

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente : FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.		FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. P.leo 6 PORTO MANTOVANO (MN) Cod. Fiscale Part. IVA 01991090208	
<b style="color: red;">AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 006 sito in via Kennedy / via Verdi localita' S. Antonio		File GB0022143Prj	Data MARZO 2013
Elaborato : - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - - SCHEDE PROGETTO (PR02) E NORME DI PIANO (PR01) DEL P.G.T. - - ATTO DI PROPRIETA' -		Scala :	Prat. n°
Comune Porto Mantovano Provincia Mantova		A	
STUDIO TECNICO	Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: sferrari@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062		
Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari della legge sui diritti d' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166			



INDICE

1.	La pianificazione urbanistica comunale	pag. 1
1.1.	Pianificazione generale e attuativa	pag. 1
1.2.	Vincoli e salvaguardie	pag. 1
2.	Il progetto di Piano Attuativo	pag. 2
2.1.	Individuazione del Comparto	pag. 2
2.2.	Individuazione del Comparto	pag. 2
2.2.1.	<i>La morfologia del contesto</i>	pag. 2
2.2.2.	<i>Coerenze e modifiche alle previsioni del P.G.T.</i>	pag. 2
2.2.3.	<i>La matrice dell'impianto planivolumetrico</i>	pag. 2
2.2.4.	<i>Ripartizione in unità di intervento</i>	pag. 3
2.3.	Viabilità e parcheggi	pag. 5
2.4.	Aree verdi e sistemazioni paesaggistiche	pag. 5
3.	Dati urbanistici e verifiche	pag. 6
3.1.	Dati generali del Comparto	pag. 6
3.2.	Verifica della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici	pag. 6
3.3.	Superficie permeabile (Sp) – Indice di permeabilità (Ip) – Densità arborea (Da) e Densità arbustiva (Dar)	pag. 8
4.	Infrastrutture e reti	pag. 9
4.1.	Opere di urbanizzazione primaria	pag. 9
4.2.	Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 10
4.3.	Elenco elaborati del Piano Attuativo	pag. 11

1. La pianificazione urbanistica comunale

1.1. Pianificazione generale e attuativa

Il Comune è dotato di P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 56 del 18/07/2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 del 31/08/2011.

Il P.G.T. individua l'Ambito di trasformazione contrassegnato con la sigla "AT-006", inserito nel tessuto urbano consolidato residenziale in fregio a Via Kennedy – angolo Via Verdi, disponendone l'attuazione attraverso un Piano Attuativo, i cui contenuti sono disciplinati nell'apposita scheda riportata fra le "Schede di progetto" contenute nel Piano delle Regole (elaborato PR_02).

L'Ambito è posto nelle vicinanze della "Latteria Sociale".

1.2. Vincoli e salvaguardie

Oltre alle disposizioni riguardanti la disciplina edificatoria, interessano l'Ambito "AT-006" le seguenti ulteriori disposizioni e indicazioni del P.G.T.:

- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale;
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale;
- Mitigazione ambientale verso l'area pubblica;
- Mantenere una distanza minima di 100 metri tra gli edifici produttivi della "Latteria Sociale" e la nuova zona residenziale prevista nel Comparto;
- Mantenere una distanza minima di 50 metri tra gli edifici produttivi della "Latteria Sociale" e la nuova zona commerciale/artigianato di servizio/terziaria, per creare così una barriera alla rimanente area residenziale.

La carta delle "Classi di sensibilità paesistica del territorio" (DP_18) classifica l'area dell'Ambito di trasformazione "AT-006" e le aree adiacenti in zona a "sensibilità molto bassa".

La componente geologica del P.G.T. attribuisce all'area di intervento la classe di fattibilità geologica "2 – Fattibilità con modeste limitazioni" che saranno valutate in base agli approfondimenti da sviluppare in sede attuativa, oggetto della relazione geologica (Elaborato "F").

2. Il progetto di Piano Attuativo

2.1. Individuazione del Comparto

L'Ambito è delimitato su quattro lati da precisi confini fisici:

- * Strada Comunale Via Kennedy a Sud-Est
- * Via Verdi a Sud-Ovest
- * tessuto consolidato a Nord-Est e Nord-Ovest.

2.2. Individuazione del Comparto

2.2.1. *La morfologia del contesto*

L'area di intervento è posta in continuità e a completamento del tessuto urbano consolidato che si erge in adiacenza alle Strade Comunali Via Kennedy e Via Verdi.

Il tessuto edificato è costituito per lo più da fabbricati a piastra, con rapporti di copertura nella media, ma con altezze contenute, massimo tre piani fuori terra.

2.2.2. *Coerenze e modifiche alle previsioni del P.G.T.*

Il Piano Attuativo conferma sostanzialmente la disposizione urbanistica prodotta negli elaborati del P.G.T. Quest'ultimo infatti prevede le aree per attrezzature pubbliche (parcheggi e aree a verde) addossate alla pubblica Via Kennedy affinché i nuovi edifici mantengano le distanze dalla "Latteria Sociale" richieste dall'A.S.L. in sede di Parere al P.G.T. e corrispondenti a m. 50,00 minimo per la nuova zona a destinazione terziaria e m. 100,00 minimo per la nuova zona a residenza.

Tale orientamento del P.G.T. viene assunta completamente dal Piano Attuativo.

A seguito della richiesta di insediamento di una struttura sanitaria avente la necessità di una superficie fondiaria di mq. 6750, per poter realizzare una superficie coperta di circa 2500 mq. e una superficie pavimentata lorda di 3000 mq. da adibire ad ambulatori medici, diagnostici e cure riabilitative, il Piano Attuativo deve necessariamente modificare le previsioni del P.G.T. nei contenuti che riguardano la SIp da adibire alla funzione terziaria che viene raddoppiata (da mq. 1500 a mq. 3000) mentre la funzione a residenza viene ridotta del 70% circa.

Considerata la vicinanza all'Ambito di trasformazione dagli edifici della "Latteria Sociale", la considerevole riduzione della zona residenziale è molto vantaggiosa per l'aspetto igienico-sanitario in quanto con la modifica proposta le residenze da una distanza di ml. 100 si portano a circa ml. 135, inoltre la nuova struttura sanitaria aumenta la funzione di barriera e filtro.

2.2.3. *La matrice dell'impianto planivolumetrico*

All'interno dell'Ambito di intervento il rispetto delle distanze dalla "Latteria Sociale" delle nuove edificazioni, ripartisce l'area in due settori di estensione, una con destinazione terziaria: "Du 2/17" sanità ed assistenza sociale, tre volte più grande rispetto alla residenza, condizionandone fortemente la partizione planivolumetrica e la morfologia.

Più in dettaglio:

Lotto 1 – Destinazione funzionale: residenza

In continuità con gli insediamenti residenziali esistenti nel tessuto urbano consolidato, si prevede qui l'insediamento di un edificio a schiera.

Tipologie edilizie

Si tratta di tradizionale fabbricato a schiera, comunemente utilizzato per le strutture residenziali, col fronte "nobile" rivolto verso la nuova strada, a formare una cortina edilizia continua con altimetria variabile da due e/o tre piani.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 - n. 1444 - art. 9 - ultimo comma, la distanza dei nuovi edifici residenziali dalla sede stradale di progetto, viene stabilita in 5,00 ml., di conseguenza gli accessi carrai saranno dotati di apertura automatizzata, in quanto non è materialmente realizzabile la rientranza prevista dal Regolamento Edilizio Comunale.

Lotto 2 – Destinazione funzionale: residenza

E' posto in perfetta continuità col precedente *Lotto 1*. L'edificio sarà dotato di accessi carrai ed ingressi distinti e separati per ogni alloggio.

Tipologie edilizie

Come *Lotto 1*.

Le autorimesse potranno essere realizzate sul confine con un'altezza massima di 3,00 m., in quanto i proprietari del lotto adiacente (Mapp. 402 Sub1) con Atto notarile hanno autorizzato la possibilità di edificare sul confine.

Lotto 3 – Destinazione funzionale: sanitaria

In questo Lotto è prevista la realizzazione di una struttura sanitaria composta di ambulatori medici, diagnostici, per la riabilitazione, per l'esercizio fisico ed il riposo, vasche per l'attività ginnica in acqua, ecc. L'insediamento comprenderà probabilmente anche strutture all'aperto per l'esercizio fisico ed il riposo.

