

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



PORTO MANTOVANO
21 GEN. 2014

Prot. N. 1016
Cat. X ... Clas. X ... Fasc.

Committenti : **SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI e C. S.A.S**
PEDRAZZOLI ENNIO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 004
SUB COMPARTO " A "
sito in localita' S. Antonio

File	GB0022222Prj
Data	GENNAIO 2014

Elaborato : **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**
SCHEDE PROGETTO (PR2) E NORME TECNICHE ATTUATIVE (PR01)
ATTI DI PROPRIETA'

Scala :	Prat. n°	Tav. n°
		A

Comune	Porto Mantovano	Provincia	Mantova
--------	-----------------	-----------	---------

STUDIO TECNICO **Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI**
via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: sferrari gianluca@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA
via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail: studiorosafrancesco@alice.it



Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari ai sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166

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-004", denominato con il presente progetto "Ottona", inserito nel tessuto urbano consolidato residenziale in fregio a Strada Ottona e tratto di Via G. De Chirico, 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) del Piano di Governo del Territorio.

1.2. Vincoli e salvaguardie

Oltre alle disposizioni riguardanti la disciplina edificatoria, interessano l'Ambito "AT-004" le seguenti ulteriori disposizioni e indicazioni del P.G.T.:

- previsione all'interno del perimetro dell'Ambito di un tracciato viario destinato al completamento della rete di distribuzione locale e della connessione con la viabilità esistente dei quartieri residenziali del P.L. "Drasso 2" e dei P.E.E.P. "Bancole 1 e 2";
- espansione residenziale coordinata con gli altri "AT" contermini;
- inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale ed ambientale esistenti;
- mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.

La carta delle "Classi di sensibilità paesistica del territorio" (DP_18) classifica l'area dell'Ambito di trasformazione "AT-004" e le aree adiacenti in zona a "sensibilità media".

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 Ottona e Via G. De Chirico a Ovest
- * Piano Attuativo residenziale "Drasso 2" a Nord
- * Area agricola a Est
- * Tessuto urbano consolidato residenziale (ex - P.E.E.P. Bancole 2) e giardini pubblici a Sud.

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 a ridosso alle Strade Comunali Ottona, Via G. De Chirico, Via Taviani e Via Italo Svevo.

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 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) a completamento delle aree a verde esistenti, con la finalità di formare un unico blocco continuo della superficie di mq. 15000 circa complessivi.

Il Piano Attuativo, oltre all'unificazione delle due aree a verde esistenti, già di proprietà comunale, prevede una zona a verde, della larghezza di 22,00 ml., a collegamento tra l'area verde esistente ubicata a Sud del Comparto (quartieri residenziali "P.E.E.P. 1" e "P.E.E.P. 2" - Bancole) e l'area verde ubicata a Nord del Comparto nel Piano Attuativo di area residenziale denominata "Drasso 2".

In tale zona a verde, oltre alla semina di prato stabile ed alla messa a dimora di alberi di alto fusto ed arbusti, è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale, che collegherà le piste ciclopedonali esistenti in Via E. Taviani (P.L. "Drasso 2") e Via I. Svevo ("P.E.E.P. 1 e 2" - Bancole).

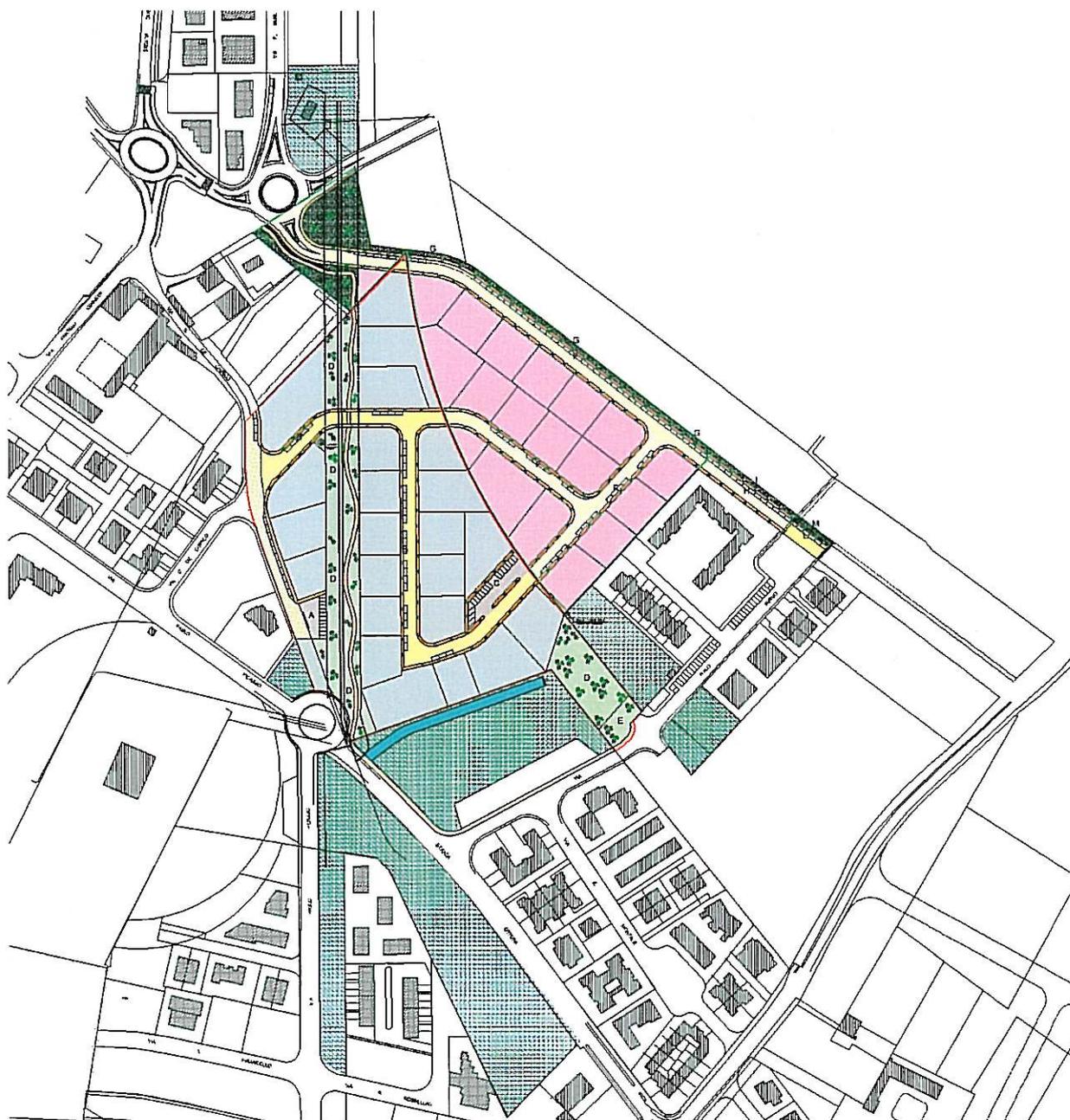
2.2.3. *La matrice dell'impianto planivolumetrico*

