

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**

<i>Sindaco:</i>	Maurizio Salvarani
<i>Assessore all'Urbanistica:</i>	Angelo Andreetti
<i>Autorità Procedente e Responsabile del Procedimento:</i>	Geom. Giulio Pernigotti
<i>Autorità Competente e Responsabile Ufficio Ecologia</i>	Geom. Alberto Grassi
<i>Urbanista incaricato per la Redazione del PGT e della VAS con la collaborazione di</i>	Arch. Eristeo Banali Arch. Federica Baldani
<i>Componente Geologica Idrogeologica e Sismica</i>	Dott. Geol. Giovanni Novellini
<i>Componente Acustica</i>	Ing. Daria Massobrio

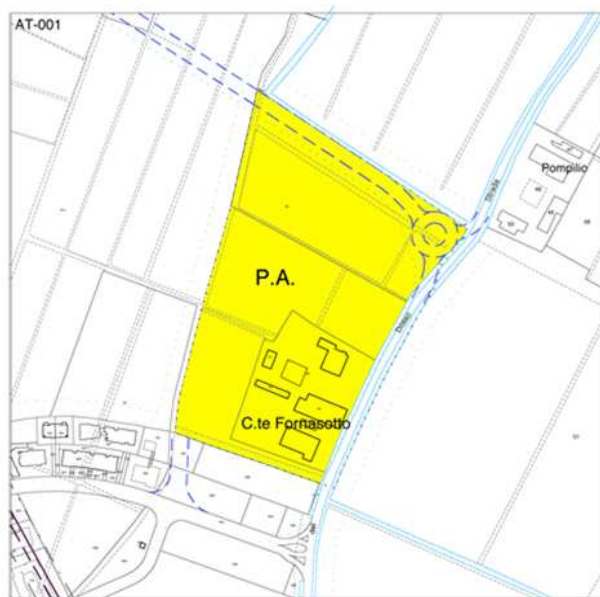
INDICE

•	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	pag.	3
•	AT-001: P.A. zona corte Fornasotto – Bancole	“	4
•	AT-002: P.A. zona villa Bancoli	“	9
•	AT-003: P.I.I. ex Pioggia Carnevali - Bancole	“	14
•	AT-004: P.a. a est del P.L. Drasso 2 – Sant’Antonio	“	19
•	AT-005: P.A. Str. Comunale Spinosa – Montata Carra	“	24
•	AT-006: P.A. Zona via Kennedy – Sant’Antonio	“	29
•	AT-007: Str. Comunale Spinosa zona traliccio telecomuni	“	34
•	AT-008: P.A. Zona Corte Ardena – Mantata Carra	“	37
•	AT-009: Zona Via De Gasperi – Sant’Antonio	“	43
•	AT-010: P.I.I. Zona a Nord Stazione ferroviaria – Sant’Antonio	“	48
•	AT-011: P.A. Zona Gombetto	“	53
•	AT-012: P.R. Zona Corte Gombetto	“	57
•	AT-013: P.A. Zona Villa Favorita	“	62
•	AT-014: P.A. Zona cimitero	“	66
•	AT-015: Via Martiri della Libertà - Bancole	“	71
•	AT-016: Via Martiri della Libertà - Bancole	“	76
•	AT-017: A sud della Corte Mantovana - Mantovanella	“	80
•	AT-018: Zona a Nord Stazione ferroviaria – Sant’Antonio	“	83
•	AT-019: Zona della latteria – Sant’Antonio	“	86
•	AT-020: Zona cimitero - Mantovanella	“	89
•	AT-021: P.R. Zona ex cava Carnevali - Soave	“	93
•	AT-022: P.I.I. Zona ex area FACEP - Soave	“	97
•	AT-023: P.R. Zona Corte Baitone - Soave	“	103
•	AT-024: P.R. C.te Possessione Nuova – Centro abitato di Soave	“	109
•	AT-025: P.A. Z.I. Malpensata-Gombetto	“	114
•	AMBITI DI TRASFORMAZIONE INFRASTRUTTURALI	pag.	118
•	ATI-001: riqualificazione str. comunale Ottona e Spinosa	“	119
•	ATI-002: riqualificazione tratto di str. comunale delle Tezze	“	122
•	ATI-003: riqualificazione str. comunale Raffaina e delle Caselle - Soave	“	125
•	ATI-004a(F): nuova viabilità zona ad est	“	128
•	ATI-004b(F): nuova viabilità str. Ardena – Guerrina – Montata Carra	“	131
•	ATI-005: riqualificazione viabilità esistente Via Einaudi e via Magellano – Sant’Antonio	“	134
•	ATI-006: nuova viabilità Str. Comunale delle Tezze e str. Mantovanella – Mantovanella	“	137
•	ATI-007: nuova viabilità Dalla str. Comunale del Dosso al P.L. “Bancole Nord” - Bancole	“	140
•	ATI-008(F): nuova viabilità Str. ex Statale 62 della Cisa e sottopasso ferroviario	“	143
•	ATI-009(F): nuova viabilità Da via Bachelet alla str. ex statale 62 della Cisa	“	146
•	ATI-0010(F): nuova viabilità Str. Belgiardino – Mantovanella	“	149
•	ATI-011(F): nuova viabilità Via della Libertà - Soave	“	152
•	ATI-012(F): riqualificazione infrastrutture ferroviarie Metropolitana leggera tratto Mantova – Verona (progetto) – Bancole e Sant’Antonio	“	155
•	ATI-013a-b-c-d(F): risanamento acustico infrastruttura ferroviaria	“	158
•	ATI-014(F): modifica viabilità esistente Ex SS 263 Goitese	“	161
•	ATI-015a-b(F): nuova viabilità ciclopeditonale Via Don Sturzo – Sant’Antonio e Sponda sinistra del Diversivo Mincio fino a corte “Campagnolo”	“	164
•	ATI-016(F): attraversamento ciclo-pedonale del fiume Mincio Zona a ovest delle “Casazze Basse” - Soave	“	167
•	ATI-017(F): nuova viabilità Str. Circonvalazione Est e str. Montata – Sant’Antonio	“	170
•	AMBITI DI TRASFORMAZIONE da SERVIZIO ad AREA PRODUTTIVA	pag.	173
•	ATsP-001: Area centro servizi alle imprese – Zona Malpensata Gombetto	“	174
•	AMBITI DI TRASFORMAZIONE da SERVIZIO ad AREA di TUTELA AMBIENTALE	pag.	178
•	ATsTA-001: Area accanto al depuratore – Zona Mantovanella	“	179
•	AMBITI DI TRASFORMAZIONE AREE per SERVIZI	pag.	182
•	ATS-001: Zona del depuratore a Mantovanella	“	183

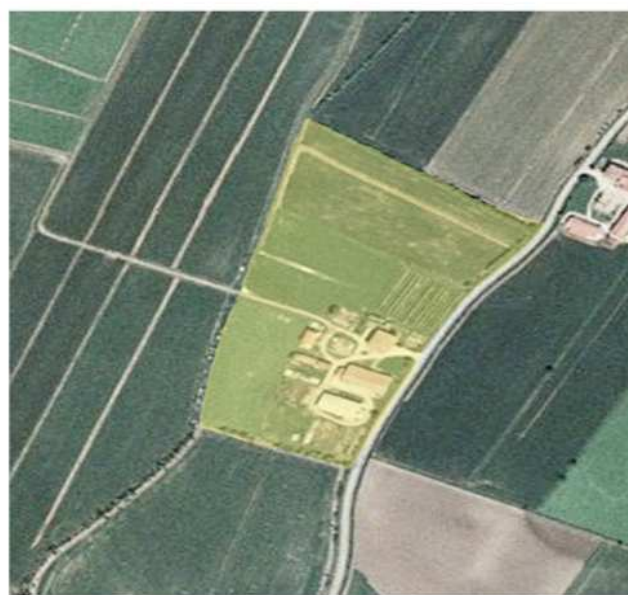
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

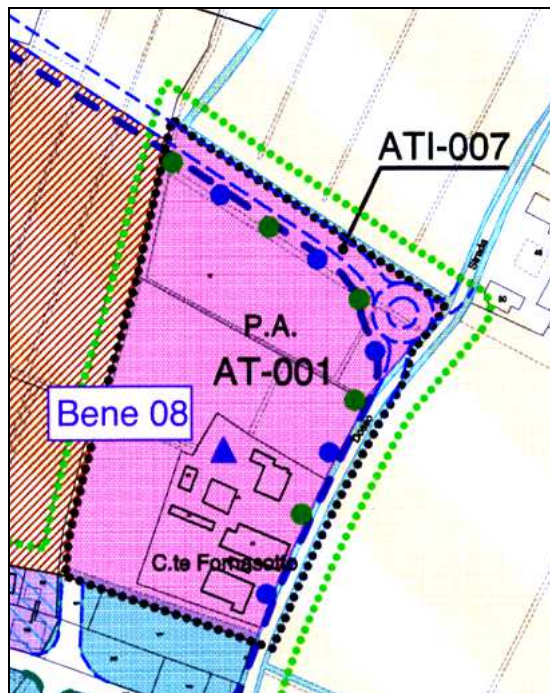
Ambito di trasformazione	AT-001
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Bancole nord
Toponimo	Zona “C.te Fornasotto”










ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

	AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'
	AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE
	CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)
	FILARI
	SIEPI E ARBUSTETI
	BENI ARCHEOLOGICI (dagli shapefile della Provincia di Mantova; beni aggiornati a marzo 2009 - da indicazioni della Soprintendenza archeologica - n.o. di Mantova)
	VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 001

ZONA CORTE FORNASOTTO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito agricolo a sud-est dell'ex P.P.p "Bancole Nord" e si attesta sulla Strada comunale del Drasso.
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP indica la prosecuzione della "strada di scorrimento ad est" che s'innesta, a Nord, direttamente sulla strada del PL Bancole Nord.
- L'area include la Corte Fornasotto con edifici dei primi decenni del secolo decimonono: la casa padronale e la stalla.
- Vicinanza a Corte Pompilio che dismetterà l'attività di allevamento entro il 31/12/2010.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del Piano Attuativo (P.A.) da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione degli edifici storici della corte e delle presenze vegetazionali da mantenere.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione della corte, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.
- Grado di priorità dell' intervento: non individuato come intervento prioritario

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con la valorizzazione .
- Contributo alla realizzazione della strada di "Margine Est".

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	46.450 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	32.150 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 – Slp max	13.900 mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci)
	1.700 mq	Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,98 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,10 a 1,30 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci)
	Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	10,00 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	45.500 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci)
	41.800 mc	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci)
	5.000 mc	Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	300 ab	Valore massimo
	225 ab	Valore medio
	150 ab	Valore minimo
Edil. convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	12 ab	5% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edil. convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	24 ab	10% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolati nel PS 5.960 mq (resid.) 100% di Slp (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	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. impermeabil.	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 2/6 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 2/3 Medie strutture di vendita
- 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.

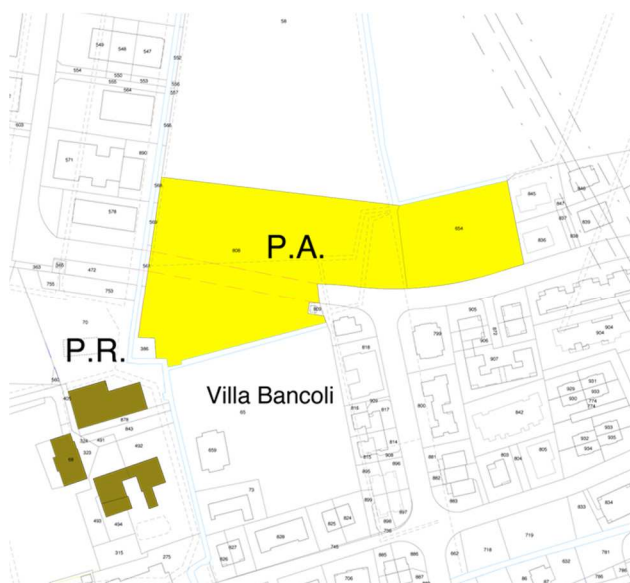
OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

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%
VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI DELLA CORTE	
Studio storico, tipologico e morfologico degli edifici storici presenti nella corte con particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.	Obbligatorio per la redazione del Piano Attuativo
Definizione del Piano delle Demolizioni che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dei pareri competenti.	Il piano delle demolizioni deve precedere la definizione del Piano Attuativo
Il recupero degli edifici storici dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie strutturali, della composizione delle facciate e degli elementi decorativi quando esistenti.	L'azione dovrà orientarsi al criterio del mantenimento della testimonianza

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
L'area filtro posta ad ovest deve essere strutturata con impianti di mitigazione ambientale al fine di ottimizzare gli effetti di salvaguardia verso l'area a destinazione produttiva, in concorrenza con l'AT-002	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 ai 3 dB

Ambito di trasformazione	AT-002
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Bancole
Toponimo	Zona villa Bancoli

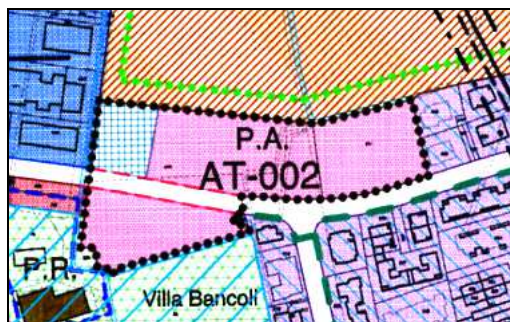


ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



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



CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)



VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE GIA' DI PREVISIONE NEL PRGC VIGENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 002

ZONA VILLA BANCOLI - BANCOLE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito zonizzato tra il comparto residenziale Cà Rossa e l'area servizi dell'ex P.P.p. Bancole nord.
- L'area è contermina a Villa Bancoli.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del Piano Attuativo (P.A.).
- Grado di priorità dell'intervento: relativo alla realizzazione della strada interna che collegherà il comparto Cà Rossa con il comparto produttivo Sagramoso.

PRECISAZIONI e NOTE

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale al contesto consolidato.
- Realizzazione della strada di collegamento tra il comparto Cà Rossa e il comparto produttivo Sagramoso.
- Realizzazione di impianti arborei-arbustivi con funzione di mitigazione con le aree produttive.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	15.920 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	10.350 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 – Slp max	4.500 mq 1.000 mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	0,92 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria - If	Da 1,10 a 1,30 mc/mq Da 1,30 a 1,50 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	15.000 mc 13.500 mc 3.500 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	150 ab 100 ab 50 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individuaz. da PS 1.795 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.
Numero massimo di piani fuori terra	3	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 Bred and brekfast

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

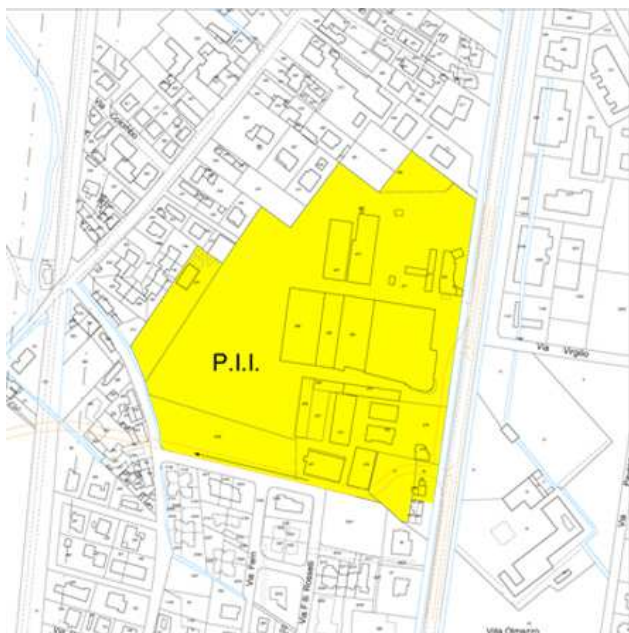
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della L.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
L'area filtro posta ad ovest deve essere struttura con impianti di mitigazione ambientale al fine di ottimizzare gli effetti di salvaguardia verso l'area a destinazione produttiva	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	

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

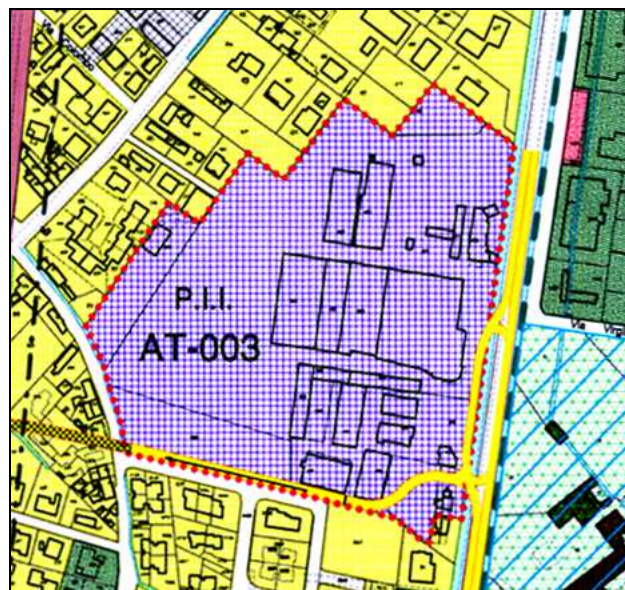
Ambito di trasformazione	AT-003
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.I.I. (Piano Integrato d'Intervento)
Località	Bancole
Toponimo	Ex Pioggia Carnevali



ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE



AMBITO DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DI NUOVA PREVISIONE



RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA CON SOTTOPASSO FERROVIARIO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 003

AREA EX PIOGGIA CARNEVALI - BANCOLE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale (aree residenziali di completamento) di Bancole, fronteggianti la ex SS 62 della Cisa.
- Attualmente sull'area sorge uno stabilimento produttivo per sistemi di irrigazione agricola, in fase conclusiva di dismissione.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
- Grado di priorità dell'intervento: individuato come intervento prioritario ed urgente dal DP.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riconversione e riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa.
- L'intervento di recupero urbanistico dovrà proporre la risoluzione dell'innesto con la ex SS 62 della Cisa procedendo secondo le indicazioni del DP compreso il sottopassaggio alla linea ferroviaria.
- Inserimento organico e funzionale nel contesto residenziale.
- Partecipazione alla definizione e alla realizzazione della viabilità d'accesso al comparto e del sottopasso, oggetto dell'AT-008 (F).