Tipologie edilizie

Il Piano Attuativo fissa in via preliminare la dimensione e la collocazione del fabbricato, la cui esatta configurazione potrà essere precisata solamente in sede esecutiva. La collocazione del fabbricato è arretrata rispetto a Via Kennedy per lasciare uno spazio libero dinanzi all'ingresso in modo da facilitare l'accesso dei frequentatori provenienti dai parcheggi disposti davanti all'edificio.

Lotto 4 – Destinazione funzionale: esposizione-parcheggi

Questo Lotto sarà adibito a parcheggio e piazzale per esposizione mezzi agricoli dell'attività commerciale esistente in adiacenza al presente Comparto.

L'area non è dotata di capacità edificatoria che è stata trasferita nei Lotti 1-2-3.

2.3. Viabilità e parcheggi

Il Piano Attuativo conferma sostanzialmente la disposizione urbanistica prodotta negli elaborati del P.G.T.

Quest'ultimo infatti prevede le aree per attrezzature pubbliche, parcheggi e aree a verde, in fregio a Via Kennedy.

La distribuzione ai due lotti residenziali sarà garantita da una strada di progetto che diparte da Via Verdi e termina con uno slargo di manovra dotata di parcheggi centrali.

Quanto agli spazi per parcheggi questi sono dimensionati coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano delle Regole e sono disegnati con la massima semplicità, con attenzione ai percorsi di ingresso e uscita e di circolazione.

I parcheggi sono interamente ricavati con accesso diretto da Via Kennedy questo per ovvi motivi distributivi ma anche funzionali (migliore accessibilità alle strutture sanitarie) e paesaggistici (maggiore caratterizzazione verde della strada comunale).

2.4. Aree verdi e sistemazioni paesaggistiche

La sistemazione paesaggistica prende atto del disegno d'insieme, sottolineata dalla altrettanto forte ortogonalità del volume del fabbricato adibito ad attività terziaria, assecondandola con la disposizione delle alberature e giocando sul contrasto fra la regolarità delle alberature disposte lungo le strade e l'andamento curvilineo della nuova struttura sanitaria.

In fregio alla viabilità di progetto a servizio della residenza è prevista una fascia a verde di m. 6,00 circa con la messa a dimora di una siepe continua (altezza minima m. 3,00) in filare, che sottolinea l'andamento rettilineo della strada stessa e funge da filtro, rispetto ai fronti dei fabbricati non residenziali.

In fregio alle aree a parcheggio saranno messi a dimora piccoli alberi da fiore di varie specie, scelti in modo da caratterizzare diversamente i diversi ambienti.

3. Dati urbanistici e verifiche

Per le verifiche quantitative si assume come riferimento l'estensione del Comparto risultante dai valori misurati sul terreno.

3.1. Dati generali del Comparto

Si riportano di seguito i dati delle superfici di Piano Attuativo:

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	P.G.T. VIGENTE		P.G.T. IN VARIANTE	
	Valore	Precisazioni e note	Valore P.A.	Precisazioni e note
Superficie Territoriale - St	14.800 mq	Val. grafici-Carattere indicativo (Ci)	14.580 mq	Sup. reale rilevata in loco
Superficie Fondiaria - Sf	9.620 mq	Val. grafici-Carattere indicativo (Ci)	10.019 mq	Aumenta di mq. 400
Indice utilizzazione fondiaria - mq/mq-Uf	0,70 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)	0,44 mq/mq	Ridotto di 0,24 mq/mq
Sup. Lorda pavimento massima - Slp max	5.250 mq 1.500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMM. e TERZ. (Ci)	1.410 mq 3.000 mq	Ridotta di mq. 3.840 Aumenta di mq. 1.500
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1,40 mc/mq	Carattere prescrittivi (Cp)	1,00 mc/mq	Ridotto di 0,40 mc/mq
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	da 1,50 a 1,90 mc/mq da 1,60 a 2,00 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMM. E TERZ. (Ci)	da 1,50 a 1,90 mc/mq da 1,50 a 2,00 mc/mq	Confermato Ridotto leggermente minimo
Altezza massima - H max	13,50 m	Carattere prescrittivi (Cp)	10,50 m	Ridotta di m. 3,00
Volume max realizzabile - Vol. max	21.000 mc 15.750 mc 6.400 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMM. E TERZ. (Ci)	14.580 mc 4.200 mc 10.380 mc	Ridotto di mc. 1.420 Ridotto di mc. 11.550 Aumenta di mc. 3.980
Abitanti teorici insediabili - Ab (vol. max/150 mc/ab)	105 ab 95 ab 85 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo	28 ab	Ridotti di 67 ab.
Aree per servizi da reperire (ab x 26,5 mq/ab) 22x24,50=mq.585+3635=4220	Individ. dal PS 4.854 mq(resid.) 100% Slp(comm/terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto	28x26,50= 740 terziario = <u>3.000</u> 3.740	Individuate le quantità minime previste dal P.G.T.
Numero massimo di piani fuori terra	4	Carattere prescrittivo	3	Ridotto di un piano
Rapporto di copertura - Rc	30%	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	37%	Aumenta del 7%
Sup.permeabile minima di Sup.Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	0,15 m	Ridotta del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.
Indice permeab. Ip sulla Sc+sup.impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	15%	Ridotto del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.
Densità arborea - Da	1albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	1albero/120mq	Ridotta del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.
Densità arbustiva - Dar	1arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	1albero/120mq	Ridotta del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.

3.2. Verifica della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

La dotazione di servizi e spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico è prevista dal Piano Attuativo in misura corrispondente al minimo richiesto dallo strumento urbanistico generale, ciò anche in conseguenza dell'utilizzazione limitata dalla capacità edificatoria a disposizione.

Di seguito vengono riportate le superfici destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista nella proposta di Piano Attuativo.

– Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico richiesti dal Piano delle Regole

RESIDENZA

Volume di progetto: mc. 4200:150 mc/ab = ab. 28x26,50 mq/ab. =mq. 742,00

TERZIARIO

Sup. lorda pavimentata di progetto =mq. 3000,00

Totale aree per attrezzature pubbliche **mq. 3742,00**

di cui a parcheggi:

residenza: ab.28x3,00mq/ab. =mq. 74,00

terziario: almeno il 50% di mq. 3000 =mq. 1500,00

Sommano **mq. 1574,00**

– Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico previste dal Piano Attuativo

DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI	
LETTERA di individuazione	SUPERFICIE mq.
A	2004.00 (parcheggio asservito ad uso pubblico)
B	85.00 (parcheggio da cedere)
C	703.00 (area verde asservita ad uso pubblico)
D	643.00 (area verde asservita ad uso pubblico)
	<hr/>
E	3435.00 mq.
	340.00 (parcheggio esterno al comparto da cedere)
TOTALE	3775.00

Verifica parcheggi

parcheggi previsti dal Piano Attuativo:

A = mq. 2004,00

B = mq. 85,00

C = mq. 340,00

Sommano mq. 2429,00 > mq. 1574,00 richiesti dal PGT

Verifica attrezzature pubbliche

In progetto nel Piano Attuativo **mq. 3775,00 > mq. 3742,00 richiesti dal PR del PGT**

3.3. Superficie permeabile (Sp) – Indice di permeabilità (Ip) – Densità arborea (Da) e Densità arbustiva (Dar)

Le Schede di Progetto del P.G.T. dispongono i seguenti valori:

- Superficie permeabile minima di Sup. Fondiaria – Sp = 0,30 mq/mq
- Indice di permeabilità – Ip sulla Sc + Sup. Impermeabile = 30%
- Densità arborea – Da = 1albero/80mq
- Densità arbustiva – Dar = 1arbusto/80mq

Considerate le caratteristiche morfologiche e la tipologia degli interventi proposti nel Piano Attuativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale vengono attivati processi compensativi e perequativi per ridurre del 50% i valori sopraindicati come descritti nella Tavola "3b", tabella dei parametri edilizi ed urbanistici.