All'interno dell'Ambito di intervento il rispetto delle distanze di ml. 11,00 per lato dalla condotta gasdotto "SNAM" delle nuove edificazioni, ripartisce la superficie fondiaria in due settori, una di modeste dimensioni 4737 mq., che si affaccia sulla Strada Comunale "Ottona" e Via G. De Chirico, e l'altra si sviluppa dalla fascia a verde fino al perimetro esterno del Comparto verso l'area agricola di interazione.

L'area di intervento sarà adibita completamente a residenza, scelta che ha costituito il principale riferimento per la progettazione della viabilità di distribuzione ai lotti.

2.2.4. *Ripartizione in sub-comparti di intervento funzionali*

La grave crisi economica che ha colpito il Paese, in modo particolare il settore edile, infatti nel Comune di Porto Mantovano negli ultimi tre anni (2010 – 2011 – 2012) le vendite immobiliari di aree edificabili residenziali e/o produttivi, edifici residenziali di nuova costruzione e/o esistenti, ecc. sono diminuite rispetto agli anni pre-crisi di almeno l'80%, e la notevole superficie fondiaria del Comparto in progetto pari a 40414 mq. hanno fatto optare i Lottizzanti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a suddividere l'Ambito di Trasformazione "AT004" in due Sub-Comparti così denominati:



- * Sub-Comparto "A" – Lottizzanti: "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. e Pedrazzoli Ennio
- * Sub-Comparto "B" – Lottizante: "Leso Beatrice".-

I due Sub-Comparti scaturiscono dal progetto generale dell'Ambito di Trasformazione "AT004" come raffigurato nell'elaborato grafico n. 3a, che tutti i Lottizzanti con la sottoscrizione dell'elaborato "3/a" si impegnano a realizzare come indicato nel presente progetto.

La suddivisione nei Sub-Comparti "A" e "B" trova giustificazioni e motivazioni di carattere logistico, in quanto i Lottizzanti Soc. "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. e Pedrazzoli Ennio, sono intenzionati nonostante la grave crisi che da diversi anni ha colpito il settore edile a procedere subito alla realizzazione del Piano Attuativo.

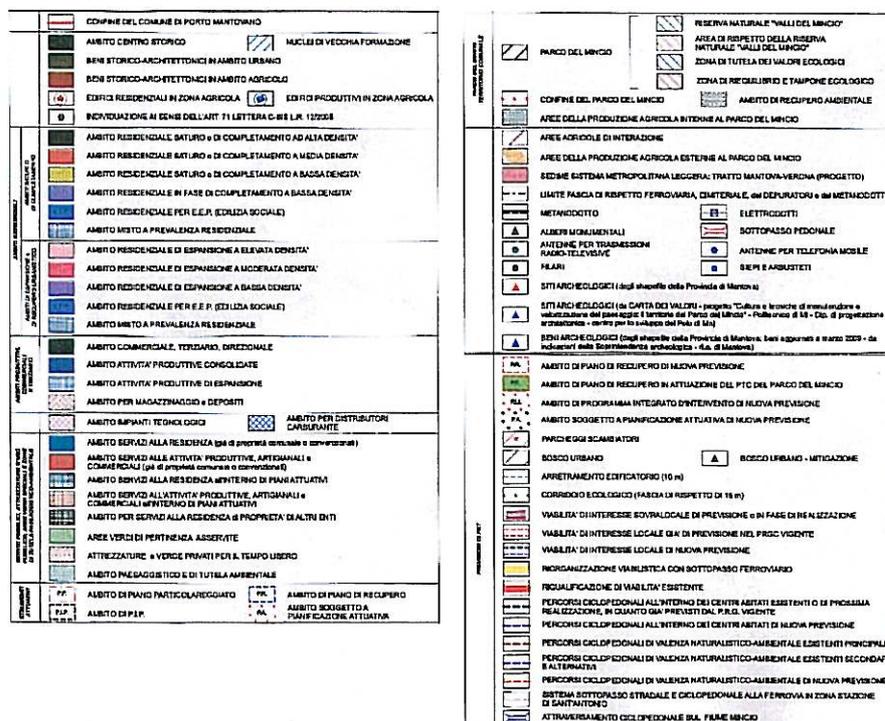
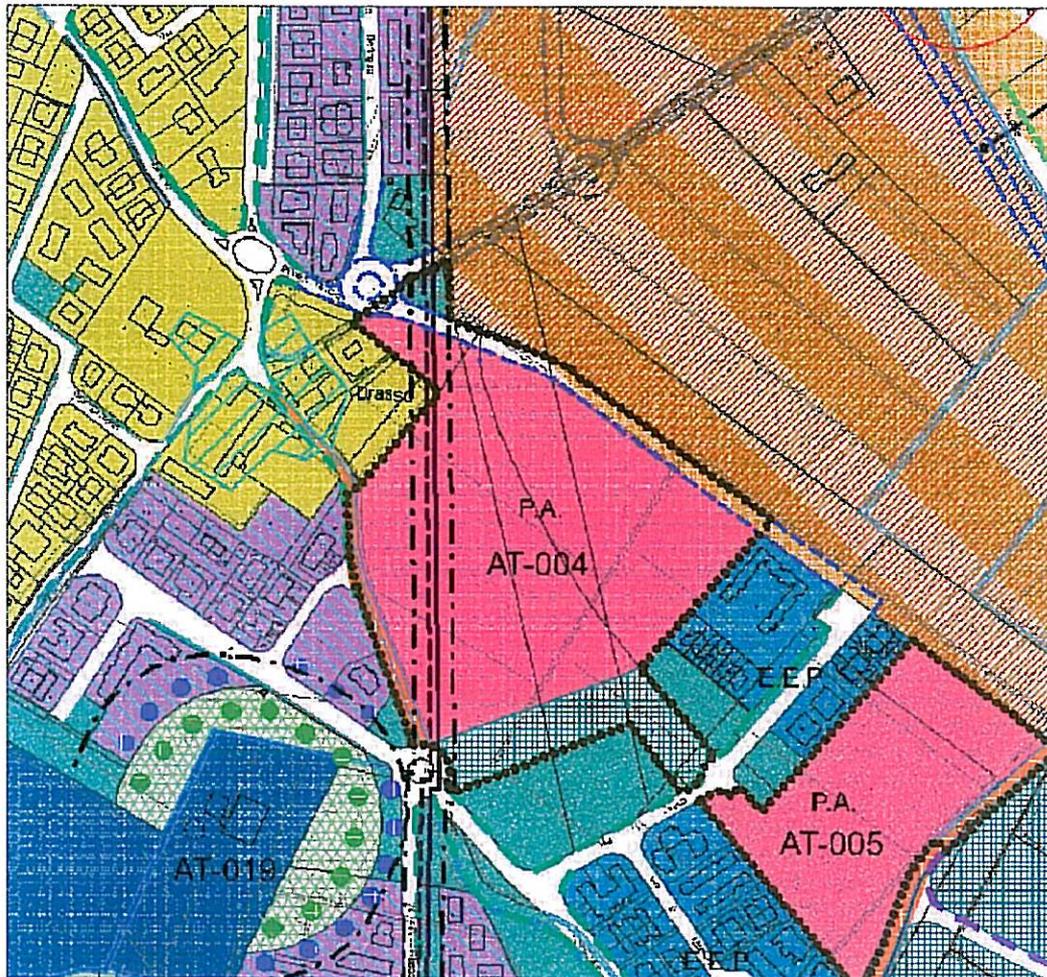
Tale suddivisione è comunque urbanisticamente sostenibile in quanto come si evince dallo studio generale dell'Ambito "AT004" (Tav. n. 3a) entrambi i Sub-Comparti sono indipendenti e funzionali e possono essere realizzati separatamente senza compromettere l'attuazione del Piano Attuativo generale.