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	56.035 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	36.400 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,55 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup. Lorda di pavimento massima – Slp max	7.250 mq 14.300 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,10 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria – If	Da 1,40 a 1,60 mc/mq Da 1,80 a 2,20 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	61.600 mc 21.750 mc 43.000 mc	Volume COMPLESSIVO c.v.e. (Ci) Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	145 ab 130 ab 115 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	6 ab	5% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	13 ab	10% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolati da PS 3.445 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 + sotto tetto abitabile	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.

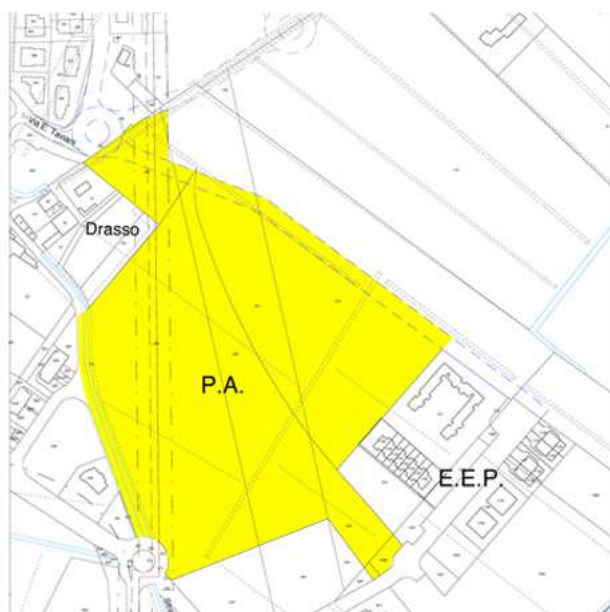
OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

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
Realizzazione dell'innesto alla ex SS 62 della Cisa creando le condizioni di accesso e di uscita dall'ambito mediante accorgimenti e soluzioni viabilistiche in grado di garantire la sicurezza seguendo le indicazioni grafiche fornite dal DP	Il progetto dovrà essere definito in accordo con l'U.T.C. Comunale e i soggetti preposti alla sicurezza della viabilità
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 zone a verde alberato e arbustivo con funzione di mitigazione e compensazione ambientale in rapporto al contesto.	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	

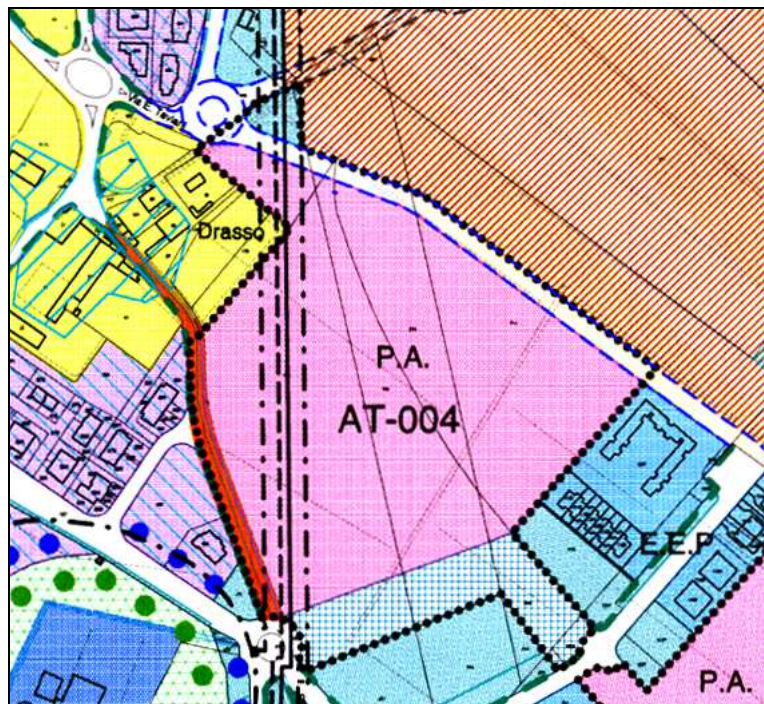
Ambito di trasformazione	AT-004
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	A Est del P.L Drasso 2








ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



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 |

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 – Slp 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

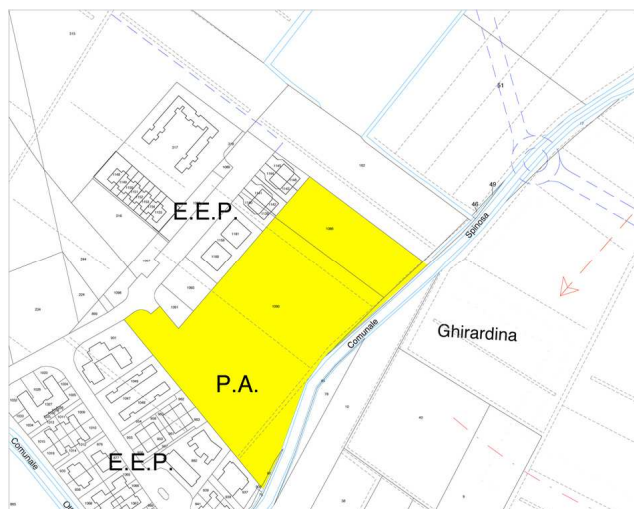
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della 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	

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

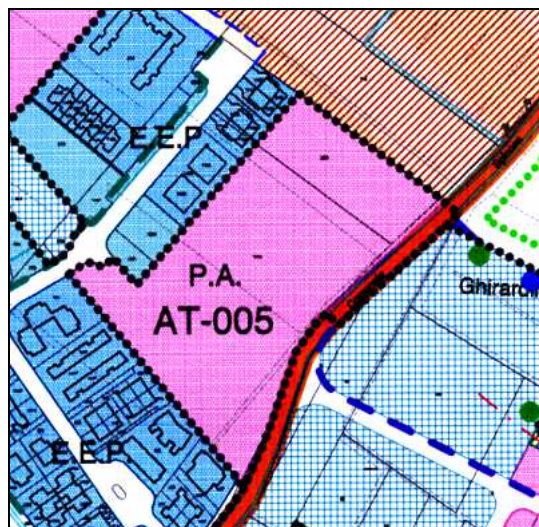
Ambito di trasformazione	AT-005
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Str. Comunale Spinosa – Montata Carra







ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|--|
|  | AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA' |
|  | AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE |
|  | RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE |
|  | CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m) |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 005

STR. COMUNALE SPINOSA MONTATA CARRA – SANT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in fregio al tessuto urbano consolidato residenziale e a Strada Comunale Spinosa.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG.
- 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	25.715 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	13.900 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,70 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	8.500 mq 1.500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,12 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria - If	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	10,00 - 13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	28.800 mc 25.500 mc 7.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	210 ab 140 ab 70 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	10 ab	7% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	11 ab	8% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolati dal PS 3.710 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	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.

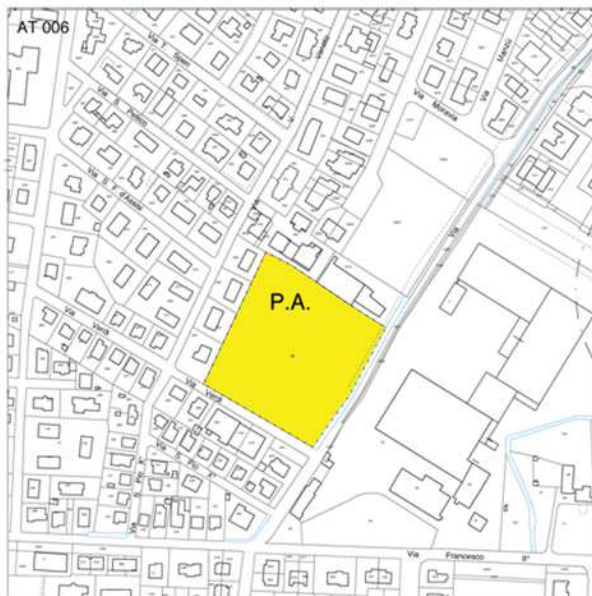
OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

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

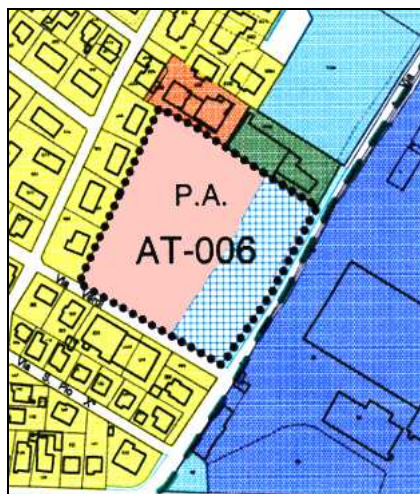
Ambito di trasformazione	AT-006
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Via Kennedy



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO 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, terziario, 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 - St	14.617 mq	Valore derivato da frazionamento catastale
Superficie Fondiaria - Sf	10.035 mq	Valore derivato da frazionamento catastale
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,49 mq/mq	Carattere prescrittivo
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	1.231 mq 3.640 mq	Funzione RESIDENZIALE Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria - If	Da 1,50 a 1,90 mc/mq Da 1,50 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	14.617 mc 2.781 mc 11.836 mc	Volume COMPLESSIVO Funzione RESIDENZIALE Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	19 ab	Valore medio calcolato sulla Sf residenziale
Aree per Servizi reperite Aree per Servizi monetizzate (Ab x 26,5 mq/ab + 100% SLP dest. terziario)	3.781,00 mq 350,31 mq <u>Tot. aree 4.131,31 mq</u>	Quantificazione definita nel piano attuativo in funzione delle destinazioni d'uso effettive
Numero massimo di piani fuori terra	4	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	36,70%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,15 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla - Sc + sup. impermeab.	15%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/120mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/120mq	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.

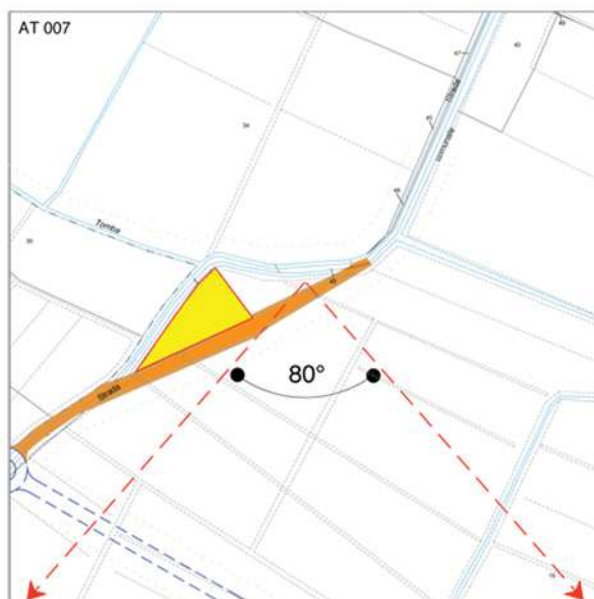
OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

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	

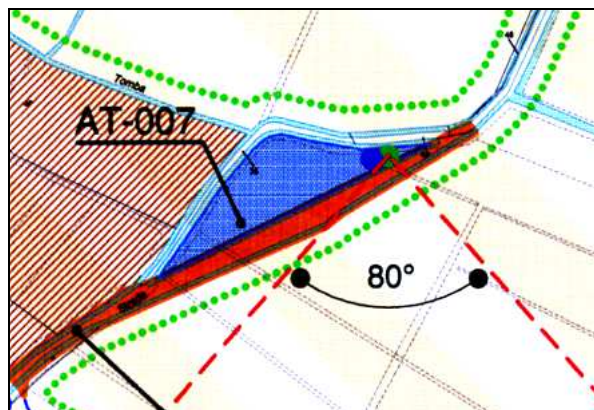
Ambito di trasformazione	AT-007
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Str. Comunale spinosa
Toponimo	Zona traliccio telecomunicazioni








ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|--|
|  | AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATO |
|  | ANTENNE PER TRASMISSIONI RADIO-TELEVISIVE |
|  | ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE |
|  | RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE |
|  | CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m) |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 007

ZONA TRALICCIO TELECOMUNICAZIONI - STRADA COMUNALE SPINOSA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'ambito è in continuità con l'area su cui sorge il traliccio per la trasmissioni radio - televisive e di telefonia mobile.
- L'ambito costituisce completamento della situazione esistente.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Definizione funzionale dell'area su cui insiste il traliccio/antenna.
- Attuazione delle previsioni del **DP** mediante intervento diretto.
- Intervento mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

Indici urbanistico-ecologici

If = 3,00 mc/mq

Rc = 60%

Ip = 15%

H = 12 m

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e non:

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

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

DESTINAZIONI D'USO

AMMESSE

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/2 Depositi e magazzini

NON AMMESSE

Destinazione d'uso Du1

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera

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 Du2

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale verrà definita in sede di pianificazione attuativa, nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti del Piano dei Servizi ed in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente definite per l'ambito di trasformazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

Partecipazione alla riqualificazione di Strada Comunale Spinosa.

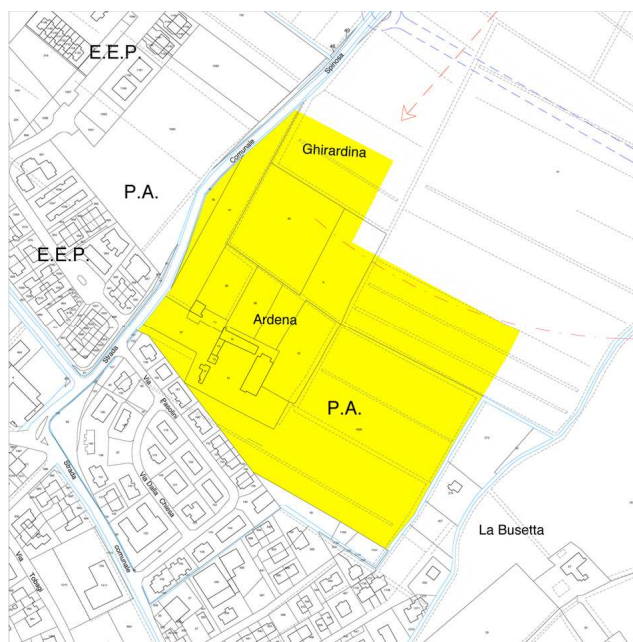
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006

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

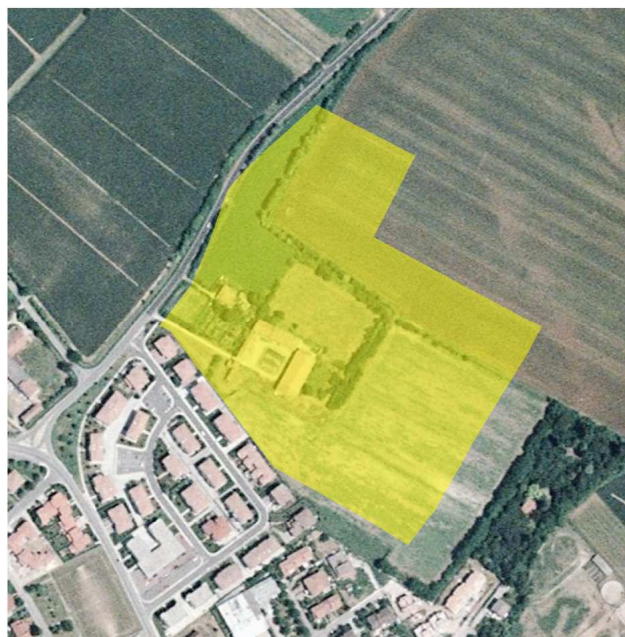
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro, verso il territorio agricolo	Utilizzo di essenze arboree autotone

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

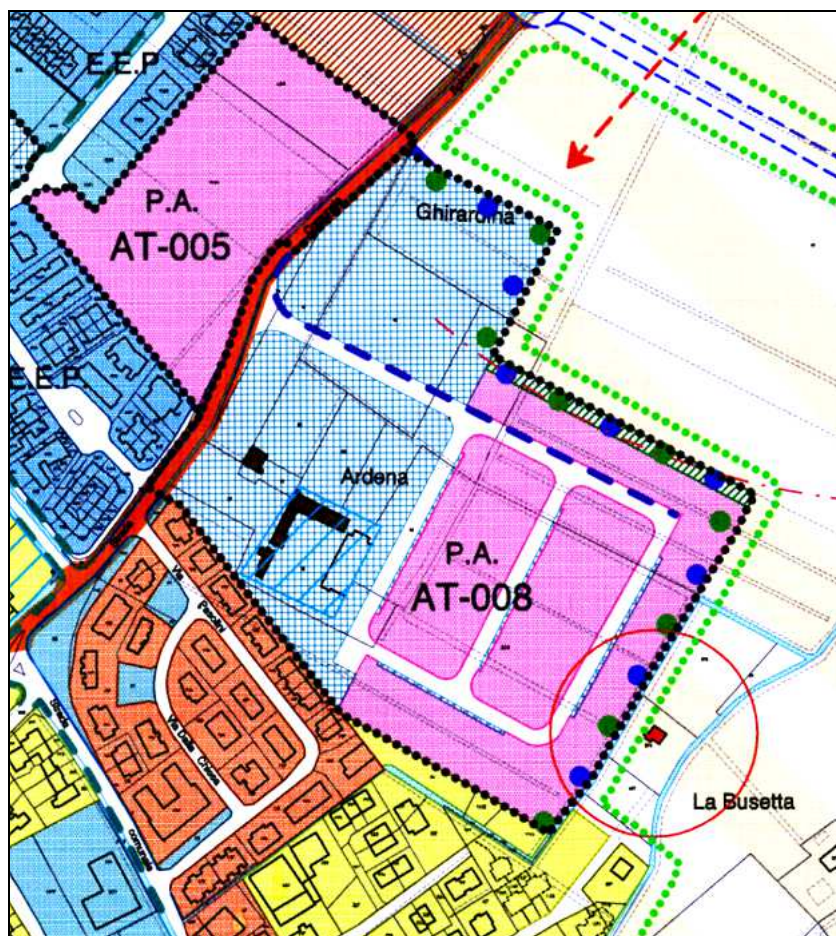
Ambito di trasformazione	AT-008
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Montata Carra
Toponimo	Zona “C.te Ardena”












ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



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
	FILARI
	SIEPI E ARBUSTETI
	NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE
	BENI STORICO-ARCHITETTONICI IN AMBITO URBANO
	RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE
	CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 008

CORTE ARDENNA – MONTATA CARRA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:

- L'area si trova ai margini del tessuto urbano consolidato residenziale di Via Pascoli a Montata Carra.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG e ridimensionata dal **DP**; la destinazione funzionale è residenziale e centro religioso con relativi servizi.
- Rispetto all'Antenna per trasmissione radio-televisive e telefonia mobile, nelle vicinanze all'AT-008, l'ambito è posto ad oltre 500 mt. di distanza.
- 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

- Realizzazione del centro religioso.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Ardena.
- Partecipazione alla riqualificazione di Strada Comunale Spinosa.
 - Espansione residenziale coordinata al contesto di riferimento.
 - Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
 - Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.
 - Mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.