Le opere compensative e perequative da realizzare consistono nell'esecuzione di lavori di collegamento e completamento dell'incrocio tra Via Kennedy/Via Francesco Gonzaga II°, stralcio dello Studio di Fattibilità per "lavori di interconnessione tronchi piste ciclabili sul territorio comunale, adottato dall'Amministrazione Comunale nell'anno 2010.

In linea generale come descritta nell'Elaborato "G" e nella Tavola "9" i lavori consistono:

- posa di barriera di sicurezza stradale tipo "mini – new jersey" per separare il percorso ciclabile dalla carreggiata stradale. Realizzazione di scivoli e rampe d'accesso per eliminazione barriere architettoniche e per passi carrai. Attraversamenti ciclopedonali di tipo rialzato. Modifica ed integrazione marciapiede esistente e bitumato stradale.
- Il drenaggio delle acque meteoriche, sulla nuova pavimentazione impermeabile, laddove necessario, sarà garantito mediante adattamento della rete di scolo collegata alle caditoie esistenti.
- I lavori saranno completati con opere accessorie di sistemazione e contenimento del percorso e da un nuovo impianto di segnaletica orizzontale e verticale, in osservanza alle norme del Nuovo Codice della Strada.

4. Infrastrutture e reti

4.1. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel Comparto sono descritte nelle Tavole 4 – 5 – 6 e 7, oltre che nel computo metrico estimativo (Elaborato "C") e relazione idraulica (Elaborato "B").

Le caratteristiche tecniche di dette opere sono:

Strade e Parcheggi

Massicciata in materiale riciclato, spessore cm. 40 di base, con superiore stesura di stabilizzato di fiume, spessore cm. 5 circa, che darà appoggio allo strato di base in conglomerato bituminoso, spessore cm. 70 compressi, con strato d'usura (tappetino) di cm. 3 compressi, che sarà eseguito prima della cessione della strada al Comune.

Marciapiede della larghezza di m. 1,50 pavimentato con masselli autobloccanti di cls, colorati, spessore cm. 8, appoggiati su massetto in cls armato con rete elettrosaldata.

Rete fognaria acque meteoriche

La rete per acque meteoriche sarà suddivisa in due parti:

- Rete della nuova strada di lottizzazione e di Via Verdi (S01). Contestualmente alla realizzazione del P.L. in oggetto è prevista la riqualificazione di un tratto di fognatura in Via Verdi che consisterà nella realizzazione di un collettore per la raccolta delle acque meteoriche scatolare 1,60xh1,00 m. utilizzato come volume di invaso. La condotta per acque meteoriche si immetterà nello sfioratore CLS DN 1100 mm. esistente di Via Kennedy;
- Rete del parcheggio antistante Via Kennedy che si immetterà nello sfioratore CLS DM 1100 mm. esistente di Via Kennedy.

La tubazione di scarico nella pubblica fognatura avrà un diametro ridotto per consentire il rispetto dei limiti di portata imposti dalla normativa vigente. Tali condotte saranno:

- PVC DN 250 mm. con pendenza del 0,3/1000 m/m per la rete della nuova strada di lottizzazione e di Via Verdi;
- PVC DN 250 mm. con pendenza del 0,3/1000 m/m per la rete del parcheggio antistante Via Kennedy.

Alla rete delle fognature bianche non potranno allacciarsi i singoli lotti.

Rete fognaria acque nere

Nell'area sono previste reti separate per la raccolta delle acque nere e delle acque meteoriche.

Come per le acque meteoriche, anche la rete per le acque nere sarà suddivisa in due parti:

- Rete della nuova strada di lottizzazione che con pendenza non inferiore a 0,3% si immetterà nell'esistente fognatura mista DN 400 mm. di Via Verdi;

- Rete del parcheggio antistante Via Kennedy che si immetterà nella rete mista ovoidale 80x120 esistente di Via Kennedy.

Ricettore finale delle acque nere

Ricettori finali delle acque reflue saranno rispettivamente la fognatura DN 1100 mm. di Via Verdi per la rete della nuova strada di lottizzazione e la rete ovoidale 80x120 esistente di Via Kennedy per la rete del parcheggio antistante la Via stessa.

Illuminazione Pubblica

L'impianto di tutta l'Illuminazione Pubblica sarà in Classe 2 e sarà installato su tutta la rete stradale e i parcheggi di progetto.

La progettazione dell'impianto di Illuminazione Pubblica farà esplicito riferimento alle specifiche tecniche della Società "TEA Sei" sia in ordine ai sistemi illuminotecnici da adottare sia per quanto attiene la documentazione da produrre in sede progettuale ed in sede di collaudo.

Reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefoniche

Le condotte saranno esclusivamente sotterranee, posate a circa cm. 80 dal piano stradale, saranno realizzate con tubazioni di pvc corrugato del Ø di cm. 160 (n. 2 tubi per energia elettrica) e del Ø 125 (n. 1 tubo per telefonia) rinfiancate con cls magro.

Reti di distribuzione acquedotto e gasdotto

Le condotte sotterranee del gas e dell'acqua a servizio di singoli lotti in conformità ai progetti autorizzati ed alle direttive delle Società "A.SE.P." e "TEA" Enti Gestori dei Servizi del Comune di Porto Mantovano.

Al riguardo il Lottizzante si impegna a sostenere tutti gli oneri che gli Enti di cui sopra, in particolare l'ENEL dovesse richiedere per il servizio del Comparto (potenziamento linea, cabina di trasformazione, ecc.) interessanti la viabilità e i parcheggi di progetto.

4.2. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal presente Piano Attuativo consistono nella realizzazione di parcheggi e di spazi verdi che verranno asserviti all'uso pubblico.

Le opere di sistemazione verranno realizzate in concomitanza con la realizzazione del fabbricato previsto nei singoli lotti a destinazione sanitaria con le seguenti modalità:

- Semina a prato, posa di piante ornamentali arbusti e alto fusto di essenza autoctona irrigazione automatica, il tutto come indicato nella Tavola "3b" e con le modalità da definire con l'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo.

4.3. Elenco elaborati del Piano Attuativo

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTI

- A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - SCHEDE PROGETTO (PR02) E NORME DI PIANO (PR01) DEL P.G.T. - ATTO DI PROPRIETA'
- B - RELAZIONE IDRAULICA
- C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- D - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
- E - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- F - RELAZIONE GEOLOGICA
- G - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE
- H - NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL P.A.

ELABORATI GRAFICI

- 1 - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.G.T. VIGENTE
- 2 - RILIEVO QUOTATO DELLO STATO DI FATTO
- 3a - AZZONAMENTO DELL' AMBITO
- 3b - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI
- 4 - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE
- 5 - PLANIMETRIA RETI ACQUEDOTTO , GASDOTTO E RETE IDRICA ACQUA NON POTABILE
- 6 - PLANIMETRIA RETI ENEL - TELECOM - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 7 - SEZIONI TIPO DI PROGETTO
- 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9 - PLANIMETRIA OPERE COMPENSATIVE E PEREQUATIVE
- 10 - SIMULAZIONE VISTE PROSPETTICHE DELL' INTERVENTO
- 11 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
- 12 - RILIEVO CELERIMETRICO E CALCOLO SUPERFICIE REALE

IL LOTTIZZANTE

FUTUREDI MANTOVA s.r.l.

PORTO MANTOVANO (MN)

Cod. Fisc. e Pat. IVA 01991090208



TECNICI

(Dott. Ing. GianLuca Ferrari)

(Geom. Francesco Rosa)



COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2011 (duemilaundici) il giorno 22 (ventidue) del mese di dicembre.

In Mantova, nel mio studio in Corso Vittorio Emanuele II n. 52.

Avanti a me dottor Fabio Vaini, Notaio residente in Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di Mantova.

SONO COMPARSI

- RODIGHIERO ROBERTO, nato a Porto Mantovano (MN) il 27 febbraio 1939, residente in Mantova, Galleria Landucci F. n. 2, C.F. RDG RRT 39B27 G917U;
- RODIGHIERO LUIGI, nato a Porto Mantovano (MN) il 2 settembre 1935, ivi residente in Strada Cisa n. 140, C.F. RDG LGU 35P02 G917H;
- "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.", con sede in Porto Mantovano (MN), Via Picasso n. 6, durata 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta), capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila virgola zerozero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Mantova e C.F. 01991090208, ed iscritta al R.E.A. di Mantova con il numero MN-214542, in persona dell'Amministratore Unico e Rappresentante Organico signor NOBIS EGIDIO, nato a Roverbella (MN) il 18 giugno 1953, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a quanto infra in virtu' dei poteri derivantigli dallo Statuto Sociale.