Il presente progetto riguarda il Sub-Comparto "A" catastalmente così identificato:

Ditta:	Soc. "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s.				
	con sede in Porto Mantovano (MN) - Piazza Virgilio n. 14				
	Fog. 10	Mapp. 242	Ha 1.12.48		
	Fog. 10	Mapp. 244	Ha 0.24.29		
	Fog. 10	Mapp. 246	<u>Ha 2.43.60</u>		
		Sommano	Ha 3.80.37	= mq.	38037,00
Ditta:	Pedrazzoli Ennio				
	Nato a Roverbella (MN) il 21/08/1943, domiciliato in Roverbella (MN) - Via Trento e Trieste n. 14				
	Fog. 10	Mapp. 1098	Ha 0.04.27	= mq.	427,00
Ditta:	Comune di Porto Mantovano				
	(Tratti di Strada Ottona e Via G. De Chirico)			= mq.	<u>1950,00</u>
	Totale superficie territoriale Sub-Comparto "A"			= mq.	<u>40414,00</u>

2.3. Viabilità e parcheggi

Il Piano Attuativo conferma sostanzialmente la disposizione del tracciato viario principale previsto dal P.G.T. sul confine orientale dell'Ambito "AT004".



La distribuzione ai lotti residenziali sarà garantita da una maglia viaria che diparte dalla Strada Comunale Ottona e Via G. De Chirico e confluisce nel tracciato stradale di connessione posto sul confine orientale dell'Ambito "AT004".

Tale maglia viaria interna di progetto determina la conformazione e la dimensione dei diversi lotti di intervento.

Quanto agli spazi per parcheggi questi sono dimensionati coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano delle Regole e sono disegnati con la massima semplicità ed utilità per la maggior parte su un lato della viabilità di progetto.

Per aumentare la disponibilità di parcheggi nelle zone carenti, sono previsti anche due blocchi di parcheggio uno sulla Strada Comunale Ottona e l'altra sulla viabilità interna di progetto che nel Comparto "A" fungerà da slargo di ritorno in attesa che venga realizzata la viabilità del Sub-Comparto "B".

2.4. Sistemazioni ed aree verdi

Gli elementi principali delle sistemazioni a verde possono essere così riassunti:

a) **Area con accesso da Via Italo Svevo**

Stesse caratteristiche di quelle esistenti già di proprietà comunale: semina a prato stabile e posa di piante ad alto fusto ed arbusti di essenza autoctona.

b) **Zona a verde nella fascia di rispetto (ml. 22,00) del gasdotto "SNAM"**

Semina a prato stabile, arbusti ed alberi di fusto di essenze autoctone, pista ciclopedonale (larghezza ml. 2,50) con pavimentazione in conglomerato cementizio quarzato, illuminazione ed irrigazione automatica.

Nella fascia di ml. 4,00 per parte, dall'asse del gasdotto in pressione non potranno essere messe a dimora piante di alto fusto ma solamente cespugli ed arbusti.