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

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale – St complessivo	95.153 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Territoriale – St attrezzature rel.- servizi	23.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Territoriale – St residenziale	70.123 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria – Sf complessivo	69.300 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria – Sf attrezzature rel. - servizi	30.646 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria – Sf residenziale	38.654 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,75 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	20.800 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci)
	8.000 mq	Funzione ATTREZZATURE RELIGIOSE (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,93 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,30 a 1,70 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE
	Da 1,20 a 1,80 mc/mq	Funzione ATTREZZATURE RELIGIOSE (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	86.600 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci)
	62.250 mc	Funz. RESIDENZIALE (Ci)
	30.000 mc	Funz. ATTREZZATURE RELIGIOSE SERVIZI (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	415 ab	Valore massimo
	385 ab	Valore medio
	355 ab	Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	27 ab	7% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	31 ab	8% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individuati dal PS 20.605 mq (resid.) 23.000 mq (servizi rel.) (com./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 - 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	2 arbusto/100mq	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**.
- Per quanto riguarda la definizione progettuale, dovrà essere coinvolto l'Ufficio Concessioni della Provincia di Mantova.
- 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 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- 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
- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

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 2/13 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

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

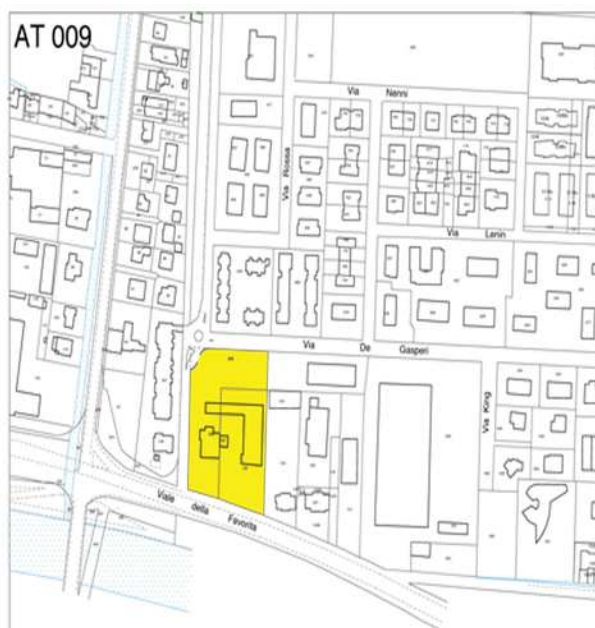
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%
VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI DELLA CORTE	
Studio storico, tipologico e morfologico degli edifici storici presenti nella corte con particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.	Obbligatorio per la redazione del Piano Attuativo
Definizione del Piano delle Demolizioni che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dei pareri competenti.	Il piano delle demolizioni deve precedere la definizione del Piano Attuativo
Il recupero degli edifici storici dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie strutturali, della composizione delle facciate e degli elementi decorativi quando esistenti.	L'azione dovrà orientarsi al criterio del mantenimento della testimonianza

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 viabilità.	Utilizzo di essenze autoctone
Interventi di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive.	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	

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

Ambito di trasformazione	AT-009
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Zona Via De Gasperi



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 SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'



CONFINE DEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 009

ZONA VIA DE GASPERI – SAT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:

- L'area si trova all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale (aree residenziali di completamento) di Sant'Antonio, compresa tra Viale della Favorita e Via De Gasperi.
- Attualmente sull'area insistono edifici produttivi dismessi all'attività e residenziali.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area titolo abilitativo diretto – permesso di costruire convenzionato.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Riconversione e riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa.
- A contatto con l'attività produttiva contermine dovranno essere collocate funzione con permanenza di persone, nell'arco delle 24 ore, la più contenuta possibile cercando di limitare la residenza che dovrà essere arretrata di almeno 30 metri dal confine.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Ridefinizione di parte della viabilità di contorno: raccordo con Via De Gasperi.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	6.795 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	6.795 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,53 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	2.500 mq 1.250 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,60 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria - If	Da 1,40 a 1,60 mc/mq Da 1,80 a 2,20 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	10,00 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	10.800 mc 7.500 mc 4.400 mc	Volume COMPLESSIVO c.v.e. (Ci) Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	50 ab 45 ab 40 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Nessuna individ. nel PS 100% Slp (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	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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

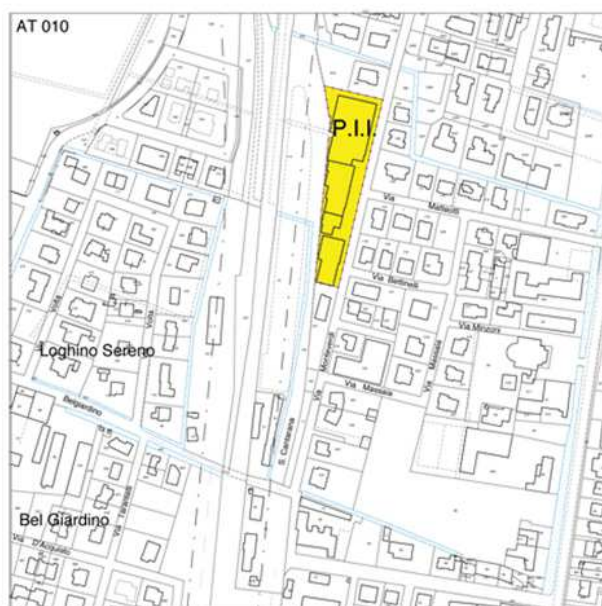
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della 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.	

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

Ambito di trasformazione	AT-010
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.I.I. (Programma Integrati d'Intervento)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Zona a nord Stazione ferroviaria



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'



AMBITO DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 010

ZONA A NORD STAZIONE FERROVIARIA – SANT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in continuità con il tessuto urbano consolidato residenziale (aree residenziali di completamento) nei pressi della Stazione Ferroviaria di Sant'Antonio, lungo Via Monteverdi.
- Attualmente sull'area sorgono manufatti a destinazione produttiva, di magazzino, dismessi.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riconversione e riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	5.435 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	5.435 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,55 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	2.700 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1.50 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	Quella degli edifici esistenti	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	9.000 mc 9.000 mc	Volume COMPLESSIVO c.v.e. (Ci) Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	60 ab 54 ab 48 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Quantificazione dal PS 1.430 mq (resid.)	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	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

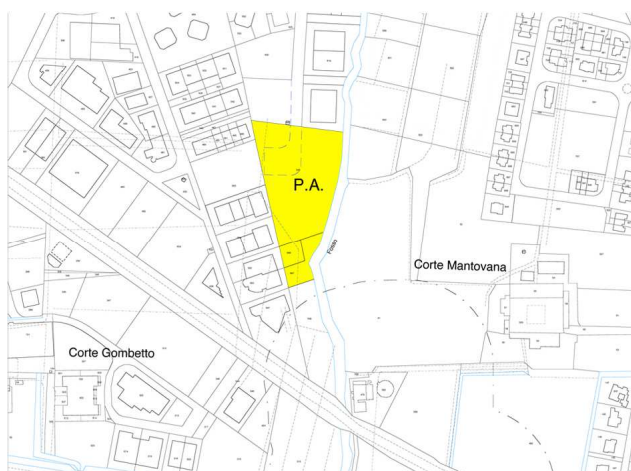
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della 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 ferrovia.	Utilizzo di essenze autoctone
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera ccorgimenti 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.	

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

Ambito di trasformazione	AT-011
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	/
Toponimo	Zona Gombetto



ESTRATTO MAPPA 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 SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e
COMMERCIALI all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI



AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE



AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE



CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)



VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 011
ZONA GOMBETTO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area in continuità, ad Est, con il "polo produttivo Gombetto – Malpensata".
- L'ambito, costituisce "completamento del polo produttivo".
- L'area ad Est si estende fino al Fosso Gambarara.
- Il suo inserimento permette di "chiudere" in modo funzionale la viabilità del comparto circostante.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Completamento del "polo produttivo Gombetto – Malpensata".
- Attuazione delle previsioni del **DP** mediante la predisposizione del Piano Attuativo (P.A.).
- Completamento e funzionalizzazione della viabilità di contesto.
- Intervento di mantenimento e mitigazione ambientale su Fosso Gambarara.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

Indici urbanistico-ecologici

If = 3,00 mc/mq

Rc = 60%

Ip = 15%

H = 12 m

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e non:

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

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

DESTINAZIONI D'USO

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 – TULPS)
- 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 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/5 Strutture congressuali

NON AMMESSE

Destinazione d'uso Du1

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- 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 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast
- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

- La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale verrà definita in sede di pianificazione attuativa, nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti del Piano dei Servizi ed in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente definite per l'ambito di trasformazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

- Le opere infrastrutturali e strategiche nonché i relativi oneri a carico verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006

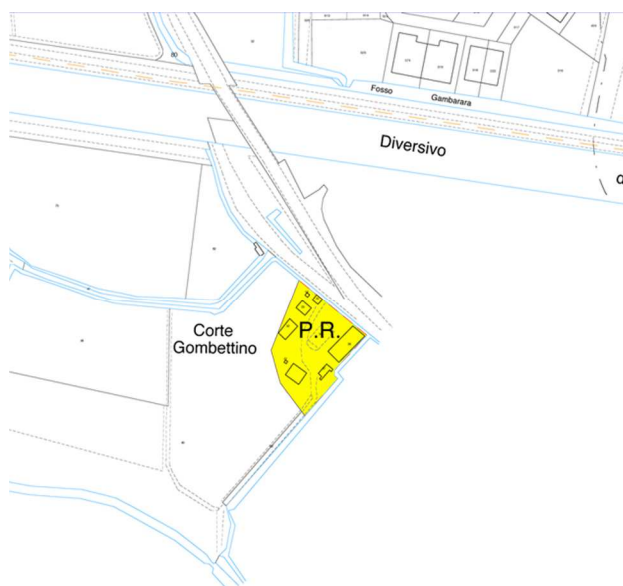
MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro, verso la viabilità di progetto.	utilizzando essenze arboree autoctone
Recupero, conservazione e potenziamento dell'impianto arboreo e arbustivo spondale del Fosso Gambarà.	utilizzando essenze arboree autoctone

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di pianificazione attuativa.

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

Ambito di trasformazione	AT-012
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.R. (Piano di Recupero)
Località	Gombetto
Toponimo	Zona “C.te Gombettino”







ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003

ESTRATTO TAV. PR_04a

	AMBITO DI PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DEL PTC DEL PARCO DEL MINCIO
	CONFINE DEL PARCO DEL MINCIO
	PARCO DEL MINCIO
	CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 012

ZONA CORTE GOMBETTINO - GOMBETTO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito agricolo in prossimità della SS Goitese, a confine con il Comune di Mantova.
- Attualmente i fabbricati della corte agricola sono dismessi all'attività agricola e disabitati.
- La corte è caratterizzata dalla "casa padronale", dalla "stalla" e da edifici accessori risalenti all'inizio del secolo decimo nono.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Piano di Recupero (P.R.)
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Gombettino.
- Riorganizzazione e messa in sicurezza dell'immissione alla SS Goitese.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	5.250 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	3.750 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,54 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	1.330 mq 500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbriabilità Territoriale - It	1,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbriabilità Fondiaria – If	Da 1,10 a 1,30 mc/mq Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	5.250 mc 4.000 mc 1.750 mc	Volume COMPLESSIVO c.v.e. (Ci) Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	35.ab 30 ab 25 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Quantificazione dal PS 765 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.
Numero massimo di piani fuori terra	Quelli esistenti	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	2 albero/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusto/100mq	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.
- Per quanto riguarda la definizione progettuale, dovrà essere coinvolto l'Ufficio Concessioni della Provincia di Mantova per condividere una soluzione per l'immissione sulla SP. 81.
- 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

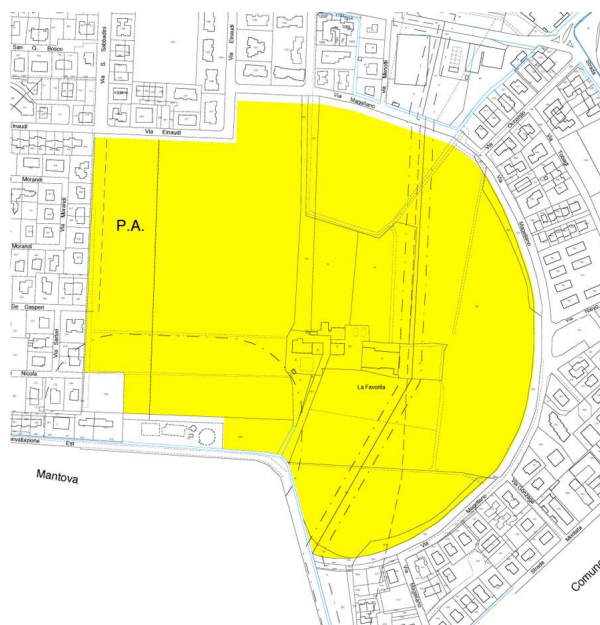
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Riorganizzazione dell'innesto alla SS Goitese	Il progetto dovrà essere concordato con l'Ente gestore della strada
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; localizzazione di fascia di mitigazione di 15 mt tra corte Gombettino e il territorio agricolo.	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	

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

Ambito di trasformazione	AT-013
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Montata Carra
Toponimo	Villa Favorita



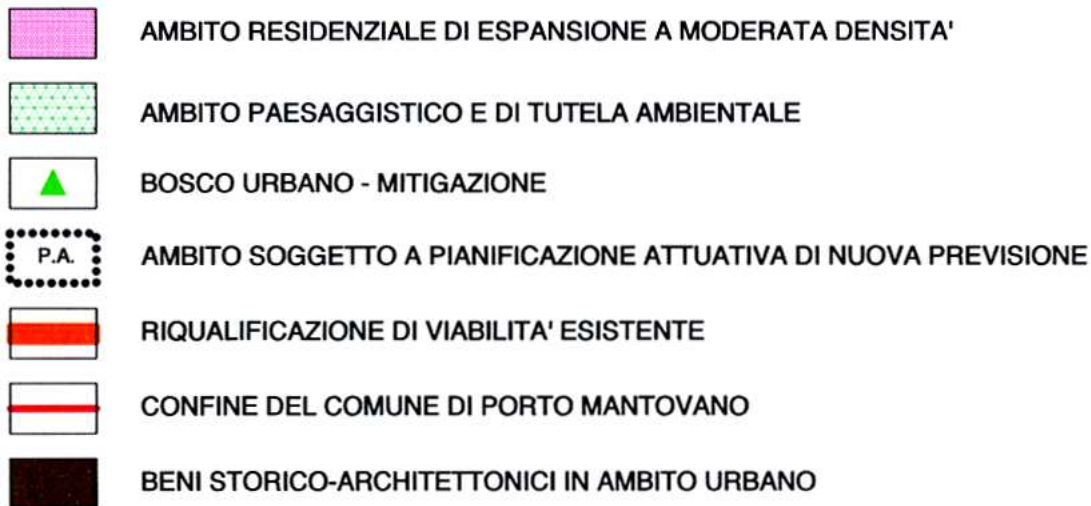
ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 013

VILLA FAVORITA – MONTATA CARRA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area è inserita nel tessuto urbano consolidato in località S. Antonio - Montata Carra, al confine con il comune di Mantova.
- Il riferimento più importante è rappresentato dall'architettura del Sebegondi, villa Favorita, e dagli edifici della corte.
- Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali realizzati a partire dagli anni '70-'80.
- Verso il confine con Mantova è localizzato il depuratore che serve l'abitato ad est della ex SS 62 della Cisa.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico-ambientale e funzionale dell'area con pianificazione attuativa (P.A.)
- Realizzazione di strutture di servizio con funzioni ricettive e terziarie.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici monumentali.
- Strutturazione e recupero ambientale dei "bordi" del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	241.460 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Territoriale Residenziale - St	21.640 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie a verde per culture	213.550 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie a verde boschivo	49.550 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria Residenziale - Sf	13.000 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 – Slp max	5.500 mq	Funzione RESIDENZIALE e RICETTIVA (Ci)
	1.300 mq	Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	0,90 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria – If	Da 1,10 a 1,30 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE e RICETTIVA (Ci)
	Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 ml	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	19.500 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci)
	16.500 mc	Funzione RESIDENZIALE e RICETTIVA (Ci)
	4.000 mc	Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	110 ab	Valore massimo
	80 ab	Valore medio
	50 ab	Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolato dal PS 2.120 mq (resid.) 100% Slp (com./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	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	2 alberi/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusti/100mq	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.