I comparenti, della cui personale identita' io Notaio sono certo, con questo atto

DICHIARANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Art. 1) CONSENSO ED IMMOBILE

RODIGHIERO ROBERTO e RODIGHIERO LUIGI, comproprietari in parti uguali,
vendono
alla societa' "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. che, come sopra rappresentata,
acquista

la piena proprieta' del seguente bene:

in Comune di Porto Mantovano (MN):

porzioni di terreno, nude di fabbriche, site:

- quanto al mappale 46 del foglio 9 risulta individuata nel P.G.T. vigente nel seguente modo:

-- in parte come "AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA' soggetto a Piano Attuativo (P.A.)";

-- in parte come "AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'interno di Piani Attuativi";

- quanto al mappale 621 del foglio 9 risulta individuata nel P.G.T. vigente come "AMBITO RESIDENZIALE SATURO O DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'";

come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato in originale al presente atto sotto la lettera "A".

Quanto cosi' descritto risulta distinto nel Catasto Terreni del Comune di Porto Mantovano (MN), foglio 9, mapp.

46, incolt prod, cl. 1, Ha 01.44.50, R.D.E. 3,73, R.A.E. 3,73;

621, incolt prod, cl. 1, Ha 00.03.40, R.D.E. 0,09, R.A.E. 0,09;

Totali metri quadrati 14.790 (quattordicimilasettecentonovanta).

CONFINI (in senso N.E.S.O.):

- quanto al mapp. 46: con ragioni di cui ai mapp. 402 e 1010, con fosso ed oltre strada comunale, con strada (mapp. 619), con ragioni di cui ai mapp. 584, 583, 683 e 582;

- quanto al mapp. 621: con strada (mapp. 619), con fosso ed oltre strada comunale, con ragioni di cui ai mapp. 253 e 2110;

salvo piu' esatti e come in fatto.

Art. 2) PREZZO

Il prezzo, convenuto dalle parti in Euro 816.000,00 (ottocentosedicimila virgola zerozero), e' stato prima d'ora versato, come mi dichiarano le parti, dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza.

Art. 3) DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO DI NOTORIETA'

Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli perche' da me Notaio ammonite delle responsabilita' penali in caso di dichiarazione mendace nonche' dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- le parti del presente atto dichiarano che il prezzo di cui al precedente articolo 2), e' stato corrisposto mediante i seguenti mezzi di pagamento:

-- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero), mediante assegno bancario, di pari importo, non trasferibile, n. 0005079891, emesso da "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." in data 4 aprile 2007, a favore della parte venditrice, tratto su c/c acceso presso la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTEL GOFFREDO SOCIETA' COOPERATIVA";

-- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero), mediante assegno bancario, di pari importo, non trasferibile, n. 0104542935 03, emesso da "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." in data 29 giugno 2007, a favore di RODIGHIERO ROBERTO, tratto su c/c acceso presso la "MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA";

-- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero), mediante assegno bancario, di pari importo, non trasferibile, n. 0104801888 09, emesso da "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." in data 1 agosto 2008, a favore di RODIGHIERO LUIGI e RODIGHIERO ROBERTO, tratto su c/c acceso presso la "MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA";

-- quanto ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zerozero), mediante assegno bancario, di pari importo, non trasferibile, n. 0105703501 07, emesso da "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." in data 28 ottobre 2011, a favore di RODIGHIERO LUIGI e RODIGHIERO ROBERTO, tratto su c/c acceso presso la "MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA";

-- quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zerozero), mediante assegno circolare, di pari importo, non trasferibile, n. 9 011031834 12, emesso dal "CREDITO EMILIANO SPA", Filiale di Roverbella (MN), in data 22 dicembre 2011, a favore di RODIGHIERO LUIGI;

-- quanto ad Euro 8.000,00 (ottomila virgola zerozero), mediante assegno circolare, di pari importo, non trasferibile, n. 7 011111396 03, emesso dal "CREDITO EMILIANO SPA", Filiale di Roverbella (MN), in data 22 dicembre 2011, a favore di RODIGHIERO LUIGI;

-- quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zerozero), mediante assegno circolare, di pari importo, non trasferibile, n. 9 011031835 00, emesso dal "CREDITO EMILIANO SPA", Filiale di Roverbella (MN), in data 22 dicembre 2011, a favore di RODIGHIERO ROBERTO;

-- quanto ad Euro 8.000,00 (ottomila virgola zerozero), mediante assegno circolare, di pari importo, non trasferibile, n. 9 011111397 04, emesso dal "CREDITO EMILIANO SPA", Filiale di Roverbella (MN), in data 22 dicembre 2011, a favore di RODIGHIERO ROBERTO;

- le parti del presente atto dichiarano che la presente cessione di immobile e' stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

Art. 4) PRECISAZIONI

Il cespite viene venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, libero da persone e

cose.

La vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitu' attiva e passiva, anche non apparente, parte comune.

Per quanto occorrer possa, la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere le pattuizioni convenute nella convenzione fra confinanti stipulata con l'atto in data 23 novembre 2005 n. 62182 di rep. Notaio Giampaolo Fabbi, regolarmente registrato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Servizio di Pubblicita' Immobiliare in data 6 dicembre 2005 ai nn. 18591/10839.

Art. 5) DICHIARAZIONI AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Mantovano (MN) in data 9 dicembre 2011 n. 21362/2011 di Prot..

La parte venditrice dichiara che non sono successivamente intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Art. 6) POSSESSO

Il possesso del cespite venduto si intende trasferito alla parte acquirente dalla data odierna, con ogni conseguente effetto.

Art. 7) IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia alla ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile.

Art. 8) GARANZIE

La parte venditrice garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, e dichiara che sul cespite in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri, prelazioni, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento e la piena proprieta', fatta eccezione per quanto precisato al precedente articolo 4).

La parte venditrice garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta od indiretta) ed onere urbanistico comunque afferente il cespite venduto, impegnandosi a corrispondere quelle ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente contratto.

Art. 9) PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere divenuta piena proprietaria del cespite venduto in virtu' di:

successione ex lege in morte di Farulli Carlotta, deceduta il 22 settembre 1995 (dichiarazione di successione registrata a Mantova in data 21 marzo 1996 al n. 2 vol. 1151, trascritta a Mantova in data 31 ottobre 1998 ai nn. 10147/6779; accettazione tacita di eredita' trascritta a Mantova in data 17 dicembre 2008 ai nn. 18036/10644).

Art. 10) REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, nonche' ai fini della trascrizione del presente contratto:

RODIGHIERO ROBERTO dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che il diritto immobiliare compravenduto e' suo personale in quanto di provenienza successoria;

RODIGHIERO LUIGI dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che il diritto immobiliare compravenduto e' suo personale in quanto di provenienza successoria.

Art. 11) SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Spese e imposte del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Del presente atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 15 (quindici) e minuti 18 (diciotto).

Esso e' scritto da persona di mia fiducia a mia personale direzione con mezzi elettronici su un foglio per tre intere facciate e ventidue righe.

Firmato: Rodighiero Roberto

Rodighiero Luigi

Nobis Egidio

Fabio Vaini

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. MN 80446 del 2011

Ispezione n. MN 80541/2 del 2011

Inizio ispezione 07/12/2011 10:15:22

Richiedente NOTAIOVAINI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18591

Registro particolare n. 10839

Presentazione n. 53 del 06/12/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AUTENTICATO CONSERVATO

Data 23/11/2005

Notaio GIAMPAOLO FABBI

Sede MANTOVA (MN)

Numero di repertorio 62182

Codice fiscale FBB GPL 54H21 E897 P

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 100 CONVENZIONE FRA CONFINANTI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 3

Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G917 - PORTO MANTOVANO (MN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 402 Subalterno 301

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 1176 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO

N. civico 22

Piano T

Immobile n. 2

Comune G917 - PORTO MANTOVANO (MN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 402 Subalterno 302

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 41 metri quadri

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. MN 80446 del 2011

Ispezione n. MN 80541/2 del 2011

Inizio ispezione 07/12/2011 10:15:22

Richiedente NOTAIOVAINI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18591

Registro particolare n. 10839

Presentazione n. 53 del 06/12/2005

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO
Piano T

N. civico 22

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G917 - PORTO MANTOVANO (MN)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 46

Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 44 are 50 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale GIOLEM S.R.L.