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. Individuazione del Comparto

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

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI	VALORE	PGT VIGENTE	VALORE	PIANO ATTUATIVO GENERALE
PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	69.165 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)	68.431 mq	Valore reale minore
Superficie Fondiaria - Sf	42.750 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)	40.263 mq	Valore grafico minore
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)	0,50 mq/mq	Carattere indicativo confermato
Sup.Lorda di pavimento massima - Slp max	18.000 mq 3.350 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)	20.132 mq	Funzione RESIDENZIALE minore
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,93 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)	0,8826 mc/mq	Carattere prescrittivo minore
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,20 a 1,50 mc/mq Da 1,20 a 1,70 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)	Da 1,20 a 1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE confermata
Altezza massima - H max	10,00 - 13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)	10,00/13,50 m	Carattere prescrittivo confermato
Volume max realizzabile - Vol max	64.050 mc 54.000 mc 11.725 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)	60.394	Funzione RESIDENZIALE minore
Abitanti teorici insediabili - Ab (Vol max / 150 mc/ab)	640 ab 427 ab 213 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo	403 ab	Valore medio minore
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. c)	30 ab	7% della potenzialità assegnata media (Ci)	30 ab	7% della potenzialità assegnata media confermato
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	34 ab	8% della potenzialità assegnata media (Ci)	34 ab	8% della potenzialità assegnata media confermato
Area per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Localizzati dal PS 7.947+985 = 8.932 mq (resid.) Calcolati dal PS 2.385 mq (resid.) 100% mq(comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.	13845 mq	ab. 403 x 26.50 = mq 10679.50 Area per servizi previsti in progetto mq 13845 > mq 10679.50
Numero massimo di piani fuori terra	3 - 4	Carattere prescrittivo	3 - 4	Carattere prescrittivo confermato
Rapporto di copertura - Rc	35%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	35 %	Carattere prescrittivo confermato
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo confermato
Indice di permeab. Ip sulla -Sc + sup. impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	30 %	Carattere prescrittivo confermato
Densità arborea - Da	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo confermato
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo confermato

PIANO ATTUATIVO GENERALE		LESO BEATRICE	
SINEDIL - PEDRAZZOLI		COMPARTO "B"	
COMPARTO "A"		COMPARTO "B"	
VALORE	NOTA	VALORE	VALORE
68.431 mq	Valore reale	40.414 mq	28.017 mq
40.263 mq	Valore grafico	23.324 mq	16.939
0.50 mq/mq	Carattere indicativo	0.50 mq/mq	0.50 mq/mq
20.132 mq	Funzione RESIDENZIALE	11.662	8470 mq
0.8826 mc/mq	Carattere prescrittivo	0.8657 mc/mq	0.9069 mc/mq
Da 1.20 a 1.50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE	Da 1.20 a 1.50 mc/mq	Da 1.20 a 1.50 mc/mq
10.00/13.50 m	Carattere prescrittivo	13.50 m	13.50 m
60.394	Funzione RESIDENZIALE	34.986 mc	25.408 mc
403 ab	Valore medio	233 ab	170 ab
30 ab	7% della potenzialità assegnata media	18 ab	12 ab
34 ab	8% della potenzialità assegnata media	20 ab	14 ab
13845 mq	ab. 403 x 26.50 = mq 10679.50 Area per servizi previsti in progetto mq 13845 > mq 10679.50	ab. 233 x 26.50 = mq 6174.50 Area per servizi previsti in progetto A+B+C+D+E mq 9747 > mq 6174.50	ab. 170 x 26.50 = mq 4505 Area per servizi previsti in progetto F+G+H+I+L+M mq 4597 > mq 4505
3 - 4	Carattere prescrittivo	3 - 4	3 - 4
35 %	Carattere prescrittivo	35 %	35 %
0.30 mq/mq	Carattere prescrittivo	0.30 mq/mq	0.30 mq/mq
30 %	Carattere prescrittivo	30 %	30 %
1 albero/80mq	Carattere prescrittivo	1 albero/80mq	1 albero/80mq
1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo	1 arbusto/80mq	1 arbusto/80mq

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

La dotazione di servizi e spazi pubblici è prevista dal Piano Attuativo in misura superiore al minimo richiesto dallo strumento urbanistico generale, ciò in conseguenza di dotare l'Ambito di qualificate aree a verde.

Di seguito vengono riportate le superfici destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto di Piano Attuativo.

- **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche richieste dal Piano delle Regole del P.G.T. nel PIANO ATTUATIVO GENERALE:**

residenza

Volume di progetto mc. 60394:150 mc/ab = ab. 403x26,50 mq/ab =mq. 10679,50

di cui a parcheggi:

residenza ab. 403x3,00 mq/ab =mq. 1209,00

- **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche previste dal Piano Attuativo Generale:**

PIANO ATTUATIVO GENERALE	
DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI	
LETTERA di individuazione	SUPERFICIE mq.
A	446.00 (parcheggio)
B	388.00 (parcheggio)
C	742.00 (parcheggio)
D	7744.00 (area verde)
E	427.00 (area verde)
F	740.00 (parcheggio)
G	3358.00 (area verde)
TOTALE	13845.00

Verifica attrezzature pubbliche

In progetto nel Piano Attuativo mq. 13845,00 > mq. 10679,50 richiesti dal PR del PGT

Verifica parcheggi

Parcheggi previsti dal Piano Attuativo:

A = mq. 446,00

B = mq. 388,00

C = mq. 742,00

E = mq. 740,00

Sommano mq. 2316,00 > mq. **1209,00** richiesti dal PGT

- **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche richieste dal P.G.T. nel SUB-COMPARTO "A" DEL PIANO ATTUATIVO GENERALE:**

Volume di progetto mc. 34986:150 mc/ab = ab. 233x26,50 mq/ab = mq. 6174,50

di cui a parcheggi:

residenza ab. 233x3,00 mq/ab = mq. 699,00

- **Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico previste dal Piano Attuativo – Sub-Comparto "A"**

DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI	
LETTERA di individuazione	SUPERFICIE mq.
A	446.00 (parcheggio)
B	388.00 (parcheggi)
C	742.00 (parcheggio)
D	7744.00 (area verde)
E	427.00 (area verde)
TOTALE	9747.00

Verifica attrezzature pubbliche

In progetto nel Sub-Comparto "A" del Piano Attuativo

mq. 9747,00 > mq. 6174,50 richiesti dal PR del PGT

Verifica parcheggi

Parcheggi previsti dal Piano Attuativo nel Sub-Comparto "A":

A = mq. 446,00

B = mq. 388,00

C = mq. 742,00

Sommano mq. 1576,00 > mq. 699,00 richiesti dal 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 che con il presente Piano Attuativo vengono confermati:

- 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

4. Opere compensative e perequative

Considerate le caratteristiche morfologiche e la tipologia degli interventi proposti nel Piano Attuativo – Sub-Comparto “A”, in accordo con l’Amministrazione Comunale vengono attivati processi compensativi e perequativi anche se il presente Piano Attuativo conferma completamente tutti i parametri urbanistici ed edilizi del Piano del Governo del Territorio.

