

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA



VILLA LA FAVORITA (1616-1624) - PORTO MANTOVANO

**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**
(COMMA 2, ART. 95 bis L.R. 12/2005)

<i>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) PIANO DEI SERVIZI</i>	ELABORATO PS_01 VARIATO
<i>RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</i>	

Il Tecnico Incaricato DOTT. ARCH. ROSANNA MOFFA _____	Il Responsabile del Procedimento GEOM. ELENA BOMBANA _____
DATA NOVEMBRE 2017	

SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

Per quanto concerne, invece, la dotazione di servizi destinati alle attività produttive, si è quindi optato per una lettura dello stato di fatto riservando a questo tipo di attività le aree pubbliche prossime agli insediamenti non residenziali. Per questo motivo la dotazione di aree per servizi, in particolare aree verdi di filtro e riequilibrio ecologico e aree per la sosta, risulta maggiormente presenti nella parte a nord di Bancole e in località Malpensata-Gombetto, dove appunto trovano collocazione gli insediamenti destinati alle attività produttive-artigianali.

Le aree di riequilibrio più significative sono quelle localizzate tra il comparto produttivo denominato "Bancole Nord", attualmente in fase iniziale di attuazione, e le aree residenziali poste a sud dello stesso. A tutela invece delle zone residenziali di Mantovanella, poste nelle più immediate vicinanze del polo produttivo di Malpensata-Gombetto, già il PRG vigente localizzava un'area agricola di tutela paesaggistico-ambientale, che con il PGT viene riconfermata e ampliata. Un'area analoga per caratteristiche, è quella che si trova attorno all'impianto di depurazione collegata alla latteria di Montata Carra, che permette di tutelare le aree residenziali limitrofe all'insediamento.

Localizzazione e consistenza delle aree pubbliche per le destinazioni prevalentemente produttive

IMPIANTI TECNOLOGICI

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. AREE per IMPIANTI TECNOLOGICI (lt)	Sup. Lorda per IMPIANTI TECNOLOGICI (lt)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
It01	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	226	214	12	226	GIA' ATTUATO
It02	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	61	49	12	61	GIA' ATTUATO
It03	cabina ENEL in PIP "bancole Nord" - Bancole	100	85	15	100	NON ANCORA ATTUATO
It04	cabina ENEL in fondo a v. Progresso - Malpensata-Gombetto	125	110	15	125	GIA' ATTUATO
It05	area per futuro Centro di Raccolta Comunale nel PL "Malpensata Gombetto 2"	9690	9690	/	9690	NON ANCORA ATTUATO
It06	impianto di sollevamento rete fognaria nel PL "Malpensata Gombetto 2"	1195	1195	/	1195	NON ANCORA ATTUATO

TOTALE

Imp. Tecnologici confermati

11.397

AREE VERDI

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. VERDE PUBBLICO (V)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
V01	area verde in PL "Sagramoso"	5.180	5180	5180	GIA' ATTUATO
V02	area verde in PL "Sagramoso"	2.185	2185	2185	GIA' ATTUATO
V03	area verde in PL "Malpensata-Gombetto1"	5574	5574	5574	GIA' ATTUATO
V05	area verde in PL "Gombetto"	4760	4760	4760	GIA' ATTUATO
V07	area verde in PL "Euro 2000"	9616	9616	9616	GIA' ATTUATO
V08	area verde zona Villa "Sagramoso" - Bancole	255	255	255	GIA' ATTUATO

TOTALE

aree verdi confermate

27.570

PARCHEGGI e AREE PER LA SOSTA

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. PARCHEGGIO (P)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
P01	parcheggio in zona PL "Sagramoso" - Bancole	1.630	1.630	1.630	GIA' ATTUATO
P03	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	1.703	1.703	1.703	GIA' ATTUATO
P04	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	613	613	613	GIA' ATTUATO
P05	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	2.197	2.179	2.179	GIA' ATTUATO
P06	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	550	550	550	GIA' ATTUATO
P07	parcheggio Centro Servizi alle Imprese	7.850	7.850	7.850	GIA' ATTUATO
P08	parcheggio in PL "Gombetto"	3.475	3.475	3.475	GIA' ATTUATO
P09	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 1"	705	705	705	GIA' ATTUATO
P10	parcheggio in PL "Gombetto"	1.902	1.902	1.902	GIA' ATTUATO
P11	parcheggio in PL "Gombetto"	690	690	690	GIA' ATTUATO
P12	parcheggio in PL "Gombetto"	428	428	428	NON ANCORA ATTUATO
P13	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1.775	1.775	1.775	NON ANCORA ATTUATO
P14	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1.375	1.375	1.375	NON ANCORA ATTUATO
P15	parcheggio in PL "Euro 2000"	1.961	1.961	1.961	GIA' ATTUATO
P16	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	18.417	/	/	NON ATTUATO
P17	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	1.277	1.277	1.277	GIA' ATTUATO
P18	parcheggio lungo la SS della Cisa - S. Antonio	500	500	500	GIA' ATTUATO
P20	parcheggio zona Villa "Sagramoso" - Bancole	818	818	818	GIA' ATTUATO
P21	parcheggio in PL "Sagramoso" - Bancole	3.000	3.000	3.000	NON ANCORA ATTUATO
P22	parcheggio in PL "Sagramoso" - Bancole	3.444	3.444	3.444	NON ANCORA ATTUATO
TOTALE aree a parcheggio confermate				35.875	