Sede MANTOVA (MN)

Codice fiscale 00611370206

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome RODIGHIERO Nome ROBERTO

Nato il 27/02/1939 a PORTO MANTOVANO (MN)

Sesso M Codice fiscale RDG RRT 39B27 G917 U

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome RODIGHIERO Nome LUIGI

Nato il 02/09/1935 a PORTO MANTOVANO (MN)

Sesso M Codice fiscale RDG LGU 35P02 G917 H

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale GIOLEM S.R.L.

Sede MANTOVA (MN)

Codice fiscale 00611370206

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome RODIGHIERO Nome ROBERTO

Nato il 27/02/1939 a PORTO MANTOVANO (MN)

Ispezione ordinaria

- Protocollo di richiesta n. MN 80446 del 2011
Ispezione n. MN 80541/2 del 2011
Inizio ispezione 07/12/2011 10:15:22
Tassa versata € 4,00

Richiedente NOTAIOVAINI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18591

Registro particolare n. 10839

Presentazione n. 53 del 06/12/2005

Sesso M Codice fiscale RDG RRT 39B27 G917 U

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome RODIGHIERO

Nome LUIGI

Nato il 02/09/1935 a PORTO MANTOVANO (MN)

Sesso M Codice fiscale RDG LGU 35P02 G917 H

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I SIGNORI RODIGHIERO LUIGI E RODIGHIERO ROBERTO HANNO ACCONSENTO, A TITOLO GRATUITO, LA PERMANENZA DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 402 SUB. 301, SEPPUR EDIFICATO IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI, CON L'OBBLIGO, PER LA SOCIETA' "GIOLEM S.R.L." E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, DI NON APRIRE NUOVE FINESTRE E/O VEDUTE, NONSCARICARE LE ACQUE REFLUE SUL FONDO DEI SIGNORI RODIGHIERO E DI CHIUDERE LE APERTURE ESISTENTI. LA SOCIETA' "GIOLEM S.R.L." HA CONCESSO AI SIGNORI RODIGHIERO LUIGI E RODIGHIERO ROBERTO, A TITOLO GRATUITO, LA FACOLTA' DI COSTRUIRE UN FABBRICATO, SULLA LORO PROPRIETA', IN ADIACENZA AL CONFINE CON IL MAPPALE 402 DEL FOGLIO 9 DEL COMUNE DI PORTOMANTOVANO, IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI, AVENTE ALTEZZA MASSIMA DI MT. 3,00.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2012

Data: 15/05/2012 - Ora: 15.15.15
 Visura n.: T410303 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)	
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA	
	Foglio: 9 Particella: 46	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		
1	9	46	-	-	INCOLT PROD	1 44 50	BTA	Dominicale Euro 3,73	Agrario Euro 3,73	Tabella di variazione del 01/01/2003 n. 359 .1/2003 in atti dal 20/05/2003 (protocollo n. 124315) VARIAZIONE CULTURALE
Indirizzo		VIA VERDI								
Notifica		Partita								
Annotazioni		VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRUTTI E ONERI REALI
1	FUTUREDL MANTOVA S.R.L.- con sede in PORTO MANTOVANO	PORTO MANTOVANO	01991090208*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 10002 .1/2011 in atti dal 28/12/2011 Repertorio n. : 44243 Rogante: VAINI FABIO Sede: MANTOVA COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2012

Data: 16/05/2012 - Ora: 16.49.24
 Visura n.: T493543 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)								
		Provincia di MANTOVA								
Catasto Terreni		Foglio: 9 Particella: 621								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	621		-	INCOLT PROD	03 40	BTA	Dominicale Euro 0,09	Agrario Euro 0,09	Tabella di variazione del 01/01/2003 n. 359 .1/2003 in atti dal 20/05/2003 (protocollo n. 124315) VARIAZIONE CULTURALE
Indirizzo										
VIA VERDI										
Notifica										
PARTITA										
Annotationi										
VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE										
INTESTATO										
DATI ANAGRAFICI										
N.	FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. - con sede in PORTO MANTOVANO			CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 10002 .1/2011 in atti dal 28/12/2011 Repertorio n. : 44243 Rogante: VAINI FABIO Sede: MANTOVA COMPRA VENDITA			01991090208*				(1) Proprieta' per 1/1		

Rilasciata da: Servizio Telematico



STUDIO AMBIENTE

ARCHITETTURA ARREDAMENTO URBANISTICA

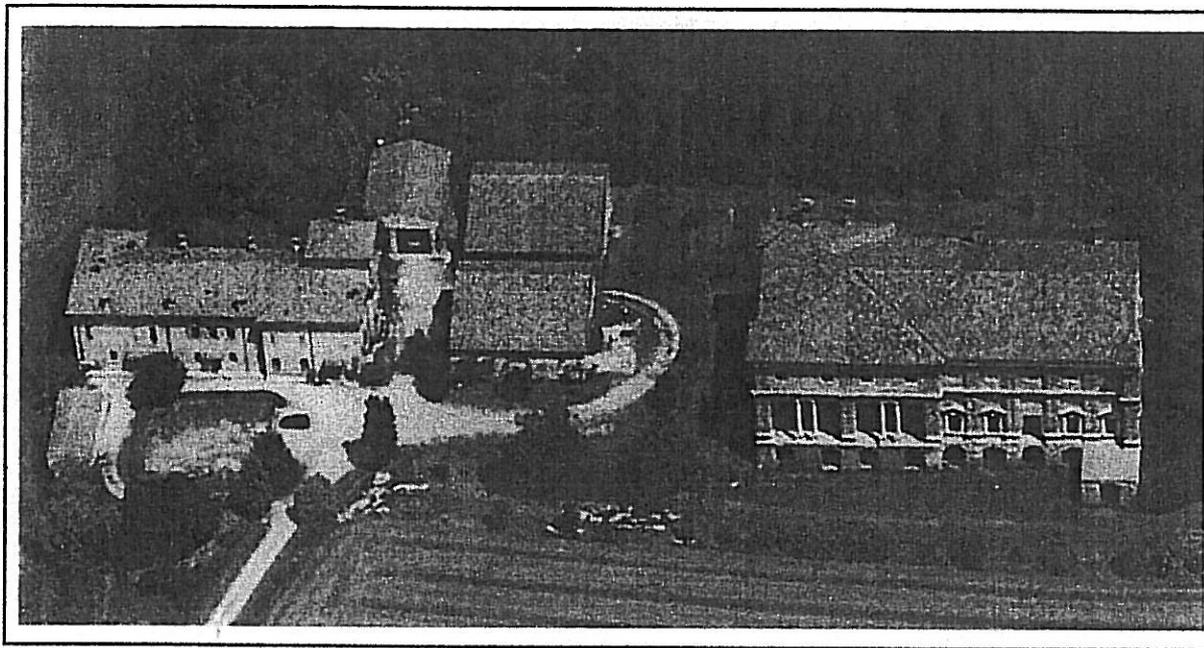
Dott. Arch. ERISTEO BANALI - Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova - n°7 - sez. A

46100 - MANTOVA - VIA G. MAZZINI, 20

TEL. 0376.363308 - 220475 - FAX 0376.367056

E-MAIL: studioambiente@conteanet.it

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA



VILLA LA FAVORITA (1616-1624) - PORTO MANTOVANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE	ELABORATO PR_02
<i>SCHEDE DI PROGETTO</i>	

ADOTTATO CON D.C.C N° _____ DEL _____	PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI DAL _____ AL _____	APPROVATO CON D.C.C N° _____ DEL _____
Il Tecnico Incaricato DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI _____		Il Responsabile del Procedimento _____
DATA _____		

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE DI PROGETTO

Ambito di trasformazione	AT-006
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Via Kennedy

AT006

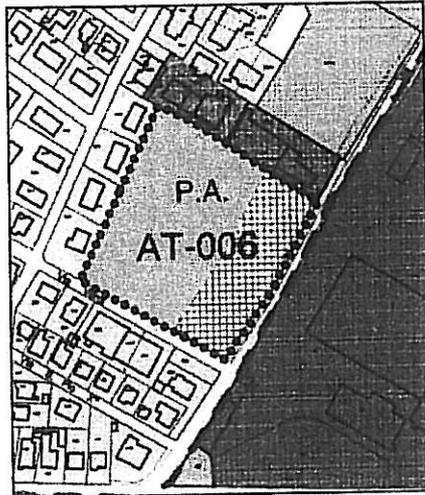
P.A.