Le opere compensative e perequative da realizzare con spese a carico dei Lottizzanti del Sub-Comparto “A”, consistono:

- a) formazione area “skate”, mediante la fornitura e posa di elementi funzionali alle evoluzioni degli “skate board”, realizzati in calcestruzzo secondo gli standard previsti dalla normativa DIN 1045.

Tale area avrà le dimensioni in pianta, di 13,00x25,83 ml. e verrà realizzata su parte della pista polivalente esistente, nell’area verde di proprietà del Comune di Porto Mantovano, denominata “Cà Rossa”, adiacente la strada comunale Drasso.

- b) sei attraversamenti stradali in quota ai marciapiedi laterali delle strade comunali, per rallentamento traffico veicolare e superamento barriere architettoniche, da realizzare sulla viabilità comunale fino alla concorrenza di un importo pari ad € 31.000,00 + IVA. L’ubicazione di tali attraversamenti sarà fornita dall’Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

- c) tombinamento fosso esistente a sud del comparto nell’area verde di proprietà comunale.

L’opera consiste nella posa di tubi in c.a. del diametro di cm. 100 previo spurgo del fondo fosso e la rimozione di piante e ceppaie presenti sulle rive del fosso stesso.

Le opere di cui ai punti precedenti a) - b) e c) verranno realizzate come descritte e raffigurate nell’elaborato “G” (computo metrico estimativo delle opere di compensazione e perequazione) e nella Tav. 11 (planimetria opere compensative e perequative).

I costi di tali lavori corrispondono ad Euro 30.000,00 + IVA per le opere di cui al punto a), di Euro 31.000,00 + IVA per le opere di cui al punto b), di e di Euro 19.500,00 + IVA per le opere di cui al punto c).

Complessivamente le opere compensative esterne al comparto corrispondono ad un importo complessivo di € 80.500,00 + IVA circa.

5. Infrastrutture e reti

5.1. 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

La rete stradale di progetto prevista con carreggiate della larghezza complessiva di 12,50 m., costituite da zona carrabile avente larghezza di 6,00 ml., marciapiedi laterali della larghezza di 2,00 ml. per parte e zona parcheggi a lato sede stradale da 2,50 ml. (Sez. tipo XX vedi Tav. 9).

Il tratto di Strada "Ottona" e Via G. De Chirico, adiacente il P.L., verrà sistemata ed allargata mediante la realizzazione di una zona carrabile di 7,50 ml. con marciapiedi laterali di 2,00 ml. ottenendo così una larghezza complessiva di 11,50 ml. circa.

L'allargamento di Strada "Ottona" e Via G. De Chirico avverrà mediante il tombamento del fosso esistente con un tubo in c.a. autoportante del Ø 100.

Le sedi carrabili in progetto verranno costruite su massicciata in materiale riciclato avente spessore cm. 40 compattati con superiore stesura di stabilizzato di fiume, spessore cm. 5 circa, che darà appoggio allo strato di base in manto di conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 7 compattato, e successivo manto di usura (tappetino) dello spessore di cm. 3 **compattato** che sarà eseguito prima della cessione delle strade al Comune.

I marciapiedi avranno larghezza di 2,00 ml. e pavimentazione in autobloccanti colorati spessore cm. 8 su sottofondo in conglomerato cementizio avente lo spessore di cm. 10.

La cordonatura dei marciapiedi verrà eseguita in elementi prefabbricati di cemento vibrato delle dimensioni in sezione di cm. 15x25 con bordi smussati e sporgenti dalla quota stradale finita di cm. 10.

Nei marciapiedi, ad intervalli di 10÷12 m. circa, verranno realizzate aiuole, da cm. 100x100, per dotare la viabilità di idonea piantumazione, costituita da alberi ad alto fusto di essenza autoctona del tipo: prunus, rubinia, carpinus betulus, carpinus betulus pyramidalis, ecc.

Le aree destinate a parcheggio avranno le stesse caratteristiche di finitura della sede carrabile.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità di progetto e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale in entrambi i lati delle strade, un muretto di fondazione, in calcestruzzo armato o in prismi-cassero riempiti, in cls. Il muretto di fondazione dovrà essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso larghezza minima di 20 cm., altezza minima di 40÷60 cm. e quota non inferiore a quella della pavimentazione finita del marciapiede esterno di riferimento; tale muretto, che resta di proprietà dei Lottizzanti, potrà essere, da questi, sopralzato per la realizzazione delle recinzioni delimitanti la proprietà privata (Sf).

Segnaletica stradale

Le strade di progetto e gli incroci saranno dotati della opportuna segnaletica verticale ed orizzontale e di toponomastica sulla base delle indicazioni che fornirà l'Amministrazione Comunale.

Rete fognaria acque meteoriche

Nel Piano Attuativo Generale sono previste reti separate per la raccolta delle acque meteoriche e delle acque nere.

L'appendice "G" della Deliberazione della Giunta Regionale del 29/03/2006 n. 8/2244 "Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 152/99 e dell'art. 55, comma 19 della L.R. 12/12/2003 n. 26" prevede per le aree di ampliamento e di espansione residenziale un limite allo scarico in fognatura pari a 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

In base alle sopraccitate Leggi Regionali lo scarico di acque meteoriche derivanti dall'"AT004" nella fognatura esistente (tubo in c.a. Ø 800) in Via Picasso, non può superare i 40 l/s.

Per ottenere tale obiettivo si rende necessaria la realizzazione di volumi di accumulo, che consentano di trattenere le acque in eccedenza fino al loro totale sversamento nella pubblica fognatura di acque meteoriche esistente in Via Picasso, come risulta dai calcoli dimensionati dall'allegato documento "B - Relazione Idraulica", i volumi di accumulo necessari sono costituiti dalla posa di tubi in c.a. del diametro di cm. 1200 su tutta la maglia viaria di progetto e su ml. 150,00 circa della fascia a verde.