Complessivamente si registra una **dotazione esistente di 74.826 mq**, come meglio specificato nella tabella a seguire:

AREE PER SERVIZI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	
	ESISTENTI (mq)
Parcheggi Pubblici (P)	35.875
Impianti tecnologici (It)	11.397
Verde pubblico (V)	27.570
TOTALE AREE PER SERVIZI CONFERMATE	74.842

4.2.2 IL QUADRO COMPLESSIVO DEI SERVIZI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A PORTO MANTOVANO

Il quadro complessivo relativo alla dotazione di servizi per attività produttive per il comune di Porto Mantovano si può così riassumere:

TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA CONFERMATE	74.842 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA DI NUOVA PREVISIONE	5.162 mq
DOTAZIONE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA	80.004 mq

Così suddivise:

AREE VERDI (esclusa fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	27.570 mq
AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	11.397 mq
PARCHEGGI	37.437 mq
AREE PER SERVIZI senza localizzazione	<u>3.600 mq</u>
	80.004 mq

Il dimensionamento di Piano relativo alle aree a destinazione prevalentemente produttiva, risulta essere il seguente:

DIMENSIONAMENTO DI PIANO VIGENTE 1.345.245 mq (Sup. Fond.)
(PRGC vigente)

INCREMENTO COMPLESSIVO DOVUTO ALLE SCELTE DI PGT - 3.270 mq (Sup. Fond.)
* (+ 90.090 – 93.360) = - 3.270 mq

INCREMENTO SUP.FONDIARIA PRODUTTIVA DOVUTO ALLA PRESENTE VARIANTE
* (18.417 – 9.690 – 1.195) = + 7.532 mq (Sup. Fond.)

NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO 1.349.507 mq (Sup. Fond.)

* *incrementi:*
ATsP-001 + AT-007 + AT-016 + AT-019 = (11.495 + 2.900 + 2.060 + 18.635) = 35.090 mq (Sf) – aree produttive di completamento
AT-011 = 12.820 mq (St) pari a circa 8.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione
AT-025 = 63.550 mq (St) pari a circa 47.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione
decrementi:
AT-009 + AT-010 = (6.795 + 5.435) = 1.360 mq (Sf)
Riduzione del P.P.p. "Bancole Nord" = 92.000 mq (Sf)

Sul territorio comunale, per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, alberghieri e terziari il PGT fissa una quantità di aree pari a **mq. 80.004** (pari a circa l'5,92% della Sf complessiva di aree a destinazione prevalentemente produttiva - **mq 1.349.507**) individuate cartograficamente, utilizzando un parametro di calcolo empirico che ipotizza, sommando lo stato di fatto e la potenzialità di nuova espansione, una realtà funzionale così strutturata:

Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq)
a) industriali / artigianali	736.095	73.610 (10% della SL)

L'ipotesi sopra riportata, che non considera le altre funzioni associate a quella produttiva (commercio, direzionale, terziario), evidenzia che la totalità di aree per servizi esistenti e previste (**mq 80.004**), soddisfa la necessità di aree per servizi calcolata in rapporto alle aree produttive già presenti sul territorio e a quelle di previsione (**mq 73.610**).

La superficie lorda d'uso di **736.100 mq** circa relativa alle sole aree a destinazione industriale/artigianale, deriva da un'ipotesi di calcolo così schematizzata:

Superficie Fondiaria destinata aree prevalentemente produttive:

Sf = mq 1.349.507 (mq 1.341.975 + mq 7.532 *)

*** mq 7.532 corrispondenti alla nuova superficie fondiaria produttiva apportata con la presente variante e derivante dal seguente calcolo (mq 7.532 = mq 18.417 – mq. 9690 – mq. 1.195)**

Indice Fondiario prevalente:

If = mc/mq 3,00

Volume massimo realizzabile:

mq 1.349.507 x 3.00 mc/mq = mc 4.048.521

Superficie lorda d'uso, nell' ipotesi di un'altezza media pari ml 5,50:

mc 4.048.521 / Hm 5,50 m = mq 736.095

La previsione relativa alle funzioni insediabili, unitamente a quelle attualmente presenti, rappresentano il dato da monitorare e controllare in sede di attuazione del piano.

5. NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

5.1 PIANO DEI SERVIZI: FINALITÀ E CONTENUTI

Il Piano dei Servizi, così come definito dall' art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., è finalizzato ad assicurare una dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e di dotazioni a verde, nonché a localizzare i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato unitamente ad una loro omogenea e ragionata distribuzione sul territorio comunale, quale supporto delle funzioni insediate e previste. Il Piano dei Servizi, deve valutare prima di tutto l'insieme delle attrezzature esistenti al servizio delle funzioni già insediate nel territorio comunale, facendo riferimento non solo al dato quantitativo espresso in metri quadri, ma anche alla loro qualità, fruibilità ed accessibilità ed, in caso di accertata insufficienza od inadeguatezza delle attrezzature stesse, il piano deve individuare le modalità e gli interventi di miglioramento da attuare. Il Piano dei Servizi è inoltre integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'art. 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

5.2 DEROGHE

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e previa deliberazione del consiglio comunale, senza obbligo di preventivo nulla-osta da parte della Regione, ai sensi e per effetto dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i seguenti parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale:

- i limiti di densità edilizia;
- I limiti di altezza dei fabbricati;
- I limiti di distanza tra i fabbricati.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.

5.3 AREE PER SERVIZI PUBBLICI

5.3.1 DOTAZIONE DI SERVIZI

Sono classificati "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" tutti quei servizi e quelle attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o derivati da cessioni per effetto dell'attuazione di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche di proprietà privata, ma di uso pubblico o di interesse generale, che siano regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da un atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui siano in grado di assicurare lo svolgimento delle attività per cui sono destinati, sia nei confronti della popolazione residente che di quella gravitante giornalmente sul comune per motivi di lavoro, studio o altro.

Il Piano dei Servizi stabilisce la dotazione di servizi che deve essere assicurata all'interno dei piani attuativi, garantendo in ogni caso, all'interno di questi, una dotazione minima, come di seguito indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Nei Piani Attuativi a destinazione residenziale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 18 metri quadrati per abitante nei piani attuativi per i quali è prescritto il concorso alla realizzazione di edilizia sociale, per la quantità effettivamente realizzata, e a 26,5 metri quadrati per abitante negli altri.

Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere industriale, o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% della superficie lorda d'uso destinata a tali insediamenti.

Nei Piani Attuativi che prevedono la realizzazione di nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di aree da destinare a servizi (parcheggi), di cui almeno la metà a destinazione pubblica.

Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere commerciale, la dotazione di aree per servizi (parcheggi) è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

a) *esercizi di vicinato*: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della SIp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

b) *medie strutture di vendita*: la dotazione minima di servizi a parcheggio è quantificata nella misura del 100% della SIp degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti, qualora la media struttura diventasse grande struttura di vendita, la dotazione minima di servizi a parcheggio è quantificata nella misura del 200% della SIp degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

Per le medie e grandi strutture di vendita di materiali ingombranti la dotazione minima di servizi, quantificata in percentuale rispetto alla SIp, così come definita nei paragrafi precedenti, deve prevedere la destinazione a parcheggi per un minimo del 15%, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

Per i centri integrati all'ingrosso non alimentare, la norma di riferimento è la L.R. 6/2010, Titolo VI, capo II (art. 151-154), mentre per la somministrazione di bevande e alimenti, le norme di riferimento sono la L.R. 6/2010, art. 68, e la DGR n. 8/6495.

Per le *Attività di somministrazione di cibi e bevande* (Art. 86 - 110 TULPS) la dotazione minima di parcheggi è fissata nel 200% della SIp, con un minimo di 5 posti macchina, per complessivi 100 mq;

Per le *Sale giochi* (Art. 86 - TULPS) e le *sale da gioco* (Art. 88 - TULPS), sono fissati i seguenti parametri:

- SIp minima: mq 200,00;
- dotazione parcheggi dedicati: 200% della SIp con un minimo di 500 mq;
- distanza minima dai luoghi sensibili (scuole, biblioteche, centri giovanili, palestre, centri sportivi, aree individuate nel PS come ambiti "R - Servizi per il culto religioso"): ml 500 di percorso più breve, anche pedonale.