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010

VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE
SCHEDE DI PROGETTO



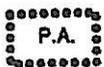
RATTO TAV. PR_04a



AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA'



AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI



AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 006
VIA KENNEDY – SANT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova inserita nel tessuto urbano consolidato residenziale in fregio a Via Kennedy.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG come standard; non è mai stata oggetto di acquisizione.
- L'area è posta nelle vicinanze della latteria sociale posta ad Est di Via Kennedy.

ATTUAZIONE

- Trasformazione urbanistica mediante la definizione di Piano Attuativo (P.A.).
- Grado di priorità dell'intervento: non è indicato come intervento prioritario.
- Le destinazioni d'uso ammesse verso l'area a servizi sono: artigianato di servizio alla residenza, uffici, piccolo commercio, ecc.; la residenza dovrà mantenere una distanza non inferiore al 100 ml dalle attività produttive.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.
- Mitigazione ambientale verso l'area pubblica.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - S_t	14.800 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - S_f	9.620 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - U_f	0,70 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – S_{lp max}	5.250 mq 1.500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - I_t	1,40 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Ponderata - I_f	Da 1,50 a 1,90 mc/mq Da 1,60 a 2,00 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	21.000 mc 15.750 mc 6.400 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	105 ab 95 ab 85 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individ. dal PS 4.854 mq (resid.) 100% S _{lp} (comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	4	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - R_c	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - S_p	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. I_p sulla - S_c + sup. impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - D_{ar}	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)

- L'attuazione diretta del P.A. avviene assumendo come potenzialità dimensionale, il valore medio degli abitanti e della potenzialità edificatoria, assegnate all'AT dal DP. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità del DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.
- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base agli obiettivi strategici definiti dal DP.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A. e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.

DESTINAZIONI D'USO

PREVALENTE:

Destinazione d'uso Du1

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

NON AMMISSIBILI

Destinazione d'uso Du 2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle presenti RG)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- Du 3/5 Lavorazione di inerti
- Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
- Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
- Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE DI PROGETTO

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

Monetizzazione: ammessa (solo per i servizi alla residenza) non ammessa

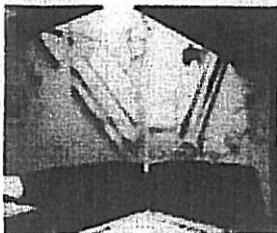
La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro e mitigazione verso la viabilità.	Utilizzo di essenze autoctone
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera accorgimenti costruttivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico ed ambientale prodotto dal traffico veicolare (posa in opera di asfalto fonoassorbente sulle pavimentazioni stradali, realizzazione di dune o barriere fonoisolanti, coibentazioni acustiche, ecc.)	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, realizzazione di opere indicate come strategiche dall'Amministrazione Comunale	

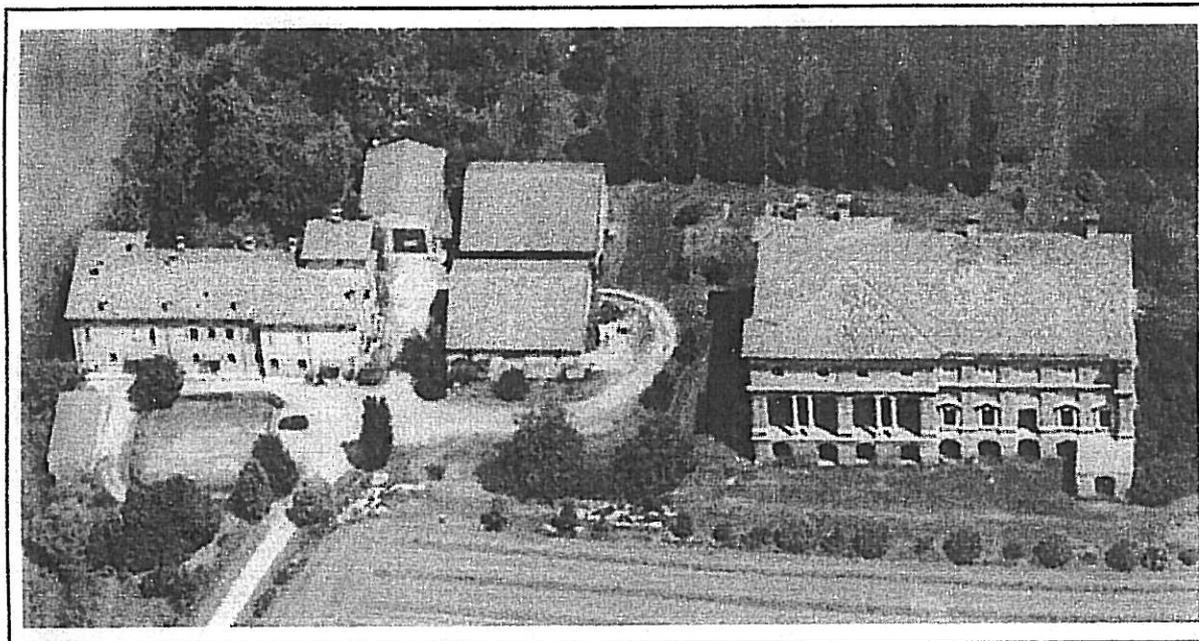


STUDIO AMBIENTE

ARCHITETTURA ARREDAMENTO URBANISTICA

Dott. Arch. ERISTEO BANALI - Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova - n°7 - sez. A
46100 - MANTOVA - VIA G. MAZZINI, 20
TEL. 0376.363308 - 220475 - FAX 0376.367056
E-MAIL: studioambiente@conteanet.it

COMUNE DI PORTO MANTOVANO PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA



VILLA LA FAVORITA (1616-1624) - PORTO MANTOVANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE	ELABORATO
NORME DI PIANO PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	PR_01

ADOTTATO CON D.C.C N° _____ DEL _____	PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI DAL _____ AL _____	APPROVATO CON D.C.C N° _____ DEL _____
Il Tecnico Incaricato DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI _____		Il Responsabile del Procedimento _____
DATA _____		

Elaborati che costituiscono il PQ

- Relazione illustrativa del PQ
- Elaborati planimetrici in qualità e quantità adeguata alla rappresentazione del PQ definito in tutti gli aspetti specificati al punto precedente.
- Convenzione Quadro riportante le condizioni di diritto e d'obbligo concordate nella definizione degli argomenti di cui al punto precedente.

Approvazione

L'approvazione del Piano Quadro seguirà l'iter dei Piani Attuativi.

4.1.2. Piani Attuativi comunali

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo previsti nel DP per le situazioni più significative, è subordinata alla procedura del Piano Attuativo (P.A., P.R. e P.I.I. Art. 87 L.R. 12/2005). Con questa modalità si attuano gli interventi di espansione, integrativi o sostitutivi e di riorganizzazione urbanistica previsti dal PR. Per l'attuazione delle previsioni del DP riguardanti aree complesse, importanti per estensione e potenzialità insediativa, il PR prevede la disciplina per la definizione del Piano Quadro (PQ) con l'obiettivo di strutturare le condizioni operative che, con la partecipazione dei privati operatori, degli enti coinvolti e della cittadinanza, permettano di rispondere adeguatamente alle esigenze in essere e a quelle insorgenti per effetto della crescita urbana indotta dall'intervento. Il PQ precede la definizione del P.A..