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

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

NON AMMISSIBILI

Destinazione d'uso Du 2

Destinazione d'uso Du 3

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

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

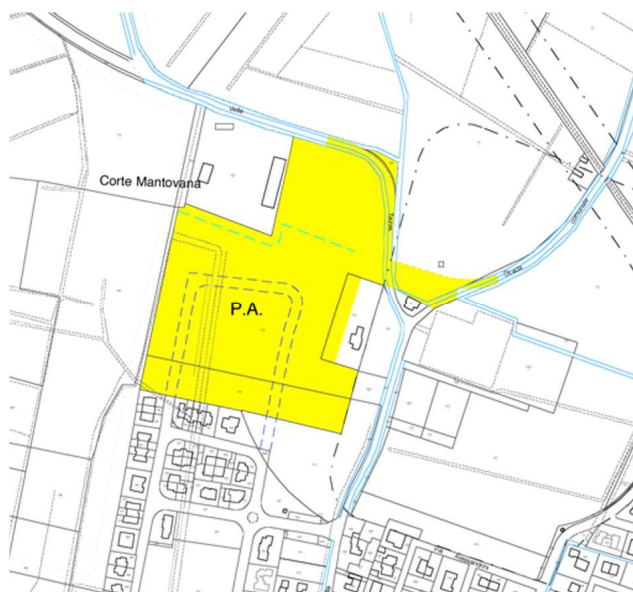
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Ridefinizione e riorganizzazione del sistema del verde con l'obiettivo mitigare l'interferenza rappresentata dalle costruzioni recenti con Villa Favorita	Il progetto dovrà essere definito con il coinvolgimento della Sovrintendenza
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	

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

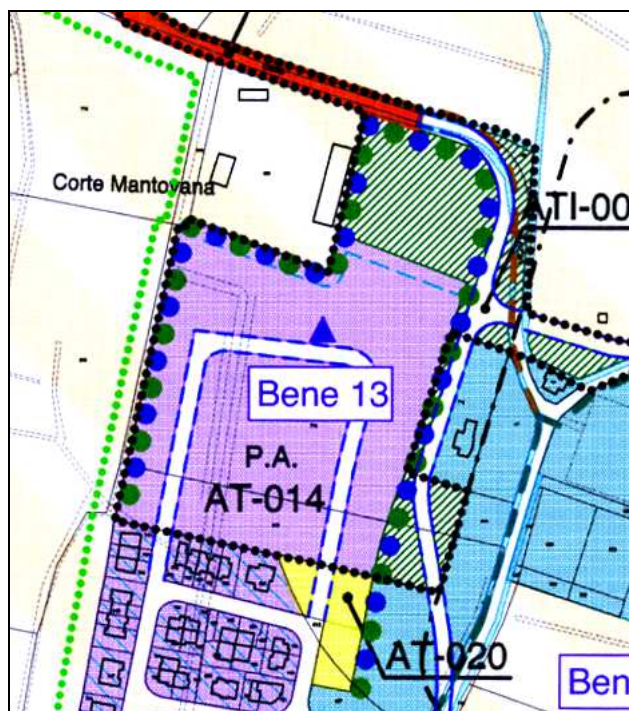
Ambito di trasformazione	AT-014
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Mantovanella
Toponimo	Zona Cimitero











ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

	AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA'
	BOSCO URBANO
	AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE
	FILARI
	SIEPI E ARBUSTETI
	ARRETRAMENTO EDIFICATORIO (10 m)
	CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)
	BENI ARCHEOLOGICI (dagli shapefile della Provincia di Mantova; beni aggiornati a marzo 2009 - da indicazioni della Soprintendenza archeologica - n.o. di Mantova)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 014

ZONA CIMITERO - MANTOVANELLA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in fregio al tessuto urbano consolidato residenziale ad ovest della ferrovia, verso Malpensata.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG come area agricola.
- L'ambito è interessato da una fascia di rispetto di un allevamento attivo di piccole dimensioni (Tav. PR_03).
- Nella fascia di rispetto l'edificazione è subordinata alla dismissione dell'attività dell'allevamento.

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:

- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Inserimento organico e funzionale con la viabilità di contesto e nuova viabilità come da indicazioni del DP.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.
- Mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.
- Partecipazione alla riqualificazione e ridefinizione della viabilità di fronte al Cimitero di Sant Antonio, con la realizzazione della proposta dell'ATI-006.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	60.065 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	33.440 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,75 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	22.500 mq 2.500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1,12 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,60 a 2,00 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	67.500 mc 67.500 mc 10.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	350 ab 200 ab 50 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	10 ab	5% della potenzialità assegnata media
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	20 ab	10% della potenzialità assegnata media
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individuati dal PS 12.705 mq (res.) 100% Slp (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	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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

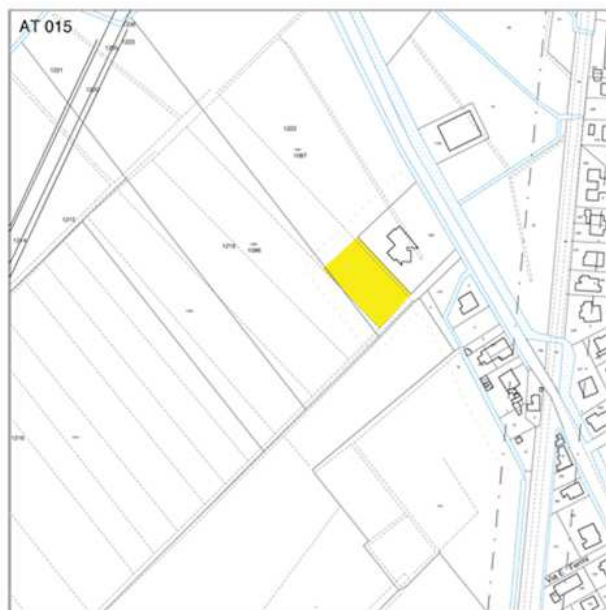
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità di connessione e percorsi ciclopedonali in omogeneità con la struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo 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 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	

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

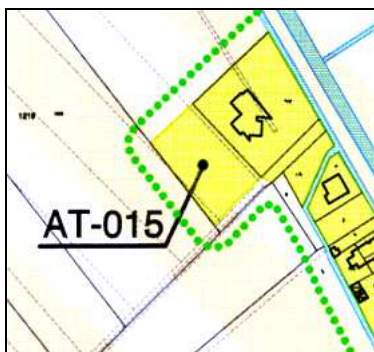
Ambito di trasformazione	AT-015
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Bancole
Toponimo	Via Martiri della Libertà



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'



CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 015

VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' - BANCOLE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in fregio al tessuto urbano consolidato residenziale di ad ovest della ferrovia, in località Bancole.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG come area agricola.
- L'ambito non è interessato da fasce di rispetto di allevamenti attivi.

ATTUAZIONE

- Trasformazione urbanistica mediante titolo abilitativo diretto – permesso di costruire convenzionato.
- Grado di priorità dell'intervento: non è indicato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	2.770 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	2.770 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,30 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	850 mq 400 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria - If	Da 1,10 a 1,50 mc/mq Da 1,10 a 1,50 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	10,00 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	2.770 mc 2.550 mc 1.200 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	17 ab 15 ab 13 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Nessuna quantificaz. nel PS (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.
Numero massimo di piani fuori terra	3	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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

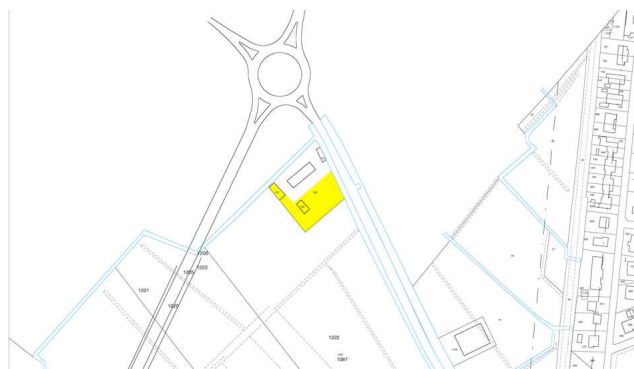
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%

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

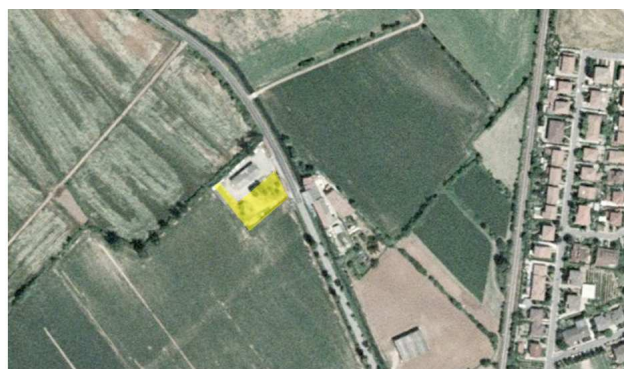
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro e mitigazione verso la nuova viabilità.	Utilizzo di essenze autoctone
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera accorgimenti costruttivi per 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	

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

Ambito di trasformazione	AT-016
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Bancole
Toponimo	Via Martiri della Libertà

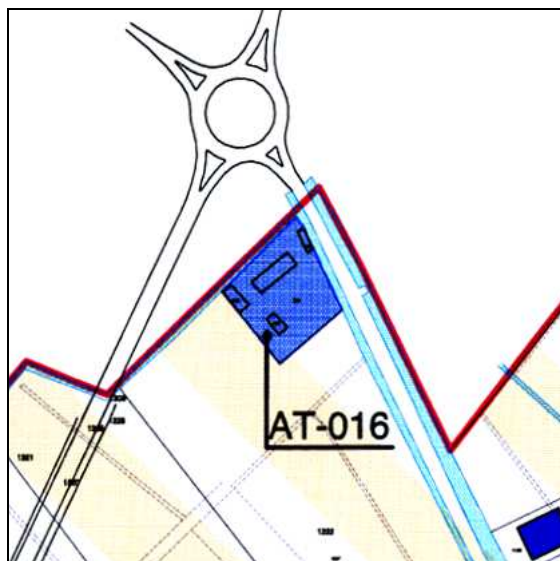


ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



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 ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATO



CONFINE DEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 016

VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' - BANCOLE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito agricolo in Via Martiri della Libertà a Bancole confinante con una piccola zona riconosciuta produttiva dal PRGC.
- Si tratta di un'area già interessata da edifici non dedicati all'attività agricola e funzionali all'attività svolta nell'area produttiva confinante.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area ~~non~~ attuabile con titolo abilitativo diretto - con permesso di costruire convenzionato.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto allo stato di fatto.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

Indici urbanistico-ecologici

If = 3,00 mc/mq

Rc = 60%

Ip = 15%

H = 12 m

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e non:

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

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

DESTINAZIONI D'USO

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 – TULPS)
- 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 5

- Du 5/1 Alberghi e motel

NON AMMESSE

Destinazione d'uso Du1

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- 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 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast
- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

- La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale verrà definita in sede di progettazione d'intervento, nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti del Piano dei Servizi ed in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente definite per l'ambito di trasformazione.

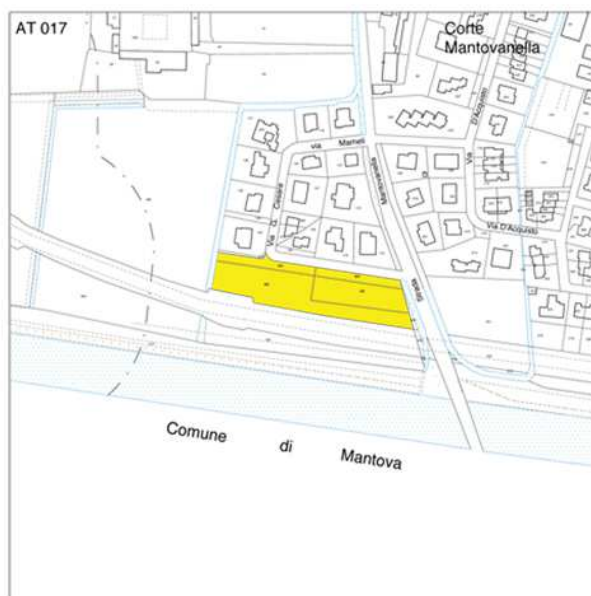
MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (con struttura a filare) con funzione di filtro, verso la viabilità esistente e al contesto circostante	utilizzando essenze arboree autoctone

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione d'intervento.

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

Ambito di trasformazione	AT-017
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Mantovanella
Toponimo	A sud della Corte Mantovana

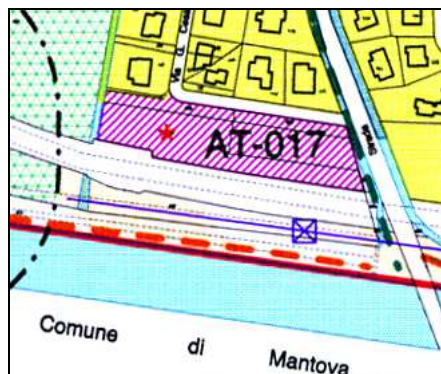


ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



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



PARCHEGGI SCAMBIATORI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 017****A SUD DELLA CORTE MANTOVANA - MANTOVANELLA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito di rispetto stradale in prossimità dell'Ostigliese, verso il confine con il Comune di Mantova.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con titolo abilitativo diretto.
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni del DP nella creazione del servizio di Parcheggio scambiatore per l'ingresso e l'uscita da Mantova.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	6.655 mq	Senza potenzialità edificatoria

DESTINAZIONI D'USO**PREVALENTE:****Destinazione d'uso Du1**

Du 1/3 Servizi alla residenza (parcheggi)

NON AMMISSIBILI:**Destinazione d'uso Du1**

Du 1/1 Abitazioni

Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive

Destinazione d'uso Du 2**Destinazione d'uso Du 3****Destinazione d'uso Du 4****Destinazione d'uso Du 5****OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE**

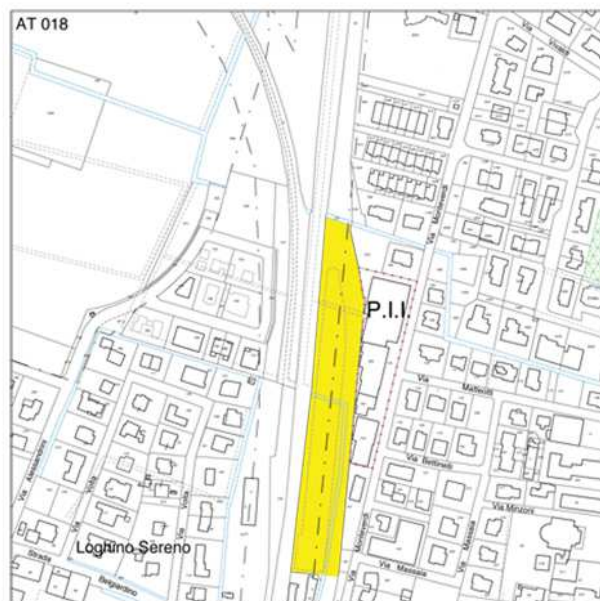
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopeditoni da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Organizzazione dell'innesto alla viabilità esistente.	Il progetto dovrà essere concordato con l'Ente gestore della strada

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 il contesto.	Utilizzo di essenze autoctone

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

Ambito di trasformazione	AT-018
Strumento Urbanistico di Attuazione	
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Zona a nord stazione ferroviaria



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



PARCHEGGI SCAMBIATORI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 018****ZONA A NORD DELLA STAZIONE FERROVIARIA - SANT'ANTONIO****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito di rispetto della linea ferroviaria a nord della Stazione di S. Antonio.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area attuabile con titolo abilitativo diretto.
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni del DP nella creazione del servizio di Parcheggio scambiatore per l'ingresso e l'uscita da Mantova.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	11.510 mq	Senza potenzialità edificatoria

DESTINAZIONI D'USO**PREVALENTE:****Destinazione d'uso Du1**

Du 1/3 Servizi alla residenza (parcheggi)

NON AMMISSIBILI**Destinazione d'uso Du1**

Du 1/1 Abitazioni

Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive

Destinazione d'uso Du 2**Destinazione d'uso Du 3****Destinazione d'uso Du 4****Destinazione d'uso Du 5****OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE**

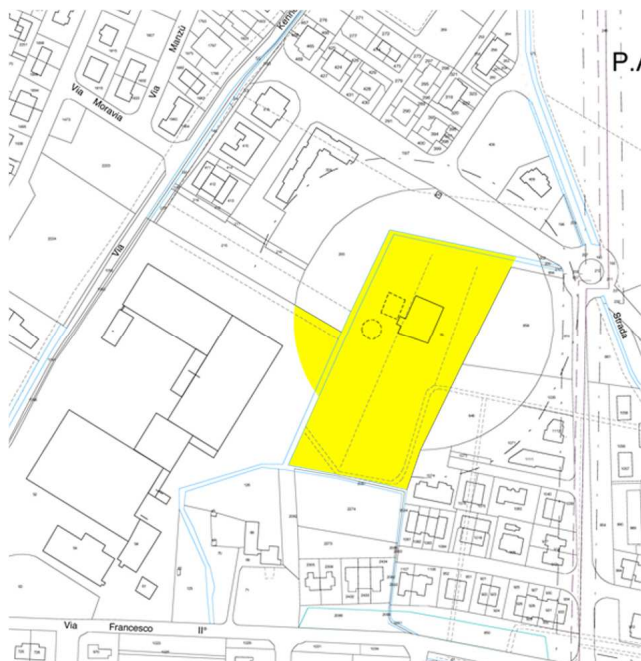
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopeditoni da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Organizzazione dell'innesto alla viabilità esistente.	Il progetto dovrà essere concordato con l'Ente gestore della strada

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 il contesto.	Utilizzo di essenze autoctone

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

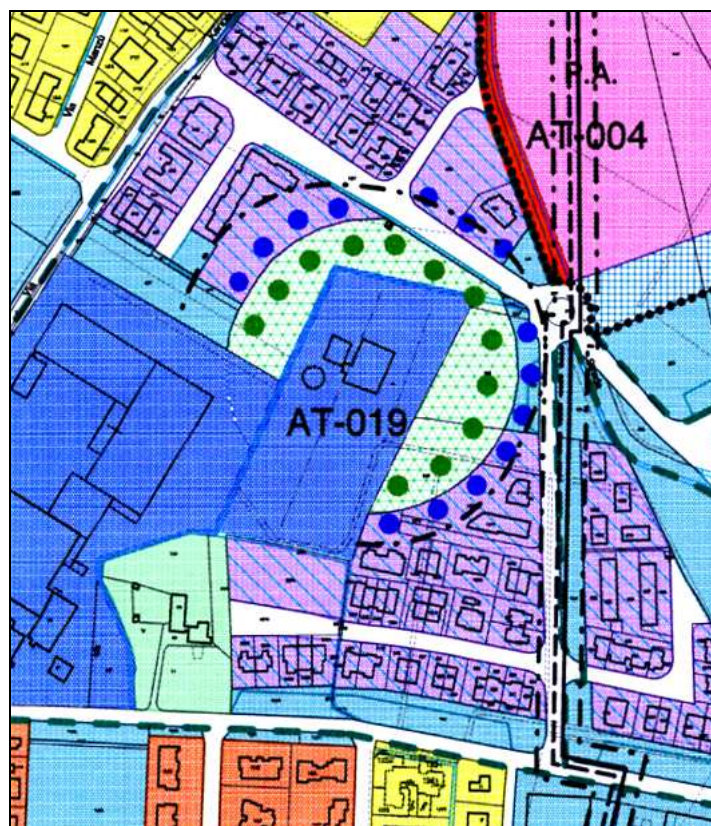
Ambito di trasformazione	AT-019
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Zona della latteria








ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|---|
|  | AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATO |
|  | AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE |
|  | FILARI |
|  | SIEPI E ARBUSTETI |
|  | LIMITE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA, CIMITERIALE e DEI DEPURATORI |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 019

ZONA DELLA LATTERIA – SANT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito di rispetto del depuratore della Latteria Sociale e non è edificabile.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con titolo abilitativo diretto.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

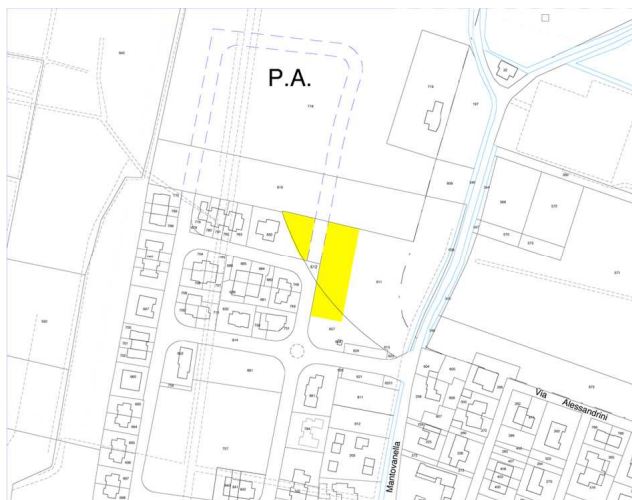
- Creare le condizioni per facilitare la gestione della struttura tecnologica alla Latteria.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	18.635 mq	Potenzialità edificatoria non realizzabile sull'area inserita

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

Ambito di trasformazione	AT-020
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Mantovanella
Toponimo	Zona cimitero





ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

	AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'
	FILARI
	SIEPI E ARBUSTETI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 020

ZONA CIMITERO - MANTOVANELLA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito residenziale nella zona del PL "Mantovanella".

