

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente :		DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	
Progetto per il completamento del P.L. di Area Produttiva denominato" MALPENSATA - GOMBETTO 2 " in Variante al P.G.T.			Data MAGGIO 2023	
			Disegnato: GB00prj22142	
Elaborato :		PRESCRIZIONI NORMATIVE Ambito Attivita' Produttive di Espansione - Art. 6.6.1. Elaborato PR01 - Piano delle Regole degli insediamenti a prevalente caratterizzazione Produttiva		Scale :
				Prat. n°
				Tav. n°
				DOC. G
Comune	PORTO MANTOVANO	Provincia	MANTOVA	
STUDIO TECNICO Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail:stferrari gianluca@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 14 - 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. n. 166				



PRESCRIZIONI NORMATIVE

Ambito Attivita' Produttive di Espansione – Art. 6.6.1. Elaborato PR01 – Piano delle Regole degli insediamenti a prevalente caratterizzazione Produttiva

Oltre a quanto stabilito nella Normativa Generale dell' "AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE" del PR_01 del P.G.T. valgono le seguenti norme:

a) Indice fondiario 4,00 mc/mq

Uf = max 0,8 mq/mq

R.C = max 60% di SF

H max = 12,00 mt

I.P. = minimo 15% x mq di SF

Densità Arborea = minimo 1 albero/100 mq

Densità arbustiva= minimo 2 arbusti/100

b) altezza max dei fabbricati fuori terra:

- 12,00 ml. per gli edifici produttivi (imposta delle travi portanti in tetto);

- 6,50 ml. per la residenza se realizzata in corpo staccato;

c) è consentita l'edificazione di edifici a blocco, binati e a schiera, se gli edifici sono destinati alla stessa attività od attività fra di loro compatibili.

La dimensione, l'ubicazione, la sagoma dei lotti e dei fabbricati, indicati nella TAV.4 "Planivolumetrico e dati dimensionali del nuovo P.L." in Variante a P.G.T., è puramente esemplificativa e per nulla vincolante, sia per la Ditta Lottizzante che per i futuri acquirenti;

d) l'arretramento edificatorio della viabilità denominata "Lotto ZERO" è di ml. 30,00; in tutte le altre strade in progetto, siano esse della larghezza di ml. 12,00 - 14,00 o 15,00, l'arretramento edificatorio è pari a ml. 10,00 minimo;

e) la piantumazione attualmente a dimora lungo le rive del fosso "Gambarara Vecchia" dovrà essere salvaguardata.

f) caratteristiche costruttive:

- Residenza dell' imprenditore o del personale addetto alla custodia:

- serramenti esterni in legno o metallo e pvc, incluse le porte dei garages;
- le pareti esterne dovranno essere finite con intonaco a civile, tinteggiate con colori tipici della zona;

- è ammesso l'uso del mattone a faccia/vista, oltre che per l'intera costruzione, anche per parti strutturali aventi funzione decorativa;
- bordure di balconi, davanzali, ecc... dovranno essere realizzate con marmi od in cotto.

- **Edifici attività produttive:**

potranno essere realizzati con strutture prefabbricate. La struttura portante non dovrà essere "a vista", bensì formare un tutt'uno con le pareti di tamponamento.

Il tamponamento esterno dovrà, inoltre, nascondere alla vista, con un'attico, il manto di copertura.

La forometria dell'edificio potrà presentare l'andamento a striscia.

I serramenti potranno essere realizzati anche in metallo con coloritura in armonia con quello delle facciate.

Centrali termiche e cabine elettriche potranno essere ricavate all'interno dell'edificio stesso; gli uffici potranno essere ricavati, sia negli edifici residenziali che negli edifici destinati all'attività.

In merito alle tinteggiature vedasi quanto già detto per gli edifici residenziali.

Ogni lotto dovrà mantenere una superficie filtrante non inferiore al 15%

Possono essere considerate filtranti, le pavimentazioni realizzate con autobloccanti (su sottofondo in ghiaia o sabbia) o in grigliato in c.a. drenante.

Per la messa a dimora di alberi di alto fusto si dovrà scegliere tra le essenze a foglia caduca e tipiche della zona (querce, aceri, faggi, carpini, frassini, peri, meli, ciliegi, peschi, ecc.).

Nel caso all' interno del lotto non sia possibile, per motivi di spazio, a causa della movimentazione dei mezzi e della funzionalità degli spazi esterni, mettere a dimora tutti gli alberi e arbusti previsti dalle N.T.A., le piante in esubero dovranno essere cedute al Comune che fornirà le indicazioni sulle aree in cui mettere a dimora tali piante eccedenti con oneri a totale carico del richiedente.

Eventuali superfici ad orto dovranno essere ricavate sul retro dell'edificio e non in visuale diretta dalla pubblica via.

g) tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, previsti all'interno del P.L. dovranno essere eseguiti a norma di antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, come prescritto dalla L.R. n. 17 del 27/03/2000 e successive modifiche e integrazioni e comunque vigenti all'epoca di richiesta dell' atto abilitativo;

h) è consentita la formazione di percorsi privati di distribuzione ai lotti e la variazione delle dividenti tra i lotti, rispetto a quanto previsto ipoteticamente nel planivolumetrico del P.L. ;

i) gli accessi ai lotti potranno essere realizzati solamente nelle strade di viabilità interna, infatti, sono vietati nella tangenziale "Lotto ZERO" e nella diramazione con Strada Tezze.

Nelle strade interne i passi carrai dovranno distare 12,00 ml. dal punto di tangenza delle rispettive curve.

I nuovi passi carrai potranno essere realizzati in allineamento con le recinzioni e non arretrati, purché dotati di sistemi di automazione elettrificati. La larghezza dei passi carrai non potrà essere superiore a ml. 12,00;

j) ogni richiesta di edificazione, dovrà essere corredata, di adeguata valutazione previsionale di impatto acustico, dell'attività che si andrà ad insediare.

k) Tale valutazione previsionale di impatto acustico, si rende necessaria, a dimostrazione del rispetto dei limiti di zona stabiliti nel Piano di Zonizzazione acustica comunale nella quale l'area in oggetto viene individuata in Classe IV.

Tutto quanto previsto dalle presenti norme farà parte integrante dei progetti.



I TECNICI

Dott. Ing. Gian Luca Ferrari