In un tratto di Strada Ottona e Via G. De Chirico verrà posato un tubo in c.a. del diametro di cm. 800.

La tubazione di scarico nella pubblica fognatura sarà in PVC con un diametro ridotto di mm. 315 per la tubazione posata su Strada Ottona e Via G. De Chirico e di due PVC mm. 400 per le altre tubazioni, per consentire il rispetto dei limiti di portata imposti dalla normativa vigente.

Le tubazioni in PVC da mm. 315 e la doppia da mm. 400, prima di immettersi nella fognatura esistente confluiranno in una tubazione da mm. 600 sempre in PVC.

Anche i due sub-Comparti "A" e "B" saranno uniti da tubazione in PVC con diametro ridotto da mm. 315, sempre di consentire il rispetto dei limiti di portata.

Le fognature saranno posizionate in carreggiata stradale, sempre in aree ispezionabili. La fognatura acque meteoriche sarà posizionata sui lati della carreggiata limitando il numero degli attraversamenti. Sono stati previsti una pendenza minima delle tubazioni di 1/1000 mm. e un ricoprimento minimo delle tubazioni di 70 cm. circa per le aree carrabili.

Rete fognaria acque nere

Nel Piano Attuativo Generale sono previste reti separate per la raccolta delle acque nere e delle acque meteoriche.

Tutta la rete per le acque nere sia nel sub-Comparto "A" che nel sub-Comparto "B" sarà costituita da un tubo in PVC Ø250 SN8.

Per superare la condotta gasdotto "SNAM", si rende necessaria la realizzazione di un impianto di sollevamento, che con un tubo in pressione Pead PN Ø110 convoglia le

acque nere oltre la condotta "SNAM", in un tubo in PVC Ø200 SN8 che si immette nella fognatura nera esistente in Via G. De Chirico.

Ricettore finale delle acque reflue è il depuratore sito in località "Favorita" di Porto Mantovano.

Come per le acque meteoriche anche per le acque reflue per il dimensionamento i calcoli delle portate, la descrizione dei materiali e la modalità di esecuzione si rimanda all'allegato documento "B – Relazione Idraulica".

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) rinfiaccate con cls magro.

Reti di distribuzione acquedotto per acqua potabile e acqua non potabile e gasdotto

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

La rete idrica per acqua non potabile da estendere alle strade dello Stralcio "A" con alimentazione da pozzo in area a verde che attingerà dalla falda superficiale. Le caratteristiche tecniche funzionali idrauliche e relative meteoriche saranno indicati dall'Amministrazione Comunale all'atto della stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Al riguardo i Lottizzanti si impegnano 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.

5.2. 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 ceduti al Comune di Porto Mantovano.

Le opere di sistemazione verranno realizzate con le modalità descritte al paragrafo 2.4 precedente.

6. Elenco elaborati del Piano Attuativo

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTI

- A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - SCHEDE PROGETTO (PR02) E NORME TECNICHE ATTUATIVE (PR01) DEL P.G.T. - ATTI 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 DI ATTUAZIONE DEL P.A.

ELABORATI GRAFICI

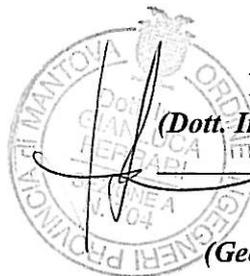
- 1 - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.G.T. VIGENTE
- 2 - RILIEVO QUOTATO DELLO STATO DI FATTO
- 3a - AZZONAMENTO DELL' AMBITO GENERALE - DATI URBANISTICI AMBITO GENERALE E SUB COMPARTI " A " E " B "
- 3b - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI SUB COMPARTO " A "
- 4 - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE
- 5 - PLANIMETRIA GASDOTTO E RETE IDRICA : ACQUA POTABILE E NON POTABILE
- 6 - PLANIMETRIA RETI ENEL
- 7 - PLANIMETRIA RETI TELECOM
- 8 - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 9 - SEZIONI TIPO DI PROGETTO
- 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 11 - PLANIMETRIA OPERE COMPENSATIVE E PEREQUATIVE
- 12 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE

I LOTTIZZANTI
(Società "SINEDIL")

(Pedrazzoli Ennio)

I TECNICI
(Dott. Ing. GianLuca Ferrari)

(Geom. Francesco Rosa)





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.

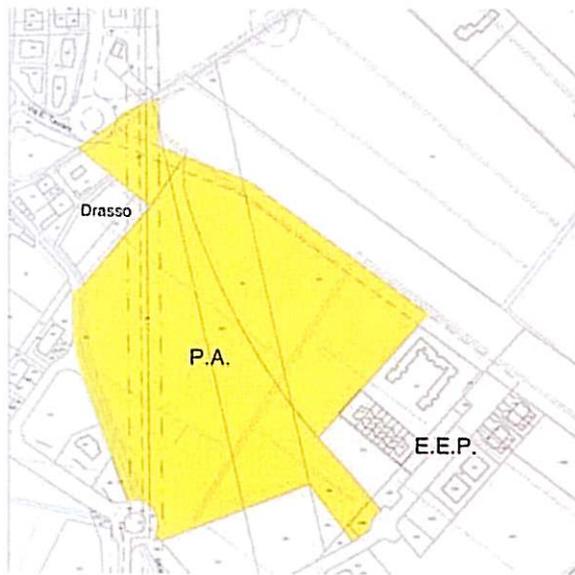
PIANO DELLE REGOLE	ELABORATO PR_02
SCHEDE DI PROGETTO	

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-004
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	A Est del P.L. Drasso 2