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione consigliare che ne individui l'ambito, promuove la formazione di P.A. e PQ con l'obiettivo di riqualificare o trasformare ambiti del territorio di particolare significanza per l'assetto urbano o per il raccordo con i servizi e le infrastrutture esistenti.

Il P.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro cessione, e la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. La convenzione del Piano Attuativo definisce i criteri per il reperimento delle aree per servizi esternamente al comparto definito dal P.A. o le condizioni per la monetizzazione delle stesse quando l'Amministrazione Comunale non ritiene opportuno individuarle nel comparto. In questo caso la convenzione stabilisce il corrispettivo da versare al comune commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione. Questo valore viene stabilito dal Comune con deliberazione consiliare in applicazione dall'Art. 44 della L.R. 12/2005.

Le convenzioni dei P.A., conformemente alle disposizioni del PS, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005, nei Piani Attuativi gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni degli stessi, vengono fissati in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel PGT.

Il Piano Attuativo, attivando processi compensativi e perequativi da valutare caso per caso, potrà modificare, in più o in meno, per una concorrenza massima del 50% i parametri fissati nelle schede di progetto relativi al Rapporto di copertura (Rc), Superficie permeabile (Sp), Indice di permeabilità (Ip), Densità arborea (Da) e Densità arbustiva (Dar).

Per gli aspetti legati alla tutela del clima acustico le norme da applicare sono quelle definite dalla Classificazione Acustica Comunale (Regolamento Acustico Comunale).

Le previsioni contenute nei P.A. e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I Piani Attuativi sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005.

Gli ambiti di trasformazione in espansione individuati nel PR dovranno essere dotati di P.A. esecutivo, entro i cinque anni di validità del DdP. Se questa condizione non si verificasse l'individuazione può essere revocata.

4.1.3. Interventi diretti

Negli ambiti non sottoposti a pianificazione attuativa dalle scelte del DP e delle norme del PR, gli interventi di trasformazione sono sottoposti alla disciplina dell'intervento diretto, tramite Permesso di Costruire (PdC), Permesso di costruire convenzionato (PdCC), Denuncia o Segnalazione Certificata, di Inizio Attività (DIA o SCIA)

Per gli aspetti legati alla tutela del clima acustico le norme da applicare sono quelle definite dalla Classificazione Acustica Comunale (Regolamento Acustico Comunale).

Il Regolamento Edilizio detta le norme per gli interventi edilizi.

4.1.4. Criteri per la computazione degli interventi edilizi

1) Collegamenti Verticali: scale – sistemi di sollevamento

Strutture pertinenziali alla costruzione

Le scale esterne, libere da coperture e da tamponamenti laterali, vani scale di edifici condominiali, vani scale in genere, per lo spazio occupato dalle rampe, vani ascensori e locali tecnici a servizio degli stessi, aventi la finalità di collegamento tra i piani, non sono considerate nel computo della potenzialità edificatoria, così come le scale di sicurezza.

4.1.5 Compensazione – Incentivazione - Perequazione

Negli ambiti di trasformazione urbanistica, in sede di pianificazione attuativa (P.A.) o di permesso di costruire convenzionato (PdCC), si applicano i presenti criteri.

Compensazione ecologica ambientale

- Negli interventi di trasformazione urbanistica mediante piani attuativi (P.A.) o permessi di costruire convenzionato (PdCC), devono essere previste le azioni di compensazione ecologico-ambientale a compenso del consumo di suolo operato dalla trasformazione urbanistica.

- La compensazione sarà proporzionata all'impermeabilizzazione del suolo causata dall'intervento in misura non inferiore a 1 albero ad alto fusto e 2 cespugli/arbusti, di essenze autoctone, per ogni 60 mq di superficie impermeabilizzata.

- Gli interventi di compensazione ecologico-ambientale definiscono gli ambiti di qualità e devono essere proposti con apposita elaborazione progettuale che ne evidenzia le peculiarità ecosistemiche in rapporto con il contesto paesaggistico-ambientale.

- In base alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 8/675-2005, si considerano aree e fasce boscate gli impianti che coinvolgono una superficie fondiaria non inferiore a 150 mq.

- Gli interventi di compensazione possono essere realizzati su aree individuate come servizi alla residenza o di tampone tra residenza e ambiti produttivi dal DP, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Premialità - Incentivazione

- Le condizioni premiali devono essere richieste dagli operatori mediante la presentazione di una proposta documentata sia dal punto di vista tecnico che scientifico.

Per l'esame delle richieste le proposte, di cui al punto precedente, sono esaminate da una commissione allo scopo delegata dall'Amministrazione Comunale, che, dopo aver fissato i parametri di misurazione e valutazione definiti dal Regolamento Edilizio, esprime la sua valutazione e le eventuali prescrizioni; le decisioni della commissione concorreranno alla determinazione delle premialità da inserire in convenzione.

- Premialità di edificazione: + 10% max della potenzialità edificatoria assegnata.

Per concorrere a questa incentivazione l'intervento deve qualificarsi in merito ai seguenti elementi:

- riduzione del traffico veicolare, indotto dall'intervento, nel contesto urbano di riferimento;
- qualificazione delle opere di urbanizzazione in ordine alle scelte progettuali e tecnologiche;
- qualificazione dell'intervento in ordine al contenimento del rumore e delle polveri prodotte e alla qualità ambientale;

d) inserimento di edilizia convenzionata

e) inserimento di edilizia convenzionata resa disponibile all'affitto per almeno 5 anni dall'abitabilità.

- Premialità di riduzione/esenzione degli obblighi di compensazione ecologico-ambientale:

Per concorrere a questa incentivazione l'intervento deve qualificarsi in merito ai seguenti elementi:

- qualità dell'abitare secondo i parametri del vedere e del percepire;
- qualità dell'abitare sotto il profilo dell'inquinamento acustico;
- qualità dell'abitare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico;
- qualità dell'abitare sotto il profilo dell'efficienza energetica;
- qualità dell'abitare sotto il profilo delle emissioni;
- qualità dell'abitare sotto il profilo del risparmio e recupero idrico;
- qualità dell'abitare sotto il profilo dell'ambiente "natura";

Perequazione

Le aree ricomprese all'interno del perimetro dell'AT concorrono con pari diritto alla formazione dello strumento attuativo e la potenzialità assegnata è distribuita su base territoriale senza alcuna differenziazione; con lo stesso principio, gli oneri per la realizzazione dell'intervento definito dal P.A., ricadono sulle proprietà in modo equo.

Nel caso della pianificazione di aree vaste, intervento ordinato con il PQ il criterio di perequazione si estende all'area vasta.

4.2. INDICI - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI - DEFINIZIONE

Le RG assumono gli indici e i parametri, edilizi ed urbanistici, che vengono di seguito elencati per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso alla trasformazione edilizia del territorio e vengono specificati per ogni singola Unità urbanistica.

4.2.1. Edificio

Organismo insediativo asservito per la sua organizzazione strutturale ad un unico lotto o parte di una struttura edilizia e funzionalmente inscindibile.

4.2.2. Superficie territoriale (St)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati in attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiariae destinate alla edificazione, alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria, nelle misure definite dalle RG.

4.2.3. Superficie fondiaria (Sf)

Definisce la quota di superficie territoriale di pertinenza degli edifici ai fini dell'impegnativa volumetrica. Essa è quantificata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

4.2.4. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Definisce il volume massimo, edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

4.2.5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Definisce il volume (Vv) massimo, edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

4.2.6. Superficie lorda di pavimento (Slp)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i soppalchi, misurate per ogni piano al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale, porticati, tettoie, balconi chiusi, ecc.). Dal computo della Superficie lorda di pavimento, oltre a escludere gli spazi aventi le caratteristiche stabilite al precedente punto 4.1.4 paragrafi 3, 5, 7 e 9 sono esclusi i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico. Sono esclusi dal computo le superfici deputate al miglioramento dei livelli di coibentazione o inerzia termica come previsto dalla normativa vigente in materia. Per gli interventi con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, sono pure esclusi dal computo della Slp da calcolare per la nuova edificazione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le toilettes e le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive non legittimate.

