- ! **SERRAMENTI (FINESTRE)** da realizzarsi del medesimo RAL utilizzato per i portoni al fine di uniformare il prospetto. Come da indicazioni grafiche sarà da prevedere un serramento tradizionale con vetro accoppiato (vietato u-glass);
- ! **PAVIMENTI ESTERNI AD USO AZIENDALE:** Saranno consentite pavimentazioni industriali al quarzo, di solo color grigio al fine di dare continuità cromatica ai vialetti in stabilizzato presenti all'interno dell'azienda;
- ! **AREE ESTERNE PERTINENZIALI:** Le aree esterne non pavimentate al quarzo saranno finite con ghiaietto drenante come realizzato per la restante corte; l

! **FONTI RINNOVABILI:** *Indipendentemente dalla costruzione di manufatti che siano assoggettati o no alla normativa di cui al DM 28/2011 al fine di preservare i caratteri tipologici di tale porzione di Corte è fatta espressa deroga alla realizzazione di strutture a tetto di tipo fotovoltaico in quanto incoerenti con il contesto di riferimento.*

Come già documentato al Comune di Porto Mantovano l'azienda ha raggiunto un livello di autosufficienza aziendale per i fabbisogni elettrici derivato da fonti rinnovabili, tale da non richiedere implementazioni su edifici di nuova costruzione contemplati dal presente Piano;

D_02.5 INVARIANZA IDRAULICA L.R. 07/2017 s.m.i.

Nella fase di Permesso di Costruire bisognerà ottemperare ai disposti della L.R. 7/2017 s.m.i. al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.

Il Comune di Porto Mantovano ricade in criticità idraulica di tipo "B".

Sarà cura del tecnico abilitato identificare tutte le Superfici Impermeabili (complessiva superficie interessata dall'intervento), identificare la classe dell'intervento, procedere alla modalità di calcolo e scegliere la tipologia di scarico prevista (letti filtranti, corpo ricettore superficiale, etc).

D_02.6 NORME FINALI E MODIFICHE AL P.d.R. VIGENTE

In fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, sarà possibile apportare modificazioni ai sensi dell'Art. 14 comma 12 della L.R. 12\05 s.m.i.

E' consentita la presentazione del Permesso di Costruire successivamente alla Delibera di Approvazione del Piano, ovviamente l'emissione dell'Atto finale sarà subordinata alla Stipula della Convenzione Urbanistica.

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

Per tutto quanto non specificato nella presente normativa valgono le disposizioni legislative vigenti, le N.T.A del P.G.T. e quelle dei Regolamenti comunali vigenti.

ARCH. LUCA GIOVANNONI _____

ARCH. RICCARDO FORCELLINI _____

AGR. MECENERO GIANNI _____

Mantova, li 01.09.2020