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero funzionale dell'area con titolo abilitativo diretto.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	2.635 mq	Valori grafici - Carattere inixativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	2.635 mq	Valori grafici - Carattere inixativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	1.150 mq 400 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,50 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria – If	Da 1,20 a 1,50 mc/mq Da 1,30 a 1,60 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	8,50 - 10,00 ml	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	3.950 mc 3.450 mc 1.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	23.ab 20 ab 17 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Nessuna quantificaz. nel PS (resid.) 100% Slp (comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di progettazione d'intervento in funzione delle destinazioni d'uso effetti- ve e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	3	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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)

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

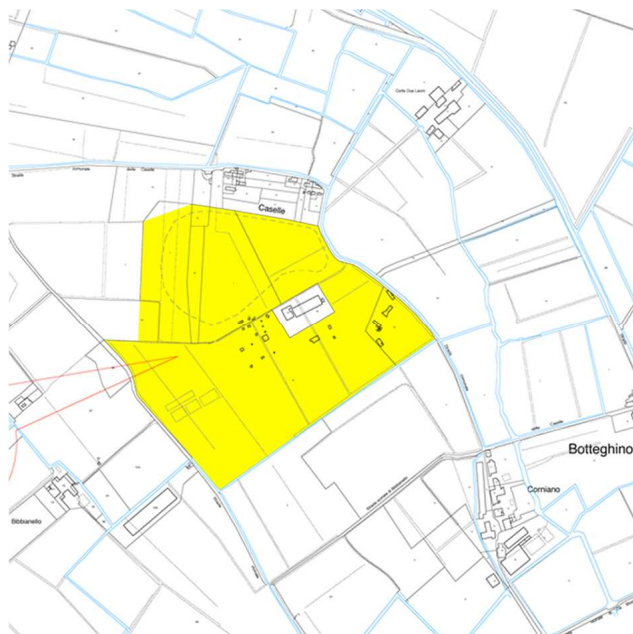
- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

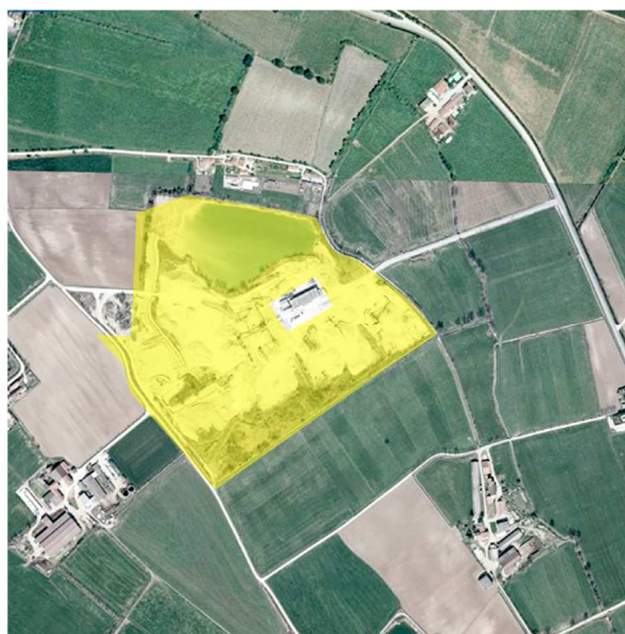
- Monetizzazione: ☒ ammessa (solo per i servizi alla residenza) ☐ non ammessa
- La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

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

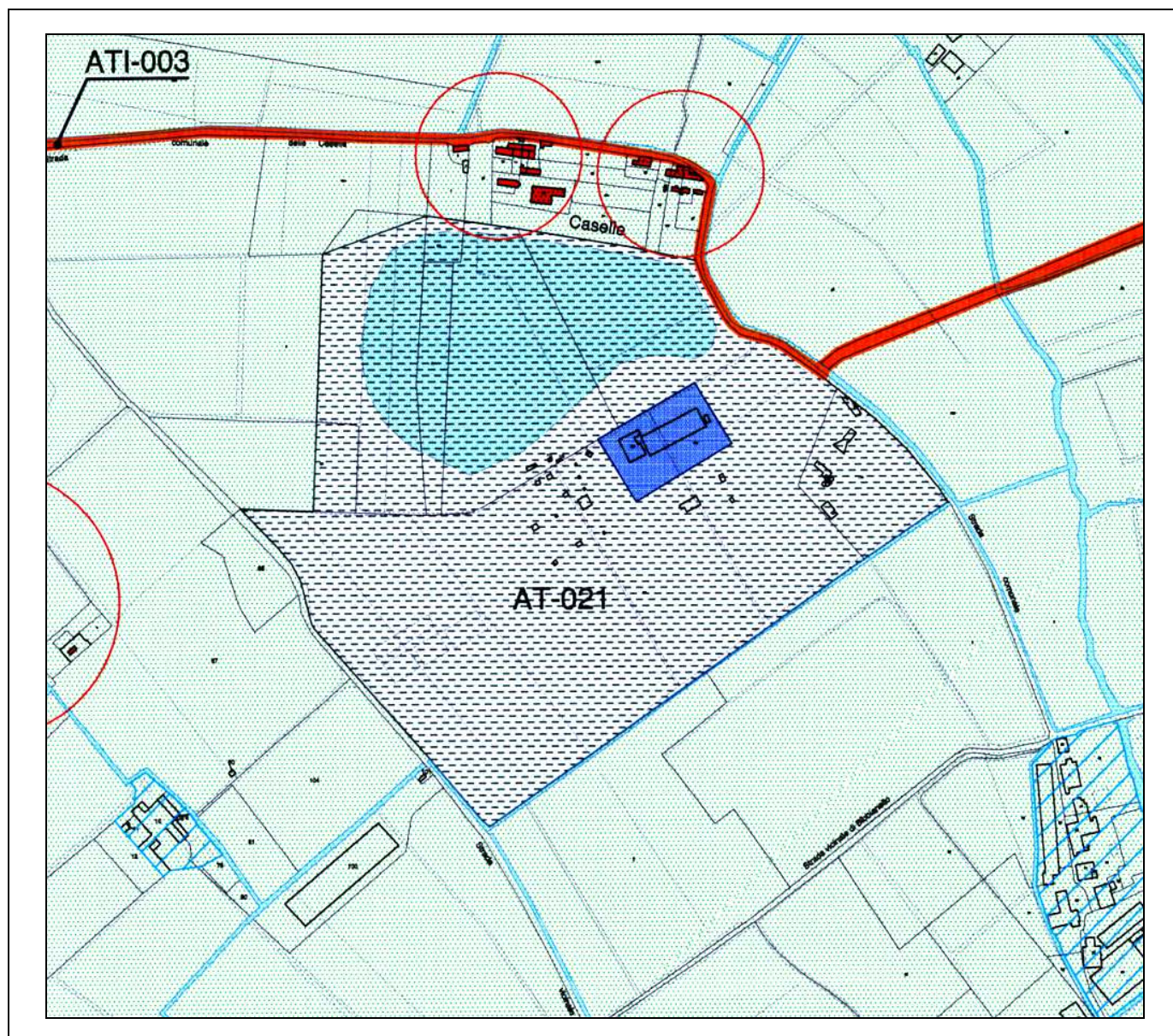
Ambito di trasformazione	AT-021
Strumento Urbanistico di Attuazione	Piano di Recupero Ambientale
Località	Soave
Toponimo	Zona Ex cava Carnevali



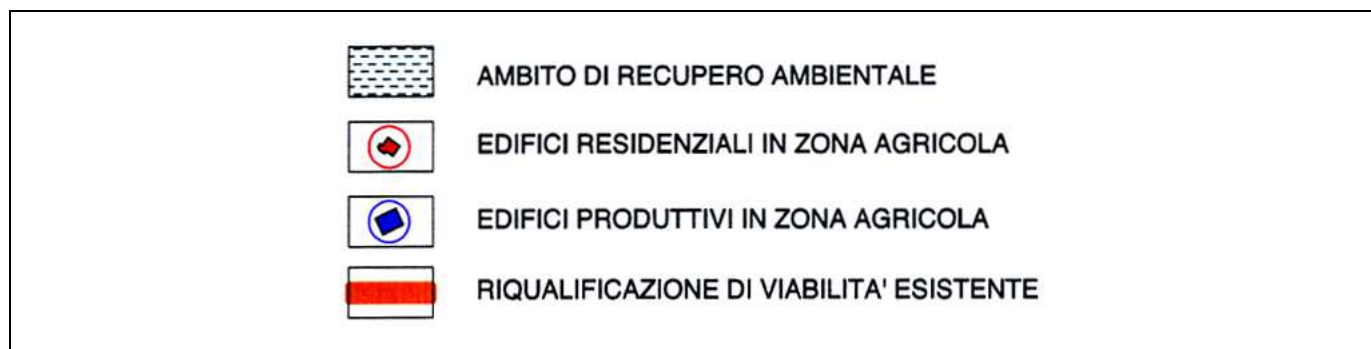
ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04b



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 021

ZONA EX CAVA CARNEVALI - SOAVE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova a Soave, nell'ambito del Parco del Mincio.
- Si tratta di un'attività di lavorazione di inerti da cava recepita dal PTC del Parco del Mincio.
- Si tratta di una situazione molto sensibile sotto il profilo ambientale.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero ambientale, urbanistico e funzionale dell'area con Piano di Recupero Ambientale (P.R.A.).
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riorganizzazione ambientale, urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni del DP.
- Abbattimento delle effetti inquinanti derivanti dall'attività in essere
- Mettere sotto controllo le condizioni ambientali del "sito".
- Il P.R.A. prevederà che il verde sia costituito da alberi ed arbusti di specie locale in una percentuale non inferiore al 70% - vedi anche L.R. n. 10/31.03.2008 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea" e gli elenchi allegati con le specie di flora spontanea protetta e le specie alloctone oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione;
Gli apparecchi di illuminazione siano distribuiti valutando le reali necessità privilegiando i luoghi di maggiore necessità ed evitando soluzioni con apparecchi posati a intervalli uguali e continui.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	161.270 mq	Nell'applicazione delle presenti regole le condizioni normative dettate dal PTC sono prevalenti e non derogabili
Superficie Fondiaria - Sf	5.460 mq (area produttiva)	

- L'attuazione del Recupero Ambientale avverrà nel rispetto delle normative in vigore del PTC del Parco del Mincio.
- Il controllo ambientale del "sito" verrà garantito con l'installazione di un sistema di verifica della qualità dell'acqua della falda, mediante l'organizzazione di un "impianto" di controllo della falda in attraversamento, che preveda pozzi piezometrici posti a monte e a valle dell'area da controllare, in andamento di falda. Questo sistema di controllo verrà definito in sede di Piano di Recupero con l'ausilio di esperti del settore.
- Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici ed ambientali il progetto dovrà seguire le indicazioni che il gruppo di lavoro, coordinato dal Comune di Porto Mantovano e composto da esperti indicati dalla Provincia, dal Parco del Mincio, dalla Regione Lombardia e dal Corpo Forestale e comunque su parere esplicito rilasciato dagli Enti sovraordinati, acquisiti anche singolarmente.

INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI

If = 3,00 mc/mq
Rc = 60%
Ip = 15%
H = 12 m
A = 2 albero/100 mq
Ar = 3 arbusti/100 mq

DESTINAZIONI D'USO

PREVALENTE:

Destinazione d'uso Du 3

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

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

NON AMMISSIBILI

Destinazione d'uso Du 1

Destinazione d'uso Du 2

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

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

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

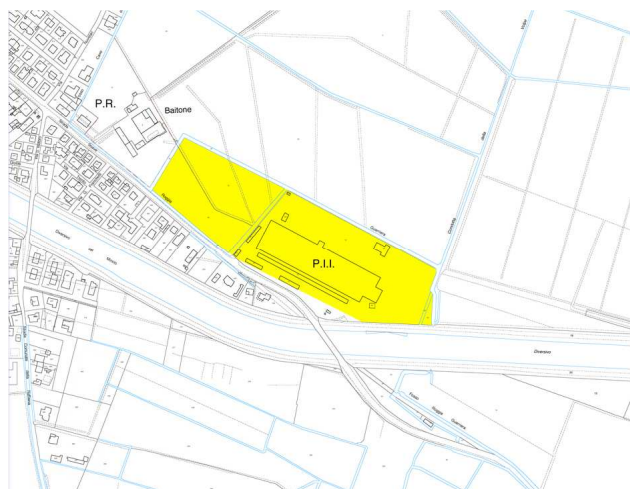
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Riorganizzazione della viabilità di contesto	Il progetto dovrà essere concordato con l'Ente gestore della strada
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 5-10 m) con funzione di filtro e mitigazione verso il contesto.	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
Accorgimenti per migliorare la situazione rispetto alla produzione e all'abbattimento di polveri, rumori, inquinamento delle acque e il loro recupero, tutte le condizioni necessarie al controllo dell'inquinamento da oli e idrocarburi,	Bisogna agire sia sulla generazione della causa sia sul contenimento dell'effetto negativo
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , realizzazione di opere indicate come strategiche dall'Amministrazione Comunale	

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

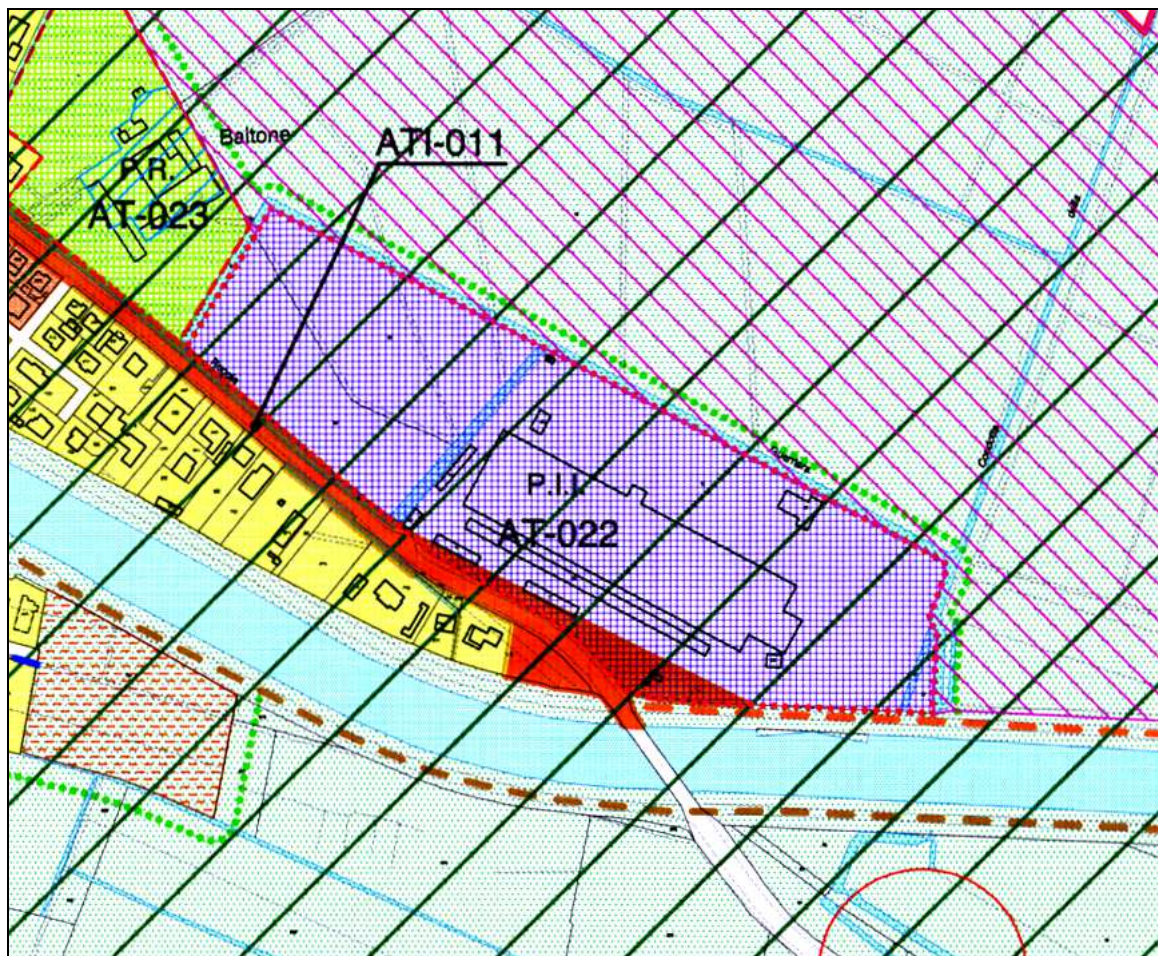
Ambito di trasformazione	AT-022
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.I.I (Programma Integrato d'Intervento)
Località	Soave
Toponimo	Zona Ex area FACEP



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04b



AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE



AMBITO DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DI NUOVA PREVISIONE



CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)



RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 022

ZONA EX AREA FACEP - SOAVE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:

- L'area si trova ai margini dell'abitato di Soave, lungo la strada comunale di Soave.
- Un tempo sede della ditta FACEP, produttrice di manufatti in cemento, oggi l'attività produttiva risulta dismessa.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione e recupero funzionale dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Riconversione e riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto, prestando particolare attenzione alla vicinanza con la zona SIC "Bosco Fontana", verso la quale si renderà necessario prevedere adeguate opere di mitigazione ambientale.
- Coordinamento funzionale con l'AT-023.
- Contributo alla realizzazione del servizio a verde individuato dal PS in collegamento funzionale con l'AT-023.
- Attuazione del comparto in coordinamento con il Comune di Porto Mantovano, la Provincia di Mantova, il Parco del Mincio, la Regione Lombardia e il Corpo Forestale dello Stato.
- Partecipazione alla riqualificazione della viabilità d'accesso al centro abitato di Soave dal ponte sul Diversivo Mincio, con la realizzazione della rotatoria: ATI-011(F)
- Il P.I.I. prevederà che il verde privato sia costituito da alberi ed arbusti di specie locale in una percentuale non inferiore al 70% - vedi anche L.R. n. 10/31.03.2008 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea" e gli elenchi allegati con le specie di flora spontanea protetta e le specie alloctone oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione;

La nuova edilizia prevista sia realizzata con forme e tipologie che privilegino l'uso di materiali della tradizione locale adeguatamente inseriti in soluzioni architettoniche che tengano in considerazione la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il risparmio.