Per le *Sale da gioco*, le *Sale giochi* e le *Attività di somministrazione di cibi e bevande*, la dotazione di parcheggi dedicati deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito urbano coinvolto, considerando, per il calcolo di verifica, l'area di "servizio" già ceduta e procedendo all'eventuale conguaglio.

Queste norme valgono anche per tutte le attività rientranti nella Du 2/18, che inoltre dovranno rispettare una distanza minima di ml. 200, misurati in linea d'aria, dagli ambiti residenziali.

Le dotazioni di aree per servizi prescritte per i vari piani attuativi, sono da intendersi riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle singole unità urbanistiche; in sede di pianificazione attuativa deve essere opportunamente verificata, per ogni specifica destinazione prevista, la dotazione di aree destinate a servizi, facendo riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di piani attuativi in cui venga proposto il solo asservimento delle aree in luogo della cessione, previa accettazione da parte dell'A.C., l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, se ritenute necessarie da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

Nel presente Piano, il dato relativo alla popolazione prevista definita per la commisurazione della dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali, è riferito agli abitanti teorici intesi come risultato del rapporto tra il volume edificabile massimo consentito per i cinque anni di validità del DP, nelle aree di trasformazione (sia di completamento che di espansione) e il valore medio di 150 metri cubi.

5.3.2 AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (I)

Le aree così classificate sono destinate a strutture quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (elementari e medie di 1° grado).

Prescrizioni generali

Eventuali aree di pertinenza che presentino una significativa vegetazione arboreo-arbustiva dovranno essere rigorosamente conservate, tendendo comunque al raggiungimento degli indici urbanistico-ecologici definiti per i nuovi interventi.

I nuovi interventi nelle aree pertinenziali dovranno contribuire al miglioramento e potenziamento del verde urbano, mediante la realizzazione di filari e zone con una significativa densità della vegetazione arboreo-arbustiva.

Indici urbanistico-ecologici

Rc = 40% (rapporto di copertura)

Ip = 40% (indice di permeabilità)

A = 2 alberi/100 mq (densità arborea)

Ar = 4 arbusti/100 mq (densità arbustiva)

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione conservativa e non:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione.

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (Ic)

Comprende l'insieme dei servizi destinati ad attività assistenziali, servizi sociali e sanitari, attività della pubblica amministrazione, della protezione civile e di altri enti, attività culturali, associative e ricreative e i cimiteri.

Indici urbanistico-ecologici

Rc = 40% (rapporto di copertura)

Ip = 40% (indice di permeabilità)

A = 2 alberi/100 mq (densità arborea)

Ar = 4 arbusti/100 mq (densità arbustiva)

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti, sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione conservativa e non:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione.

Per gli edifici che risultino essere tra quelli vincolati o comunque di interesse storico architettonico, sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

Cimiteri

L' area così definita è riservata alla realizzazione dei servizi cimiteriali, ai sensi della legge regionale 18 novembre 2003 n. 22 e del regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

La fascia di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo. La dimensione di questa zona risulta dall'applicazione delle norme di legge vigenti in materia nonché dai provvedimenti dell'organo di competenza; gli elaborati di PGT riportano i perimetri della zona di rispetto, così come modificati in seguito alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12/06/2002 e successiva n. 94 del 29/10/2002.

È vietata la nuova edificazione intorno ai cimiteri entro la zona di rispetto. Gli edifici esistenti all'interno di suddetta zona, possono essere assoggettati ai seguenti interventi di recupero funzionale all'utilizzo dell'edificio stesso:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Sono altresì ammessi interventi per consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze funzionali attuali con un incremento "una tantum" non superiore al 10% della SIp esistente.

Per quanto non esplicitamente contenuto nella presente disposizione, è fatto espresso richiamo e rinvio all'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, e s.m.i.

ATTREZZATURE PER IL CULTO RELIGIOSO (R)

Comprendono gli immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale.

Indici urbanistico-ecologici

Rc = 40% (rapporto di copertura)

Ip = 40% (indice di permeabilità)

A = 2 alberi/100 mq (densità arborea)

Ar = 4 arbusti/100 mq Interventi edilizi (densità arbustiva)

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti, ad eccezione delle chiese in quanto edifici vincolati, sono consentiti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione.

Per le chiese esistenti sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (It)

Impianti di depurazione

Per gli impianti di depurazione che trattino reflui contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a ml. 100. Per quanto non precisato nella presente disposizione, è fatto espresso richiamo e rinvio alla richiamata deliberazione e alle norme vigenti in materia.