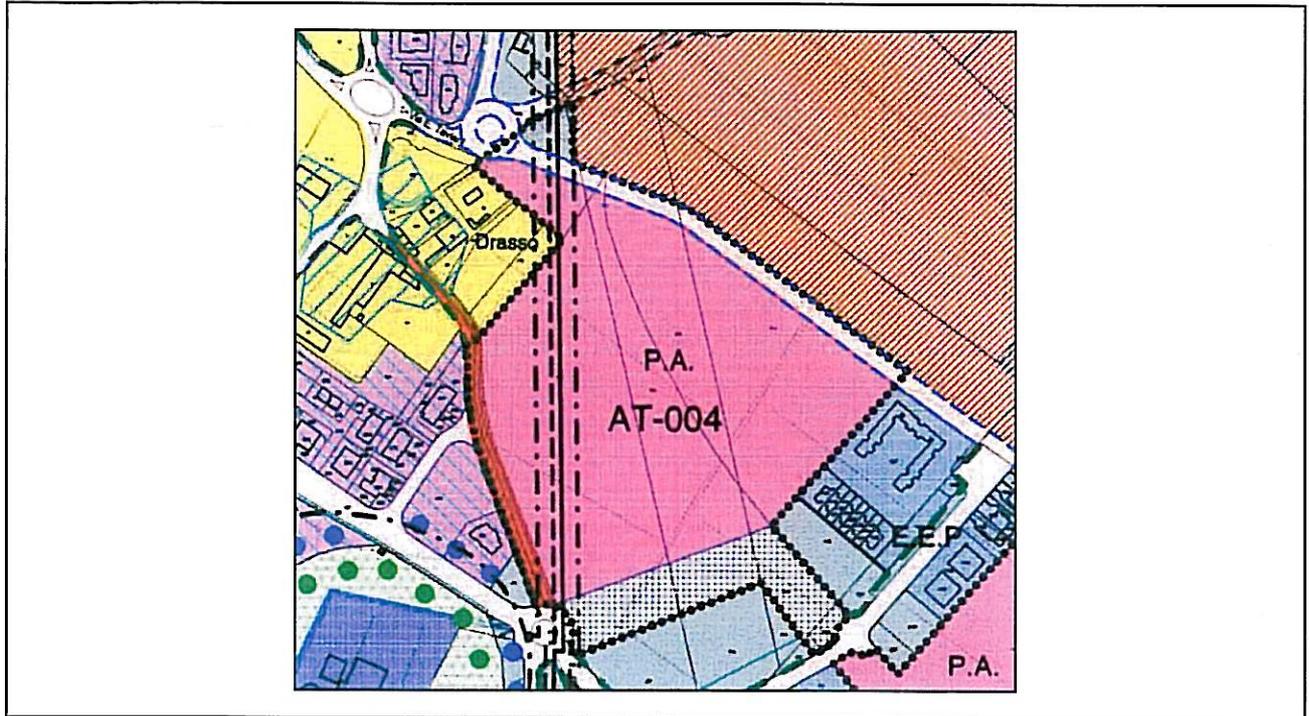


ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003

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



ESTRATTO TAV. PR_04a

	AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'
	AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI
	AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE
	RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 004
A EST DEL PL DRASSO 2 – SANT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in fregio al tessuto urbano consolidato residenziale (aree residenziali di completamento) di Bancole. Ad Est verso il territorio di San Giorgio.
- Attualmente l'area è a destinazione agricola.
- Rispetto all'Antenna per trasmissione radio-televisive e telefonia mobile, l'ambito è collocato esternamente al "cono" di emissione indicato negli elaborati grafici del PR.
- L'ambito non ricade in fasce di rispetto da allevamenti attivi.

ATTUAZIONE

- Trasformazione urbanistica mediante la definizione di Piano Attuativo (P.A.).
- Grado di priorità dell'intervento: non è indicato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Espansione residenziale coordinata con gli altri AT contermini.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.
- Mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	69.165 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	42.750 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – SIp max	18.000 mq 3.350 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,93 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,20 a 1,50 mc/mq Da 1,20 a 1,70 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	10,00 – 13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	64.050 mc 54.000 mc 11.725 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	640 ab 427 ab 213 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	30 ab	7% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	34 ab	8% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Localizzati dal PS 7.947+985 = 8.932 mq (resid.) Calcolati dal PS 2.385 mq (resid.) 100% mq(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	3 - 4	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	35%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla -Sc + 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 - Dar	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 nuova strada di margine.	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 delle 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:
 - a) riduzione del traffico veicolare, indotto dall'intervento, nel contesto urbano di riferimento;
 - b) qualificazione delle opere di urbanizzazione in ordine alle scelte progettuali e tecnologiche;
 - c) 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:
 - a) qualità dell'abitare secondo i parametri del vedere e del percepire;
 - b) qualità dell'abitare sotto il profilo dell'inquinamento acustico;
 - c) qualità dell'abitare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico;
 - d) qualità dell'abitare sotto il profilo dell'efficienza energetica;
 - e) qualità dell'abitare sotto il profilo delle emissioni;
 - f) qualità dell'abitare sotto il profilo del risparmio e recupero idrico;
 - g) 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.

Le superfici di cui sopra devono essere calcolate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello calcolato vuoto per pieno (Vvp);
 - per gli edifici produttivi, terziari/direzionali/commerciali il volume di riferimento è quello calcolato moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale fissata in m. 3,00, garantendo un posto auto ogni 20 mq di superficie destinata a parcheggio;
 - la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli e dagli spazi di manovra;
 - negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.
- Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di uno spazio a parcheggio coperto di almeno 18 mq. per ogni unità.
- In ogni caso dovrà essere garantito un posto auto all'esterno, nel lotto di pertinenza dell'edificio, per ogni unità immobiliare; in sede di definizione del P.A. o del P.d.C. convenzionato è possibile prevedere soluzioni compensative – perequative.

4.2.18. Sagoma dell'edificio

Si definisce sagoma netta di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la sagoma netta è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto delle sporgenze decorative e funzionali;
- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- dalle superfici di calpestio del piano più basso.

Sono quindi esterne alla sagoma netta:

- gli elementi aggettanti a sbalzo, inferiori a m 1,50;
- le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta.

Si definisce sagoma netta fuori terra, la sagoma geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza tra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

Si definisce volume della sagoma netta di un edificio, la misura in mc della figura geometrica definita dalla sagoma netta fuori ed entroterra.

Si definisce volume della sagoma netta fuori terra di un edificio la misura in mc della figura geometrica definita dalla sagoma netta fuori terra.