I parcheggi siano realizzati con pavimentazioni drenanti e adeguatamente ombreggiati con alberi di alto fusto di specie locale.

I nuovi impianti di illuminazione pubblica siano realizzati privilegiando apparecchi a terra a ridotta intensità luminosa e a basso consumo in particolare nei parcheggi e lungo i percorsi ciclabili e pedonali.

Gli apparecchi di illuminazione siano distribuiti valutando le reali necessità privilegiando i luoghi di maggiore necessità (passaggi pedonali, incroci, ecc) ed evitando soluzioni con apparecchi posati a intervalli uguali e continui.

Il rondò previsto all'ingresso della Frazione sia realizzato con materiale di arredo a verde consono con le caratteristiche del territorio rurale circostante.

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

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	75.500 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	38.200 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,57 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	19.800 mq 2.000 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,86 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 1,30 a 1,80 mc/mq Da 1,80 a 2,20 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	65.250 mc 59.250 mc 6.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	400 ab 300 ab 200 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	15 ab	5% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	30 ab	10% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individuati dal PS 7.950 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	4 + sotto tetto ab-	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.
- Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici ed ambientali il progetto dovrà seguire le indicazioni che il gruppo di lavoro, coordinato dal Comune di Porto Mantovano e composto da esperti indicati dalla Provincia, dal Parco del Mincio, dalla Regione Lombardia e dal Corpo Forestale e comunque su parere esplicito rilasciato dagli Enti sovraordinati, acquisiti anche singolarmente..

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.

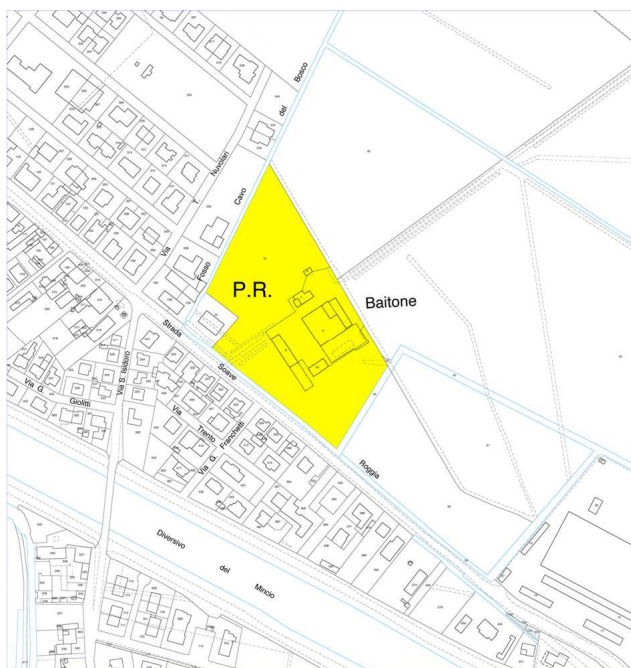
OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

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
Intervento di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo in direzione del Bosco Fontana, così come specificato nel paragrafo OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI, punto 7.	Utilizzo di essenze autoctone
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
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	

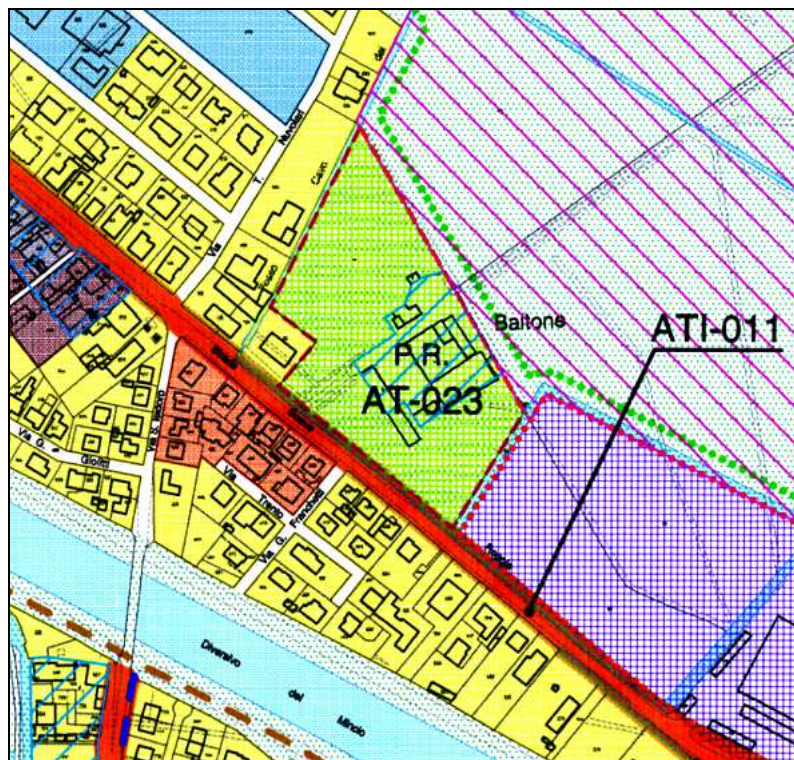
Ambito di trasformazione	AT-023
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.R. (Piano di Recupero)
Località	Soave
Toponimo	Zona "C.te Baitone"



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04b



AMBITO DI PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DEL PTC DEL PARCO DEL MINCIO



AREE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA INTERNE AL PARCO DEL MINCIO



NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE



CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)



RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 023

ZONA “CORTE BAITONE” - SOAVE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:

- L'area si trova ai margini dell'abitato di Soave, lungo la strada comunale di Soave.
- Attualmente i fabbricati della corte agricola, in parte, sono dismessi all'attività agricola e non utilizzati.
- La corte è caratterizzata dalla “casa padronale” e dalla “stalla” risalenti all'inizio del secolo decimo nono.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Piano di Recupero (P.R.).
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Baitone
- Inserimento organico e funzionale con il contesto, prestando particolare attenzione alla vicinanza con la zona SIC “Bosco Fontana”, verso la quale si renderà necessario prevedere adeguate opere di mitigazione ambientale.
- Coordinamento funzionale con l'AT-022.
- Contributo alla realizzazione del servizio a verde individuato dal PS in collegamento funzionale con l'AT-022.
- Attuazione del comparto in coordinamento con il Comune di Porto Mantovano, la Provincia di Mantova, il Parco del Mincio, la Regione Lombardia e il Corpo Forestale dello Stato.
- Il Piano di Recupero prevederà un'adeguata fascia di alberi ed arbusti di specie locale, di mitigazione in particolare verso Bosco Fontana, costituita almeno da un doppio filare di alberi di specie locale o da una siepe;
I nuovi volumi previsti siano realizzati mantenendo il concetto di “Corte rurale” con una progettazione che li inserisca nell'ambito rurale e naturalistico circostante.

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

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI: Nell'applicazione delle presenti regole le condizioni normative dettate dal PTC del "Parco del Mincio" sono sempre prevalenti e mai derogabili.

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	22.180 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	18.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,25 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	3.350 mq 1.300 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	0,63 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria – If	Da 0,25 a 0,35 mc/mq Da 0,25 a 0,35 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	14.000 mc 8.000 mc 6.000 mc	Volume COMPLESSIVO compreso volume esistente Funzione RESIDENZIALE c.v.e. Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e.
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	60.ab 50 ab 40 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Ipotizzati nel PS 1.325 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	Quelli esistenti	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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.
- Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici ed ambientali il progetto dovrà seguire le indicazioni che il gruppo di lavoro, coordinato dal Comune di Porto Mantovano e composto da esperti indicati dalla Provincia, dal Parco del Mincio, dalla Regione Lombardia e dal Corpo Forestale e comunque su parere esplicito rilasciato dagli Enti sovraordinati, acquisiti anche singolarmente..

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.

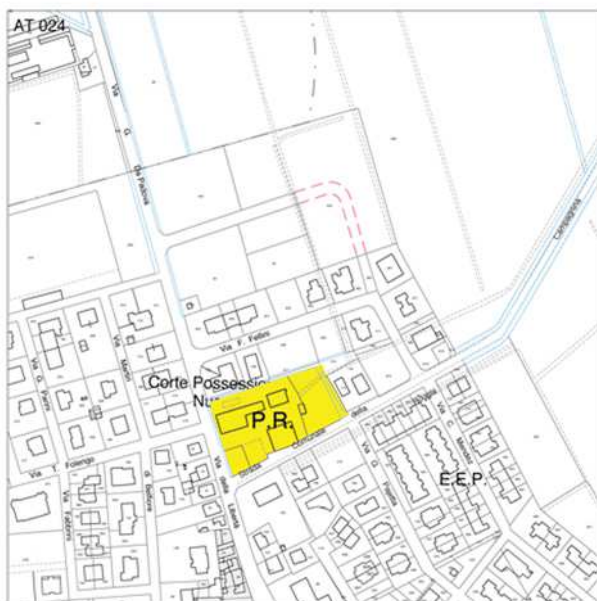
OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

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
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
Intervento di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo in direzione del Bosco Fontana, così come specificato nel paragrafo OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI, punto 7.	Utilizzo di essenze autoctone
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
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	

Ambito di trasformazione	AT-024
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.R. (Piano di Recupero)
Località	Soave
Toponimo	Centro Abitato di Soave – C.te Possessione Nuova



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_04b



AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'



P.R.

AMBITO DI PIANO DI RECUPERO DI NUOVA PREVISIONE



RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 024

C.TE POSSESSIONE NUOVA - CENTRO ABITATO DI SOAVE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:

- L'area si trova nel centro dell'abitato di Soave, lungo via Libertà.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Piano di Recupero (P.R.).
- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del P.A. da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione degli edifici storici della corte.
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Possessione Nuova
- Inserimento organico e funzionale con il contesto, prestando particolare attenzione alla vicinanza con il resto del centro abitato.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI:

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	6.340 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	6.340 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 – Slp max	2.000 mq 700 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,50 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 1,20 a 1,40 mc/mq Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE compreso volume esistente Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	6.000 mc 6.000 mc 2.000 mc	Volume COMPLESSIVO compreso volume esistente Funzione RESIDENZIALE c.v.e. Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e.
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	40.ab 35 ab 25ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Ipotizzati nel PS 930 mq (res.) 100% Slp (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	Quelli esistenti	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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. o di realizzazione specifica.

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

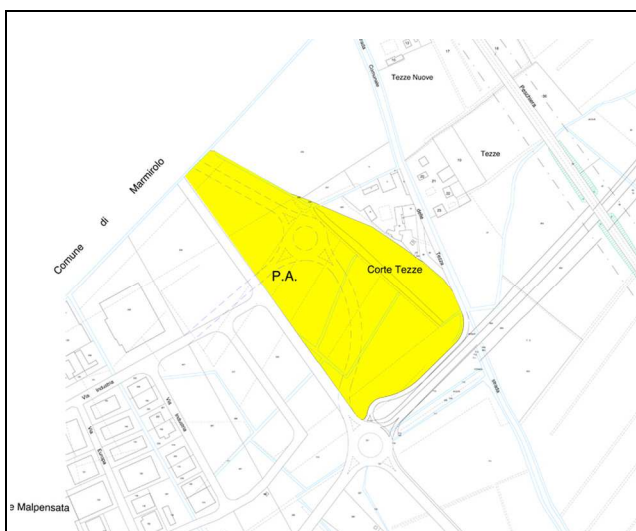
TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%
VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI DELLA CORTE	
Studio storico, tipologico e morfologico degli edifici storici presenti nella corte con particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.	Obbligatorio per la redazione del Piano Attuativo
Definizione del Piano delle Demolizioni che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dei pareri competenti.	Il piano delle demolizioni deve precedere la definizione del Piano Attuativo
Il recupero degli edifici storici dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie strutturali, della composizione delle facciate e degli elementi decorativi quando esistenti.	L'azione dovrà orientarsi al criterio del mantenimento della testimonianza

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
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	

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

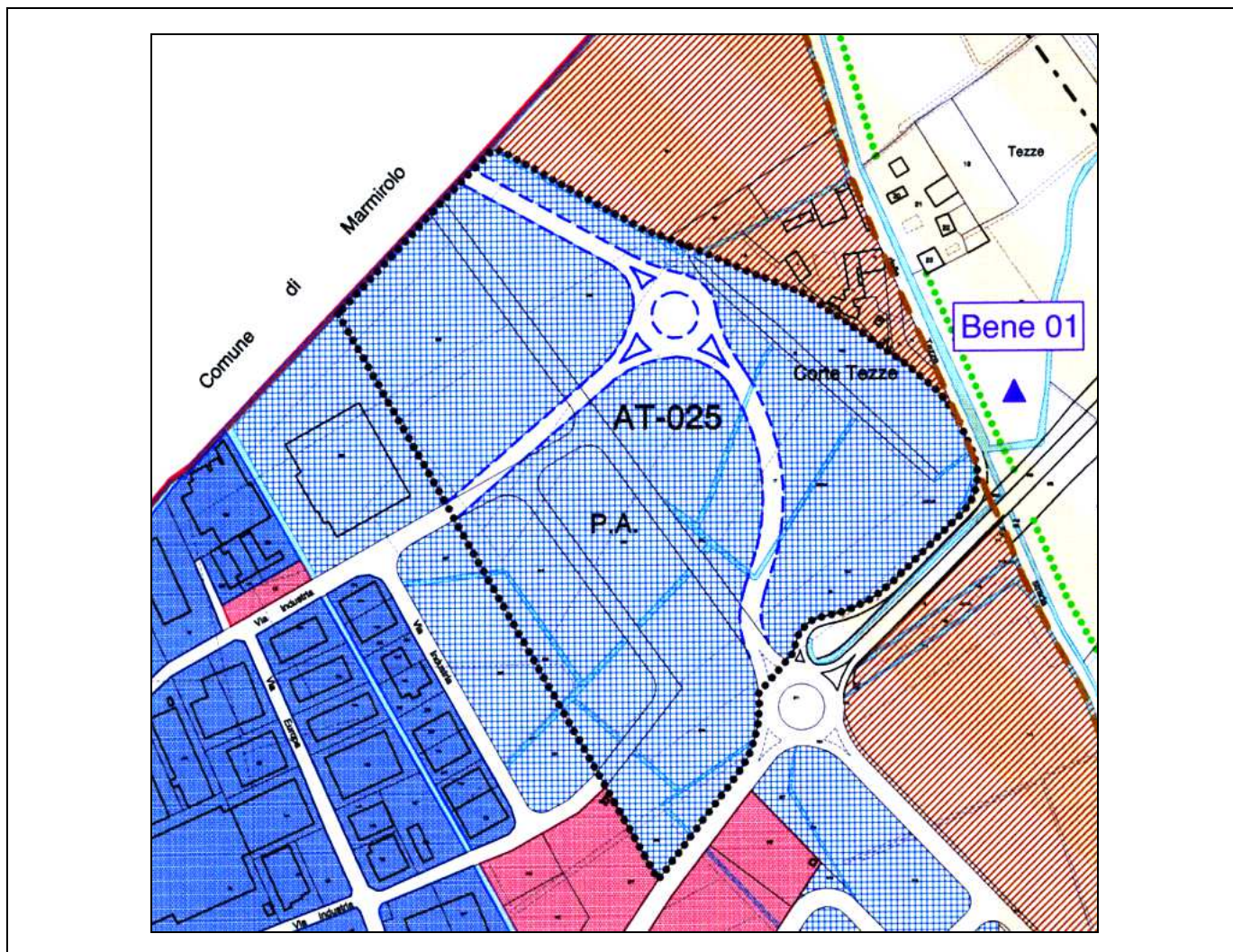
Ambito di trasformazione	AT-025
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.R. (Piano Attuativo)
Località	Z.I. Malpensata Gombetto
Toponimo	Corte Tezze






ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|--|
|  | AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE |
|  | AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE |
|  | BENI ARCHEOLOGICI (dagli shapefile della Provincia di Mantova; beni aggiornati a marzo 2009 - da indicazioni della Soprintendenza archeologica - n.o. di Mantova) |
|  | CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m) |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 025

CORTE TEZZE - Z.I. MALPENSATA GOMBETTO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area in continuità, ad Est, con il "polo produttivo Malpensata-Gombetto".
- L'ambito, costituisce "completamento del polo produttivo".
- Il suo inserimento permette di ridefinire l'assetto del comparto produttivo verso Marmirolo creando le condizioni per un collegamento funzionale anche a livello viabilistico.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione del comparto è condizionata alla predisposizione del P.A..
- Grado di priorità dell' intervento: non definito.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Completamento del "polo produttivo Malpensata-Gombetto".
- Completamento e ridefinizione della viabilità di contesto.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	63.550 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	47.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,80 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima - Slp max	36.000 mq	Carattere indicativo (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	3,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	4,00 mc/mq	Carattere indicativo (Ci)
Altezza massima - H max	12 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile - Vol max	190.650 mc	Carattere indicativo (Cp)
Aree per Servizi da reperire (10% della Slp)	Stimati dal PS 3.600 mq (prod.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Rapporto di copertura - Rc	60%	Carattere prescrittivo
Sup. permeabile minima risp. Alla Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla -Sc + sup. impermeabile.	15%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusti/100mq	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.