4.2.7. Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - (Uf)

Esprime la massima superficie utile Slp di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

4.2.7.1 Superficie utile abitabile - mq/mq - (Su)

Esprime la superficie di pavimento degli alloggi misurati al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

4.2.8. Volume vuoto per pieno (Vvp)

E' la somma dei prodotti della Slp 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 Slp nei vari piani. Verrà comunque considerata la parte di volume interrata che presenta altezza da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70.

4.2.8.1. Volume virtuale (Vv)

E' la sommatoria del prodotto della Slp dei vari piani, detratte le porzioni di fabbricato deducibili in applicazione del precedente art. 4.1.4., per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m 3,00 per i piani o le porzioni abitabili (quando l'altezza media dei locali sia > o uguale a m 2,70 e < di m 3,30), a m. 2,50 per gli accessori (quando l'altezza media dei locali sia > o uguale a m 2,40 e < di m 2,70), e m 2,20 per i servizi - portici, logge, cantine ecc (quando l'altezza media dei locali sia > o uguale a m 1,80 e < di m 2,40). Quando l'altezza media supera i 3,30 m, il volume andrà aumentato dell'eccedenza.

4.2.9. Rapporto di copertura (Rc)

E' il rapporto percentuale tra Superficie coperta e Superficie fondiaria.

4.2.10. Superficie coperta (Sc)

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra costruite o costruende, di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline, cornicioni e elementi a sbalzo con sporgenza superiore a mt. 1,50. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi aperti i cornicioni e le gronde di sporgenza non superiore a mt. 1,50; le pensiline d'ingresso di superficie limitata fino a mq. 6; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse o cantine interrate o comunque con sporgenza max dell'estradosso del solaio di copertura di cm. 60 dalla quota del marciapiede stradale, purché

interamente coperte da uno strato (di almeno 30 cm.) di terra vegetale coltivabile a prato; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie; i piani caricatori, in zona industriale o mista.

Sono esclusi dal computo le superfici deputate al miglioramento dei livelli di coibentazione o inerzia termica come previsto dalla normativa vigente in materia.

Coibentazione perimetrale per l'isolamento termo acustica o per migliorare l'inerzia termica

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

4.2.11. Superficie permeabile (Sp)

E' la superficie fondiaria non coperta da manufatti edilizi, permeabile naturalmente, non interessata da edificazione fuori terra o interrata, da pavimentazioni e impermeabilizzazioni del terreno.

4.2.12. Indice di permeabilità (Ip)

E' il rapporto percentuale tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle RG per ogni Unità urbanistica (Sf).

4.2.13. Densità arborea (Da)

Specifica il numero di alberi di alto fusto da piantumare per ogni metro quadrato di Sf per gli interventi diretti e di St per i piani attuativi.

4.2.14. Densità arbustiva (Dar)

Specifica il numero di arbusti da piantumare per ogni metro quadrato di Sf per gli interventi diretti e di St per i piani attuativi.

4.2.15. Altezza massima degli edifici (H max)

L'altezza dei fabbricati dovrà sempre essere riferita alla quota del marciapiede stradale (esistente o previsto) della pubblica via da cui ha accesso la costruzione; in caso di dislivello nella stessa via o nel caso che più vie siano prospicienti il lotto, assumendo la quota media. Ogni nuova costruzione dovrà avere il pavimento del Piano Terra sopraelevato di almeno 30 cm. rispetto alla quota del marciapiede stradale.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalla normativa delle singole Unità urbanistiche. L'altezza dei fabbricati si calcola dalla quota del marciapiede stradale alla quota della copertura. La quota della copertura si determina nei seguenti modi:

- negli edifici con copertura orizzontale corrisponde alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio;
- negli edifici a copertura inclinata o curva corrisponde alla quota media ponderale dell'intradosso della copertura rispetto alla proiezione della stessa sul piano orizzontale quando la copertura costituisce il solaio-soffitto dell'ultimo piano abitabile o quando tra l'estradosso dell'ultimo solaio e tale quota media ponderale esiste un'altezza interna uguale o superiore a ml. 1,80; nel caso la quota media ponderale sia inferiore a ml. 1,80 si dovrà considerare la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio abitabile;
- per gli edifici con destinazione produttiva che per le loro dimensioni utilizzano strutture di tipo prefabbricato, la quota della copertura coincide con l'imposta delle travi portanti il tetto, in caso di travi inclinate o curve verrà considerata la quota media ponderale dell'intradosso delle travi rispetto alla proiezione delle stesse sul piano orizzontale. In caso di presenza del carroponete l'altezza del fabbricato è calcolata all'imposta della trave di scorrimento delle vie di corsa.

4.2.16. Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

Si definisce piano fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota uguale o superiore a quella di riferimento come definita al precedente paragrafo 4.2.15. Si definisce piano seminterrato, il piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota inferiore a quella di riferimento come definita al precedente paragrafo 4.2.15. Si definisce piano interrato, il piano il cui pavimento e soffitto si trovino in ogni loro punto a una quota inferiore a quella di riferimento come definita al precedente paragrafo 4.2.15.

4.2.17. Parcheggi privati pertinenziali

In ogni intervento, a qualsiasi attività destinato, di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

6.7. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Si tratta delle aree individuate per l'espansione urbanistica.

Il P.A., completo di studio che evidenzi le caratteristiche del contesto dal punto di vista paesistico e fisico-morfologico in cui s'immette il progetto, deve proporre l'inserimento dell'intervento come azione integrata nel contesto edilizio ed urbanistico esistente.

In questa individuazione sono compresi le aree di espansione soggette a P.A. di cui all'Art. 6.10 e gli ambiti di trasformazione di nuova previsione.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione
- ampliamenti
- nuova costruzione

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR_04a** e **PR_04b** e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA'** sono fissati i seguenti parametri:

- It = 1,10 - 1,60 mc/mq
- If = 2,00 mc/mq
- Rc = 30 %
- Ip = 30%
- H = 4 piani – max. 13,50 m
- A = 1 albero /80 mq
- Ar = 1 arbusto /80 mq

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR_04a** e **PR_04b** e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'** e per l'ambito individuato per l'edilizia EEP (Soave) sono fissati i seguenti parametri:

- It = 0,85 - 1,10 mc/mq
- If = 1,50 mc/mq
- Rc = 35 %
- Ip = 30%
- H = 4 piani – max. 13,50 m
- A = 1 albero /80 mq
- Ar = 1 arbusto /80 mq

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR_04a** e **PR_04b** e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA'**, sono fissati i seguenti parametri:

- It = 0,65 - 0,85 mc/mq
- If = 1,00 mc/mq
- Rc = 40 %
- Ip = 30%
- H = 3 piani – 8,50 -10,00 m
- A = 1 albero /80 mq
- Ar = 1 arbusto /80 mq

Destinazioni d'uso

Per gli ambiti rientranti nel presente articolo, in applicazione a quanto stabilito dall'art. 4.4, sono ammesse le seguenti Du:

Principali

Destinazione d'uso Du1

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

Complementari Accessorie Compatibili

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale
- Du 2/19 *Sale da gioco* (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle presenti RG)

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

Non ammissibili

Destinazione d'uso Du 2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- Du 3/5 Lavorazione di inerti
- Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
- Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
- Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di PR_04a e PR_04b e identificate come:

- AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE sono ammessi, previo P.A. ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

- It = 0,85 - 1,10 mc/mq
- If = 1,50 mc/mq
- Rc = 30 %
- Ip = 30%
- H = 4 piani - 13,50 m

6.10 SCHEDE DI PROGETTO

Le azioni e le regole d'interesse degli ambiti d'intervento sono riepilogate nell'elaborato **PR_02 Schede di progetto**, dove vengono specificati i parametri con valore vincolante, "a Carattere prescrittivo (Cp)", e quelli che hanno valore esemplificativo, "a Carattere indicativo (Ci)".

Essendo il dimensionamento di piano definito per quantità di aree trasformate, il numero degli abitanti teorici è un parametro fondamentale per la definizione della quantità e della qualità dei servizi sul territorio, condizione definita per i 5 anni di validità del DP, dagli elaborati del Piano dei Servizi.

Gli obiettivi generali del DP, punto 2.2. del DP_01, sono rapportati ai "valori medi" delle previsioni insediative. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.