4.2.19. Area di pertinenza

Area asservita all'edificio, di proprietà e/o in uso, quale pertinenza che genera la potenzialità edificatoria utilizzabile a fini edilizi.

Per gli edifici esistenti si considera quella utilizzata per l'edificazione dell'edificio salvo i casi di smembramento dell'area stessa che risalgano ad epoca anteriore di venti anni, nel qual caso si considera quella in essere allo stato generato dall'atto pubblico.

4.2.20 Elemento d'unione

- per le case unifamiliari quando costituisce superficie coperta e occupa almeno la metà della lunghezza delle pareti che si fronteggiano;
- per edifici plurifamiliari e/o condominiali quando è costituito da struttura chiusa organicamente integrata come volume ai fabbricati interessati.

6.7. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Si tratta delle aree individuate per l'espansione urbanistica.

Il P.A., completo di studio che evidenzia 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

6.9 AMBITI A VERDE E AMBIENTALI

6.9.1 AMBITO PAESAGGISTICO DI TUTELA AMBIENTALE

Individua prevalentemente aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio architettonico, anche se non oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ubicate sia in contesti territoriali esclusivamente agricoli sia in ambito urbano, nonché aree di arretramento edificatorio in presenza di depuratori.

Le aree incluse in questo ambito collocate in contesti rurali, pur essendo inedificabili, sono conteggiabili ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura per l'edificazione delle zone agricole. Le aree inserite in in questo ambito ubicate nel contesto urbano non hanno indice edificatorio proprio.

Si precisa che in tutte queste aree saranno comunque consentiti ed autorizzabili, modesti interventi e finalizzati esclusivamente al buon funzionamento delle attività presenti negli edifici a cui sono asservite.

Qualora queste aree siano interessate, unitamente agli edifici ivi collocati, da interventi comportanti trasformazione urbanistica, l'attuazione degli stessi potrà avvenire solo previa formazione di Piano Attuativo.

Le aree di arretramento edificatorio in presenza di depuratori sono di norma inedificabili anche se in esse è consentita l'installazione di manufatti ed impianti telefonici per servizi pubblici quali cabine elettriche, gas, acqua, impianti di sollevamento, ecc., nonché di piazzole ecologiche nel rispetto della normativa di settore. Sono pure consentiti impianti di stazione radiobase per telefonia mobile, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni riportate nella normativa specifica a cui si rimanda (**Art. 6.15**).

6.9.2 AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE

Queste aree non hanno indice edificatorio proprio e quando confinanti con aree edificabili a qualsiasi funzione, con progetto unitario, è possibile il loro utilizzo per pertinenzialità, accompagnate da azioni di mitigazione e compensazione ambientali, coinvolgendo il contesto, da attuarsi mediante PdCC.

Per gli edifici esistenti in queste aree è ammessa demolizione, e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono ammessi interventi di ricostruzione dopo la demolizione.

6.9.3 AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE

Individua aree collocate all'interno del Parco Regionale del Mincio, dove vengono svolte attività di lavorazione di inerti da cava recepita dal PTC del Parco. Si tratta di situazioni molto sensibili sotto il profilo ambientale.

L'intervento in queste aree è sottoposto alla definizione di un Piano di Recupero Ambientale senza modificazioni delle destinazioni d'uso previste dal PTC del Parco.

Per le aree ricomprese e destinate alle attività esistenti sono confermati gli indici urbanistici ed ecologici esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al monitoraggio della qualità delle acque dei laghetti e alle tipologia degli impianti arborei ed arbustivi da inserire. Il progetto dovrà essere condotto in stretta collaborazione con il Parco Regionale del Mincio.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2011

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 10 Particella: 242

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	10	242		AA	SEMIN IRRIG 1	39 00	BTA; ITA	Euro 46,33	Euro 40,28	Euro 40,28
				AB	SEMINATIVO 1	73 48	BTA; ITA	Euro 68,31	Euro 64,51	Euro 64,51

Partita

Notifica	VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
Annotationi	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI & C. S.A.S. con sede in PORTO MANTOVANO		01935640209*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2001 Trascrizione n. 7114 .I/2001 in atti dal 20/09/2001 (protocollo n. 153408) Repertorio n. : 26621 Rogante: ANDREA FINADRI				
Sede: MANTOVA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2011

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA Foglio: 10 Particella: 246

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dati Derivanti
1	10	246		-	SEMIN IRRIG 1	2 43 60	ITA	Euro 289,36	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 19766 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. MN0062595) TRAMMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
Notifica				Partita					
Annotazioni									
VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI & C. S.A.S. con sede in PORTO MANTOVANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2001 Trascrizione n. 7114 .1/2001 in atti dal 20/09/2001 (protocollo n. 153408) Repertorio n. : 26621 Rogante: ANDREA FINADRI Sede: MANTOVA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	01935640209*	(1) Proprieta' per I/I

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Data: 29/11/2011 - Ora: 09.09.54

Fine

Visura n.: T32478 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2011

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 10 Particella: 244

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	10	244		-	SEMINATIVO 1	24 29	BTA: ITA	Agrario Euro 21,33 L. 41.293	FRAZIONAMENTO del 06/06/2000 n. 51717 .1/2000 in atti dal 06/06/2000 (protocollo n. 51716)
Notifica				Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI & C. S.A.S. con sede in PORTO MANTOVANO ISTUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2001 Trascrizione n. 7114 .1/2001 in atti dal 20/09/2001 (protocollo n. 153408) Repertorio n. : 26621 Rogante: ANDREA FINADRI Sede: MANTOVA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	01935640209*	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2011

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA Foglio: 30 Particella: 1098

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Dominicale	Redditio	Agrario
1	30	1098		-	SEMIN IRRIG 1	04 27	BTA; ITA	Euro 5,07	Euro 4,41		FRAZIONAMENTO del 07/08/2003 n. 151186.1/2003 in atti dal 07/08/2003 (protocollo n. 150996)
Partita											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PEDRAZZOLI Emilio nato a ROVERBELLA il 21/08/1943 del 07/08/2003 Frazionamento n. 151186.1/2003 in atti dal 07/08/2003 (protocollo n. 150996)	PDRNNE43M21H604K*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**