Interventi edilizi

Sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e non:

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

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

DESTINAZIONI D'USO

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 – TULPS)
- 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 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/5 Strutture congressuali

NON AMMESSE

Destinazione d'uso Du1

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- 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 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast
- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

- La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale verrà definita in sede di pianificazione attuativa, nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti del Piano dei Servizi ed in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente definite per l'ambito di trasformazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

- Le opere infrastrutturali e strategiche nonché i relativi oneri a carico verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006

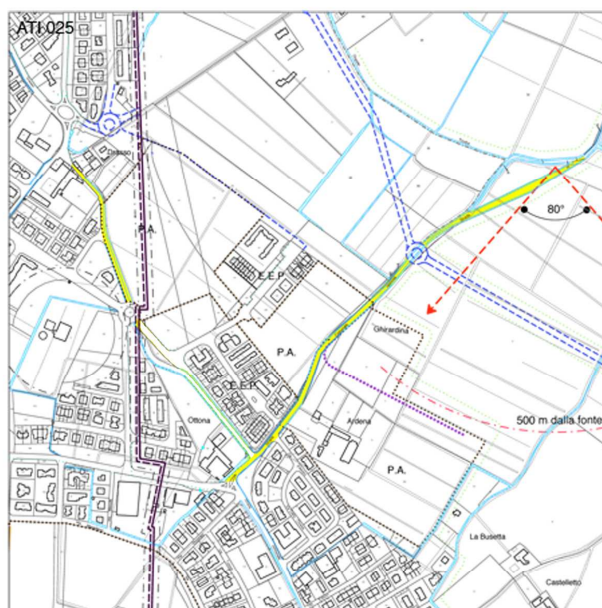
MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro, verso la viabilità di progetto e verso il contesto agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di pianificazione attuativa.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INFRASTRUTTURALI
RIQUALIFICAZIONE VIABILITÀ ESISTENTE

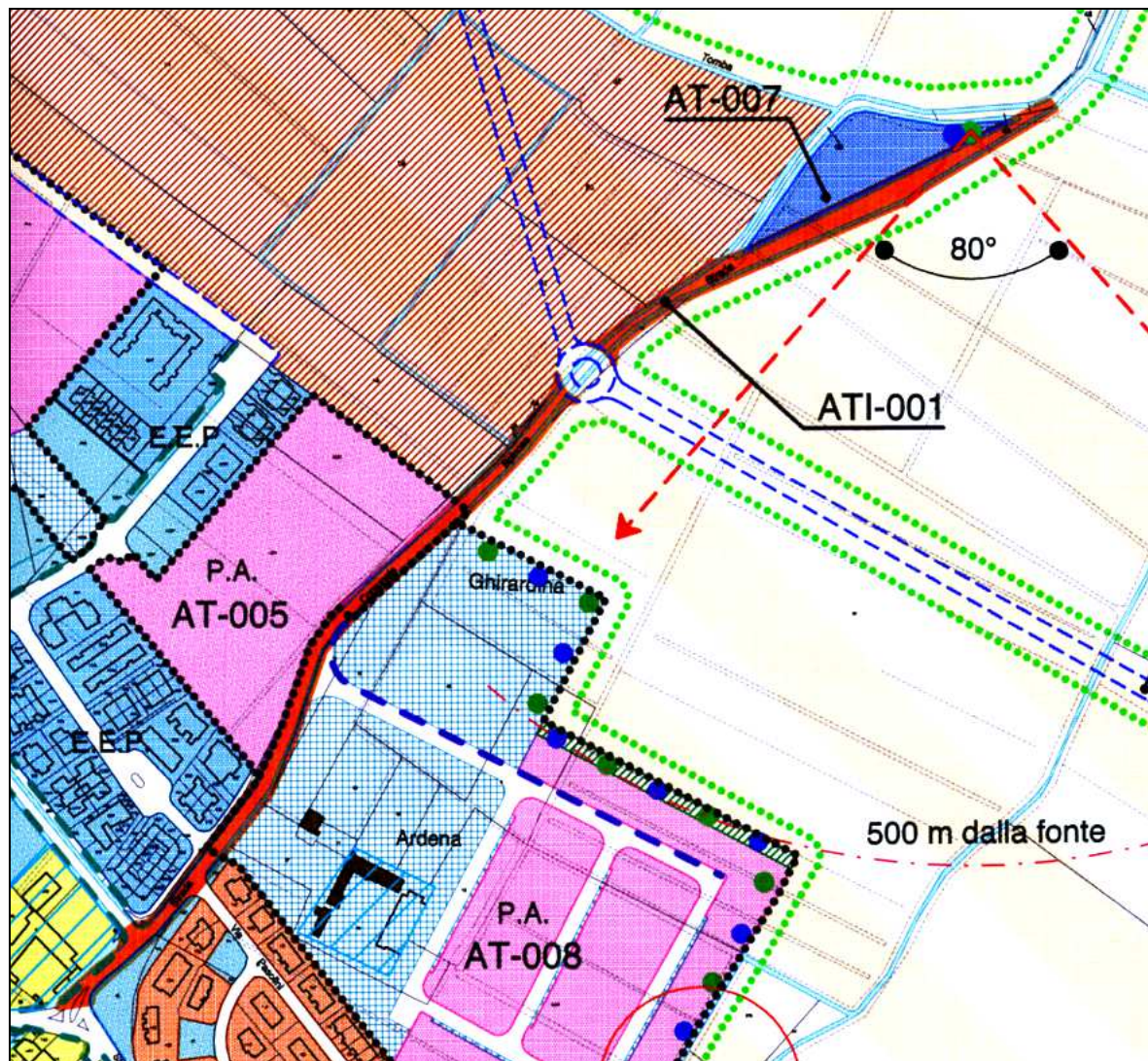
Ambito di trasformazione	ATI-001
Tipologia d'Intervento	Riqualificazione viabilità esistente
Località	Montata Carra
Toponimo	Str. Comunale Ottona Str. Comunale Spinosa







ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|--|
|  | RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE |
|  | ANTENNE PER TRASMISSIONI RADIO-TELEVISIVE |
|  | ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE |
|  | VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI - 001

STR. COMUNALE OTTONA E STR. COMUNALE SPINOSA - MONTATA CARRA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Sono due strade comunali che intersecano strutturalmente l'abitato di Montata Carra.
- Il centro edificato che si attesta su queste due strade rappresenta la parte recente della crescita urbana,

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Ricalibratura della sezione stradale e realizzazione della Pista Ciclabile a raccordo con i tratti esistenti e da prevedere nei nuovi AT.
- Riorganizzazione dei sottoservizi in funzione delle nuove esigenze.
- Qualificazione dei servizi di illuminazione pubblica.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.
- Attuazione delle previsioni mediante intervento diretto con progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale.

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di mitigazione, verso il territorio agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone
Messa in opera interventi tesi alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico	

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione attuativa.

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

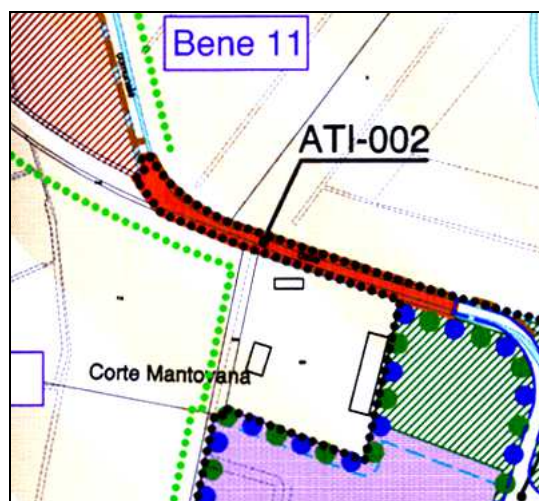
Ambito di trasformazione	ATI-002
Tipologia d'Intervento	Riqualificazione viabilità esistente
Località	Mantovanella
Toponimo	Str. Comunale delle Tezze






ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

	RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE
	FILARI
	SIEPI E ARBUSTETI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI - 002

STRADA COMUNALE DELLE TEZZE - MANTOVANELLA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Si tratta di un tratto di strada il cui tracciato è stato interrotto dalla Tangenziale, "Lotto 0", di recente costruzione. La riqualificazione di questo tratto di Strada Tezze garantirà il collegamento tra Sant'Antonio e Marmirolo.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

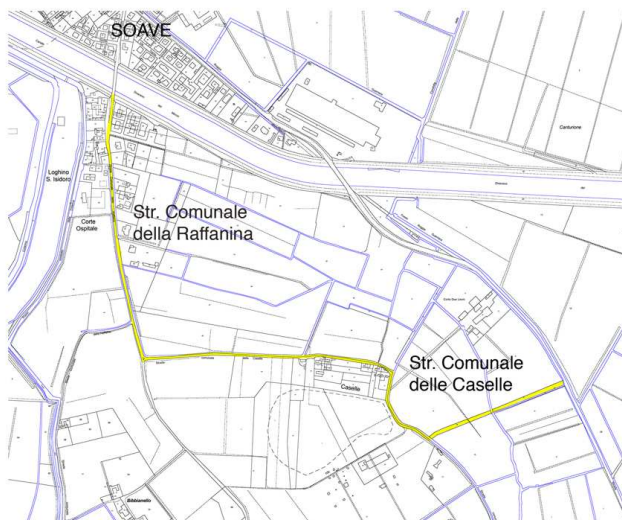
- Ricalibratura della sezione stradale e realizzazione della Pista Ciclabile a raccordo con i tratti esistenti e da prevedere nei nuovi AT.
- Qualificazione dei servizi di illuminazione pubblica .
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.
- Attuazione delle previsioni mediante intervento diretto con progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale.

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di mitigazione, verso il territorio agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone
Messa in opera interventi tesi alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico	

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione attuativa.

Ambito di trasformazione	ATI-003
Tipologia d'Intervento	Riqualificazione viabilità esistente
Località	Soave
Toponimo	Str. Comunale Raffanina Str. Comunale delle Caselle



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2007



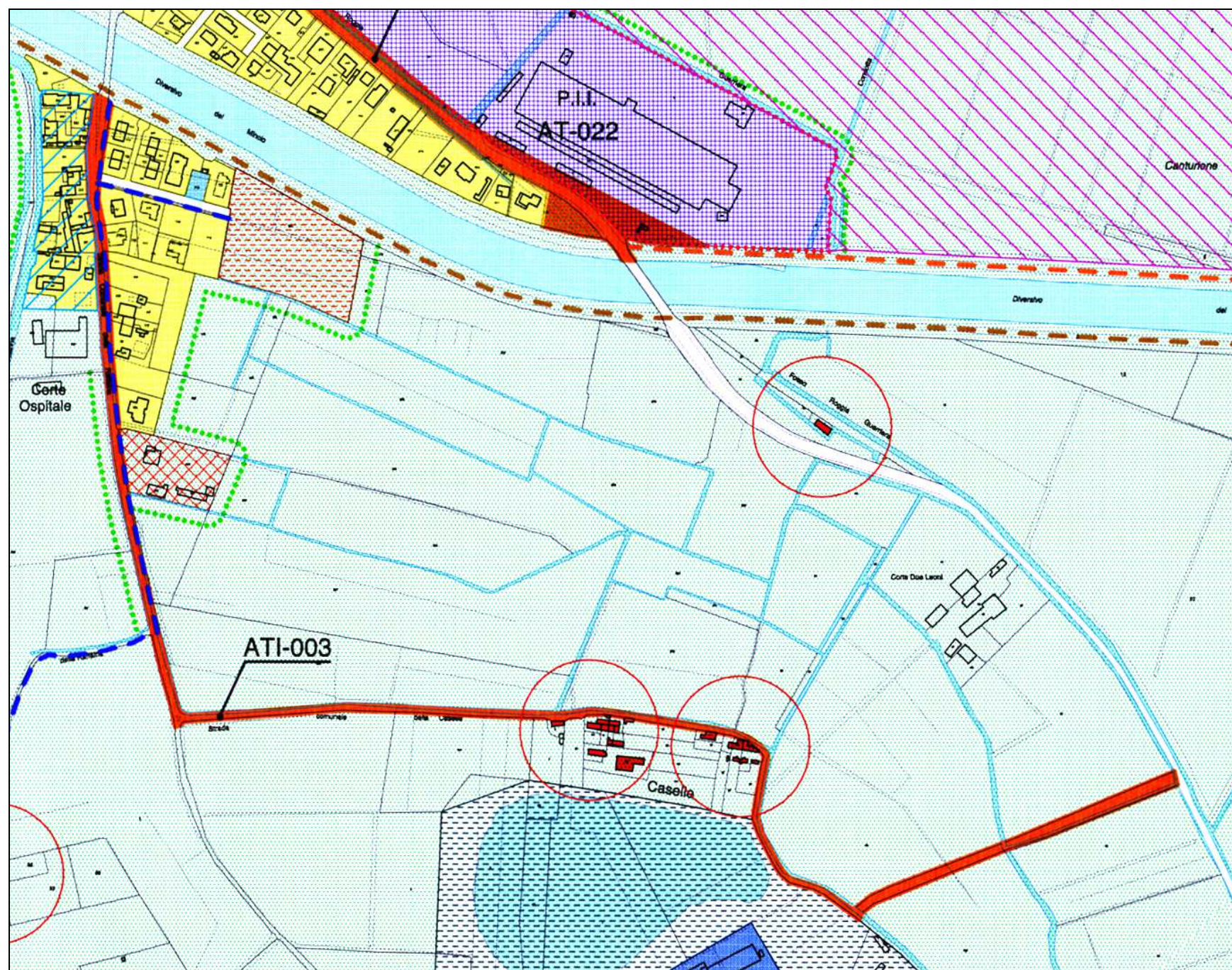
VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003

COMUNE DI PORTO MANTOVANO

P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE DI PROGETTO



ESTRATTO TAV. PR_04b



RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI - 003

STR. COMUNALE RAFFANINA E STR. COMUNALE DELLE CASELLE - SOAVE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Sono due strade comunali che intersecano strutturalmente l'abitato di Soave e l'AT_021.
- Il centro edificato attraversato da Strada Raffanina è in parte di vecchia e in parte di recente formazione ed entra in grande sofferenza all'attraversamento degli automezzi provenienti o diretti al "cantiere".
- La strada che perimetra a Nord l'AT_021, attraversa il gruppo di case denominato Caselle e sbuca sulla Strada Comunale Soave. Fino all'entrata del "cantiere" la strada è classificabile come capezzagna.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

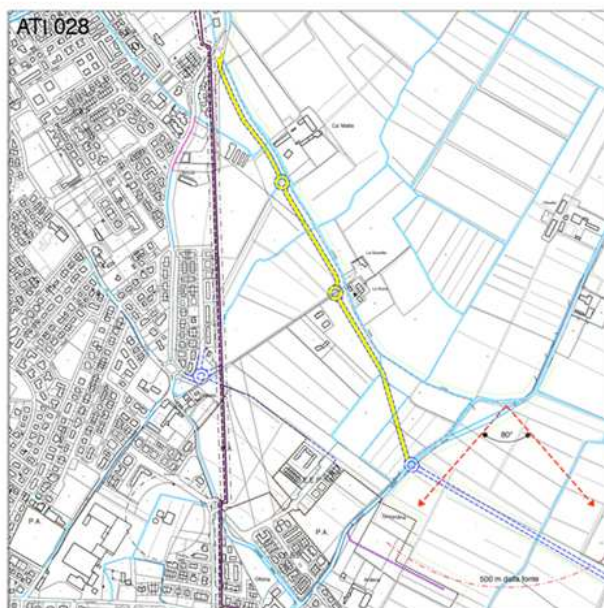
- Eliminare il transito dei mezzi di trasporto verso Soave, in attraversamento del Diversivo Mincio.
- Ricalibratura della sezione stradale e realizzazione della Pista Ciclabile che la fiancheggia a raccordo con i tratti esistenti e previsti.
- Riorganizzazione dei sottoservizi in funzione delle nuove esigenze.
- Qualificazione dei servizi di illuminazione pubblica nei tratti che richiedono tale servizio.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.
- Attuazione delle previsioni mediante intervento diretto con progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale.

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di mitigazione, verso il territorio agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
Messa in opera interventi tesi alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico	

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione attuativa.

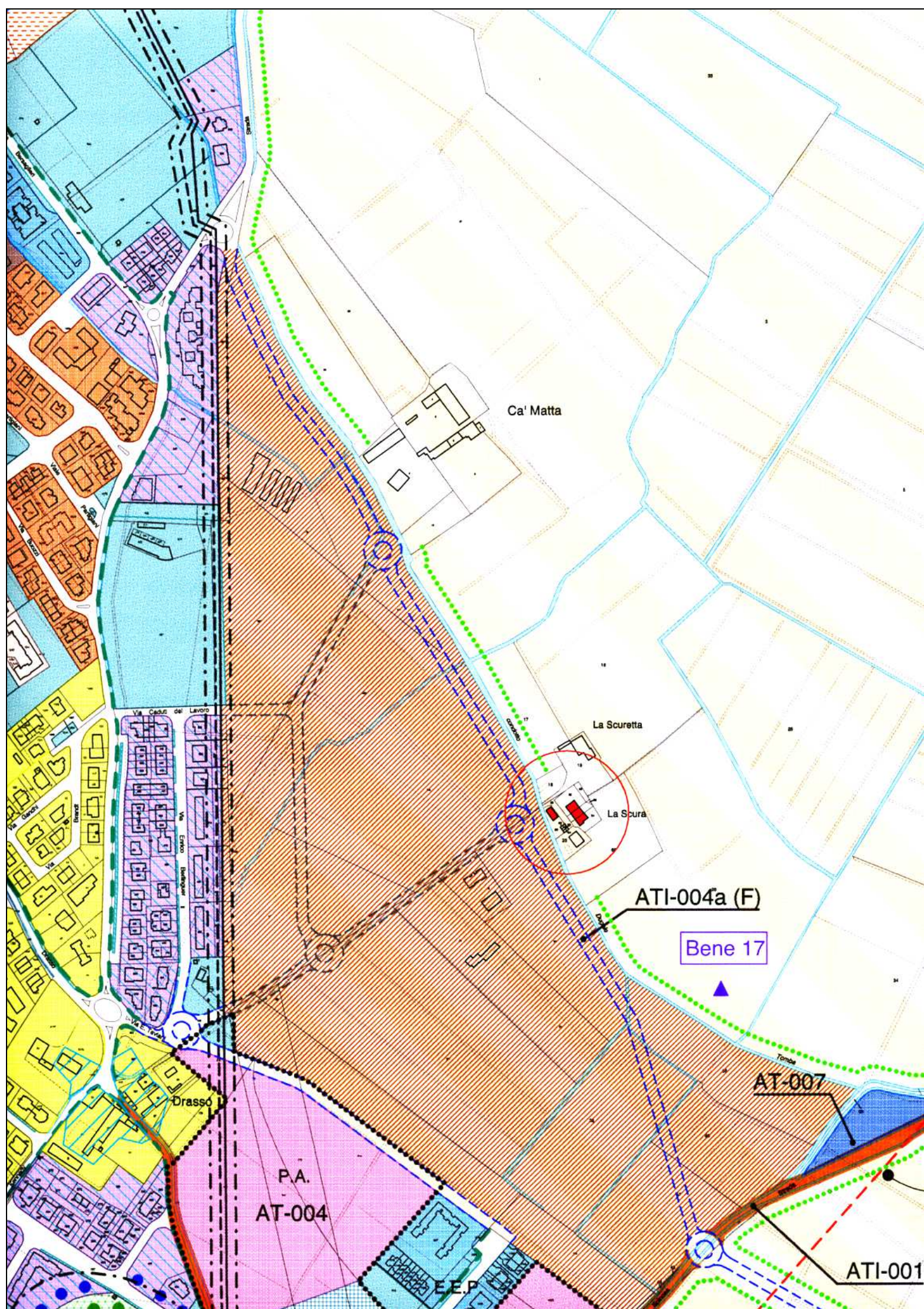
Ambito di trasformazione	ATI-004a(F)
Tipologia d'Intervento	Riqualificazione viabilità (studio di fattibilità)
Località	Montata Carra
Toponimo	Zona ad est