Cabine Elettriche

L'individuazione comprende le aree e i manufatti destinati alle cabine elettriche. Si tratta di manufatti costruiti a confine con la pubblica viabilità e con accesso diretto a queste. La loro regolamentazione è definita dalle norme che regolano gli ambiti urbanistici.

Centro di Raccolta Comunale (C.d.R.)

L'individuazione comprende un'area da destinare a centro di raccolta comunale per la raccolta differenziata, ovvero infrastruttura attrezzata, recintata e sorvegliata a cui gli utenti possano conferire i rifiuti urbani.

Impianti di sollevamento

L'individuazione comprende le aree in cui sono localizzati gli impianti di sollevamento delle reti delle fognature, che devono essere accessibili agli addetti alla gestione.

PARCHEGGI E AREE PER LA SOSTA (P)

Questa tipologia di aree è destinata ai parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali ed attinenti alla fruizione dei parcheggi, come ad esempio: chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.

I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze appartenenti alla vegetazione locale (latifoglie caduche), secondo le prescrizioni riferite ad un parametro di densità arborea, così definito:

$A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

PARCHEGGI LUNGO LA VIABILITA' (Pv)

Questa tipologia di aree è destinata ai parcheggi pubblici disposti in linea o a pettine, su un lato o entrambi i lati, seguendo lo sviluppo stradale. Il progetto di urbanizzazione dovrà garantire il transito veicolare secondo lo standard viabilistico applicato sul territorio comunale e nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada.

AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (V)

Le aree così classificate sono destinate a giardini, parchi, aree attrezzate per il gioco e il tempo libero e anche le aree verdi di arredo stradale.

Prescrizioni generali

La vegetazione arboreo-arbustiva esistente dovrà essere rigorosamente mantenuta. I nuovi interventi dovranno contribuire al miglioramento e potenziamento della dotazione di verde urbano, tramite la realizzazione di filari affiancati ai percorsi di collegamento e fruizione interna dell'area ed alla realizzazione, ove possibile, di macchie boscate.

Indici urbanistico-ecologici:

$I_f = 0,05$ mq/ mq

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di attrezzature funzionali alla fruizione del verde pubblico.

AREE PER IL VERDE PUBBLICO DI ARREDO STRADALE

Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, conformemente ai piani di settore redatti dall'Amministrazione Comunale, comprendono:

- il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando di preferenza le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze arboree ed arbustive di origine autoctona, con una densità arborea di $A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e una densità arbustiva di $A_r = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di vegetazione;
- la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada, mediante sistemazione preferibilmente a prato e piantumate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $A_r = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

AREE VERDI ED IMPIANTI SPORTIVI (S)

Queste aree riguardano aree, coperte e scoperte, ed attrezzature per l'esercizio di attività sportive e ricreative.

Prescrizioni generali

La vegetazione arboreo ed arbustiva esistente dovrà essere rigorosamente mantenuta.

La superficie permeabile dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboreo-arbustive di origine autoctona da collocare in corrispondenza dei confini dell'area e dei percorsi ciclopedonali e stradali.

Indici urbanistico-ecologici:

If = 0,10 mq/mq

Ip = 30% (indice di permeabilità) per impianti e strutture coperte

Ip = 80% (indice di permeabilità) per aree e strutture scoperte

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione conservativa e non:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività sportive e ricreative.

BOSCO URBANO (B) e BOSCO URBANO DI MITIGAZIONE (B)

Individua quelle aree verdi in zona urbana che hanno funzione di mitigazione e di rispetto.

Queste aree dovranno essere piantumate con essenze arboree autoctone, con elevata densità arborea (A) e arbustiva (Ar).

Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, conformemente ai piani di settore redatti dall'Amministrazione Comunale, comprendono:

- il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando di preferenza le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze arboreo ed arbustive di origine autoctona, con una densità arborea di A = 6 alberi ogni 100 mq di superficie e una densità arbustiva di Ar = 12 arbusti ogni 100 mq di superficie;
- la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada, mediante sistemazione preferibilmente a prato e piantumate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di superficie.

AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL PARCO DEL MINCIO

Per le aree comprese nel "Parco del Mincio", è fatto espresso rinvio alle disposizioni delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Nelle zone in cui sono presenti corsi d'acqua, la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta e valorizzata; è consentita la realizzazione di passaggi pedonali (ponti, passerelle, passaggi e simili), previa autorizzazione delle competenti autorità.

I percorsi dovranno essere realizzati con materiale mineralizzato, escludendo l'utilizzo dell'asfalto e dovranno preferibilmente essere affiancati da filari e/o siepi.

Indici urbanistico-ecologici:

If = 0,05 mq/ mq

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di attrezzature funzionali alla fruizione del parco.