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE

RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 004a(F)
ZONA AD EST – MONTATA CARRA

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una proposta da sottoporre a Studio di fattibilità.
 - L'infrastruttura collegherà Montata Carra alla Tangenziale di Mantova. La parte terminale interessa il territorio di Mantova: ATI-004(F)
 - Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione.
- Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell' ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- La strada ipotizzata è posta a margine di un'area d'interazione e vocazione residenziale.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

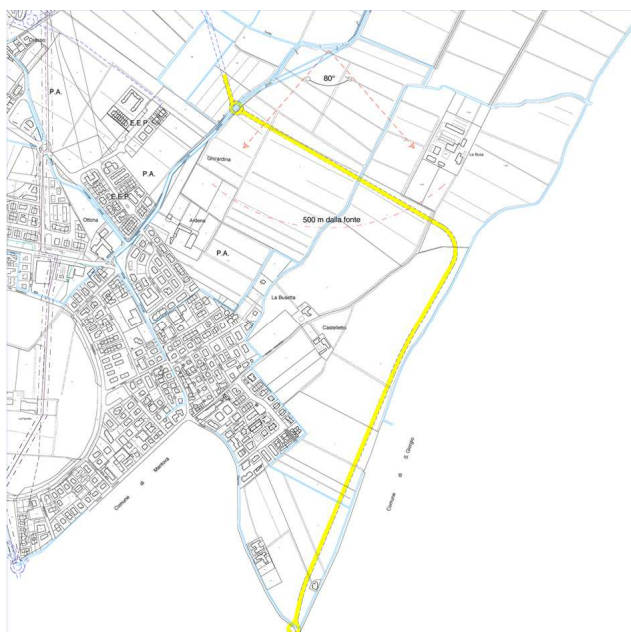
- Si tratta di un'azione da sottoporre a Studio di Fattibilità unitamente all'ATI-004(F).
- Si tratta di una di una strada ipotizzata per trasferire il traffico dalla zona di Montata verso l'Ostigliese.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.
- Attuazione delle previsioni la redazione di uno studio di fattibilità.

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di mitigazione, verso il territorio agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
Interventi e azioni tese alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico	

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione attuativa.

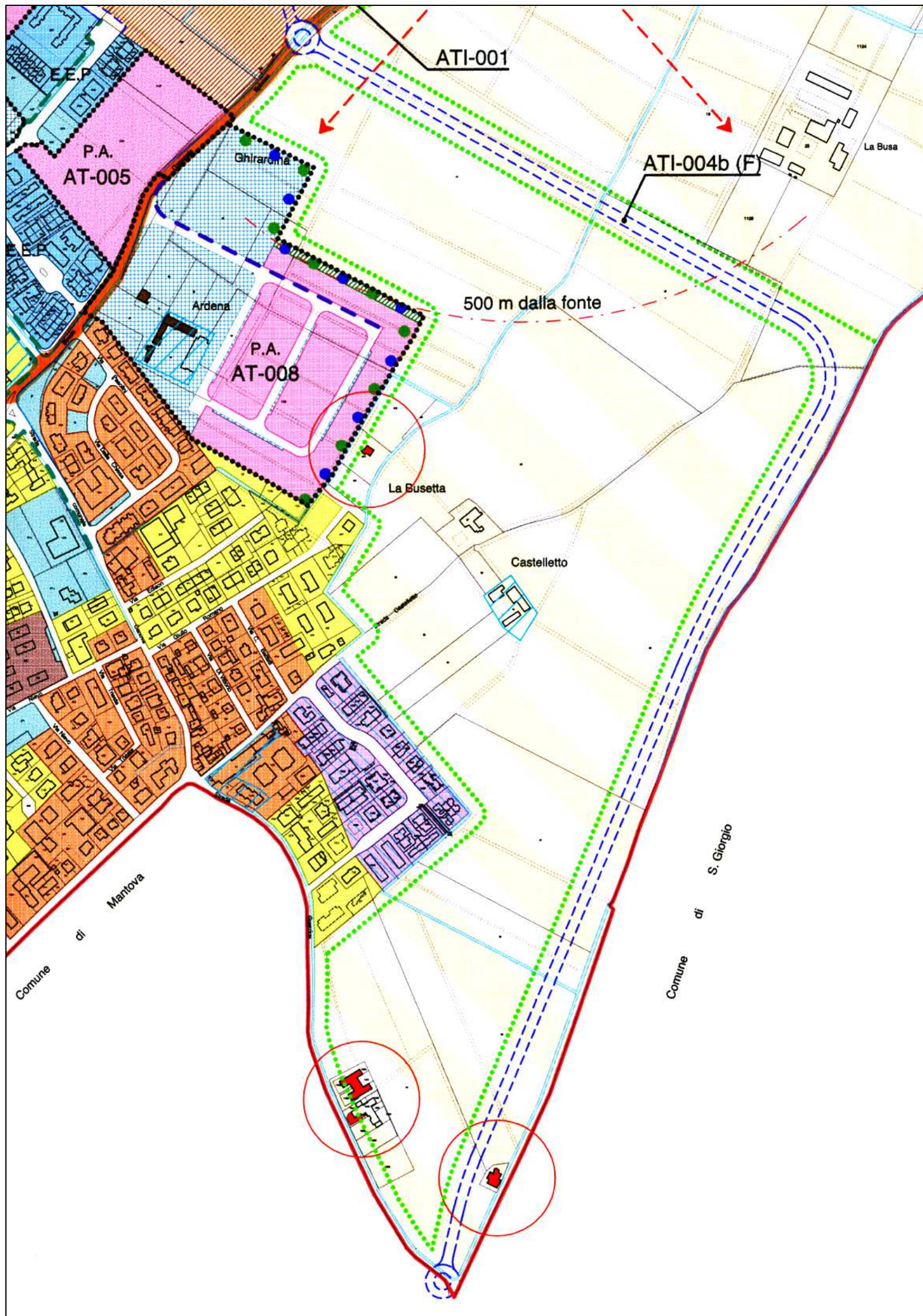
Ambito di trasformazione	ATI-004b(F)
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità (studio di fattibilità)
Località	Montata Carra
Toponimo	Str. Ardena - Guerrina



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2007



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|--|
|  | VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE |
|  | EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 004b(F)
STRADA GUERRINA – MONTATA CARRA

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una proposta da sottoporre a Studio di fattibilità.
 - L'infrastruttura collegherà Montata Carra alla Tangenziale di Mantova. La parte terminale interessa il territorio di Mantova.
 - Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione.
- Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell' ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Sarà una strada di "raccordo" che permetterà una semplificazione di percorsi per il traffico di Montata Carra che, attualmente, per uscire, deve ripiegare sulla direzione di entrata.
- L'infrastruttura, proseguendo la "strada di margine est" in direzione di Corte la Busa, attraverserà il territorio agricolo fino al confine con il Comune di San Giorgio per poi fiancheggiarlo fino ad intersecare Strada Guerrina; continua il percorso in territorio mantovano fino ad innestarsi sull'Ostigliese in direzione Ovest.
- Nello studio del progetto dovranno essere coinvolti la Provincia e il Comune di Mantova unitamente al Comune di San Giorgio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

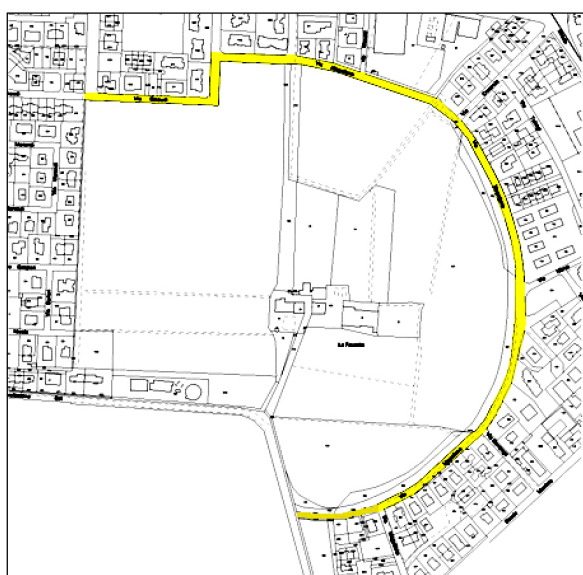
- Riorganizzazione del traffico in entrata e uscita dall'abitato di Montata Carra.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.
- Studio della fattibilità delle previsioni mediante la redazione di uno studio preliminare.

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di mitigazione, verso il territorio agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
Interventi e azioni tese alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico	

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione attuativa.

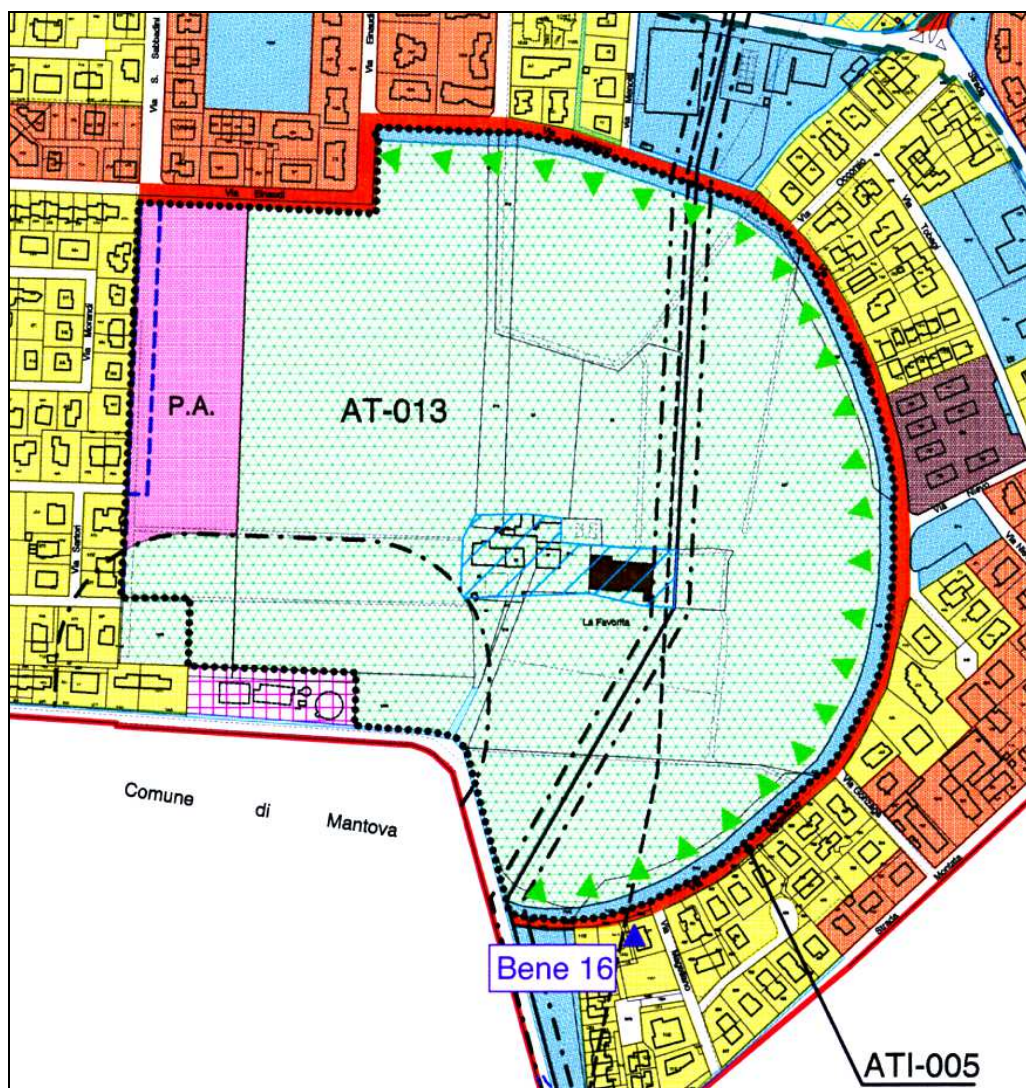
Ambito di trasformazione	ATI-005
Tipologia d'Intervento	Riqualificazione viabilità esistente
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Via Einaudi e via Magellano



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2007



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 005

VIA EINAUDI e VIA MAGELLANO – SANT'ANTONIO

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Si tratta del percorso stradale che circonda, per due terzi, lo spazio verde di Villa Favorita: AT-013.
- L'intervento dovrà essere condotto in stretta condivisione con quello relativo all'AT-013.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riqualificazione della strada con particolare attenzione alla "funzione di passaggio" dal luogo delle costruzioni recenti agli "spazi residuali" rimasti attorno a Villa Favorita.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso la protezione degli spazi di Villa Favorita.

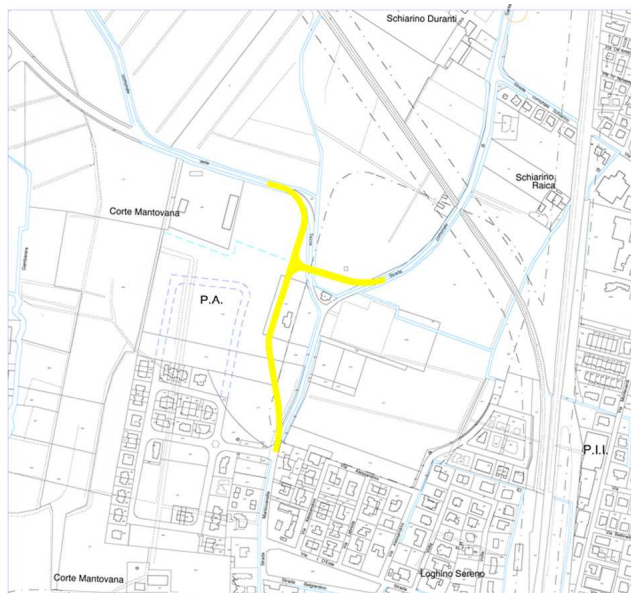
MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Ricalibratura della sede stradale e riorganizzazione dei sottoservizi	
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
Localizzazione di fascia di verde alberato con funzione di mitigazione.	utilizzando essenze arboree autoctone
Attivazione d'interventi tesi alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico	

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di progettazione attuativa.

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

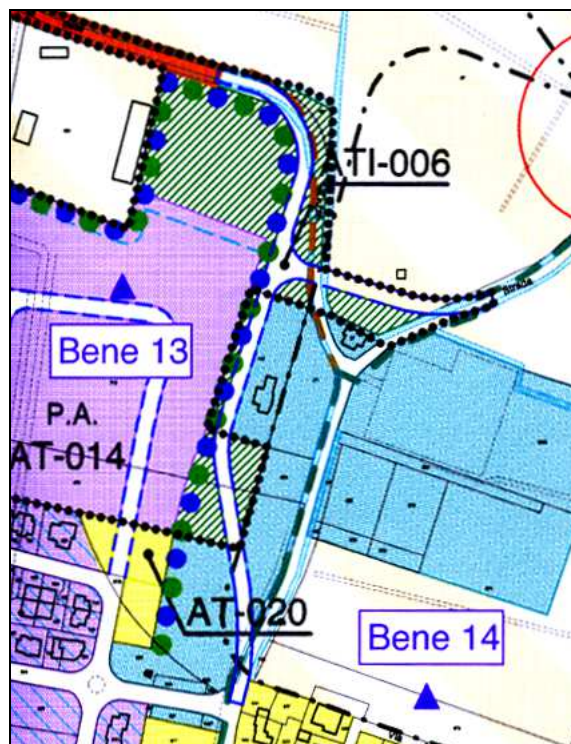
Ambito di trasformazione	ATI-006
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità
Località	Mantovanella
Toponimo	Str. Comunale delle Tezze Str. Mantovanella



ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 006

STR. COMUNALE DELLE TEZZE E STR. MANTOVANELLA – MANTOVANELLA

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una proposta di percorso stradale che razionalizza la viabilità in prossimità del cimitero di S. Antonio
- L'infrastruttura organizzerà il collegamento tra S. Antonio e la zona produttiva Malpensata–Gombetto verso l'area produttiva di Marmirolo.

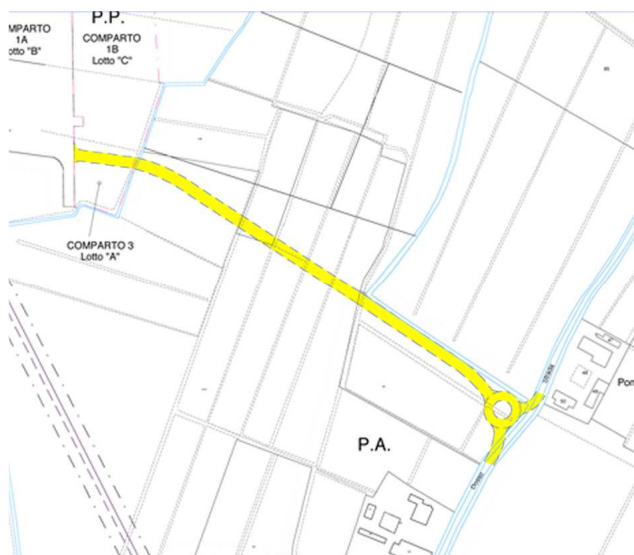
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Sarà una strada di “raccordo” che permetterà una semplificazione di percorsi e un miglioramento della funzionalità delle azioni indotte dal cimitero, anche in considerazione dell'aumento di traffico derivato dalla tipologia e qualità di collegamento creatosi con la realizzazione del “Lotto 0” della tangenziale.

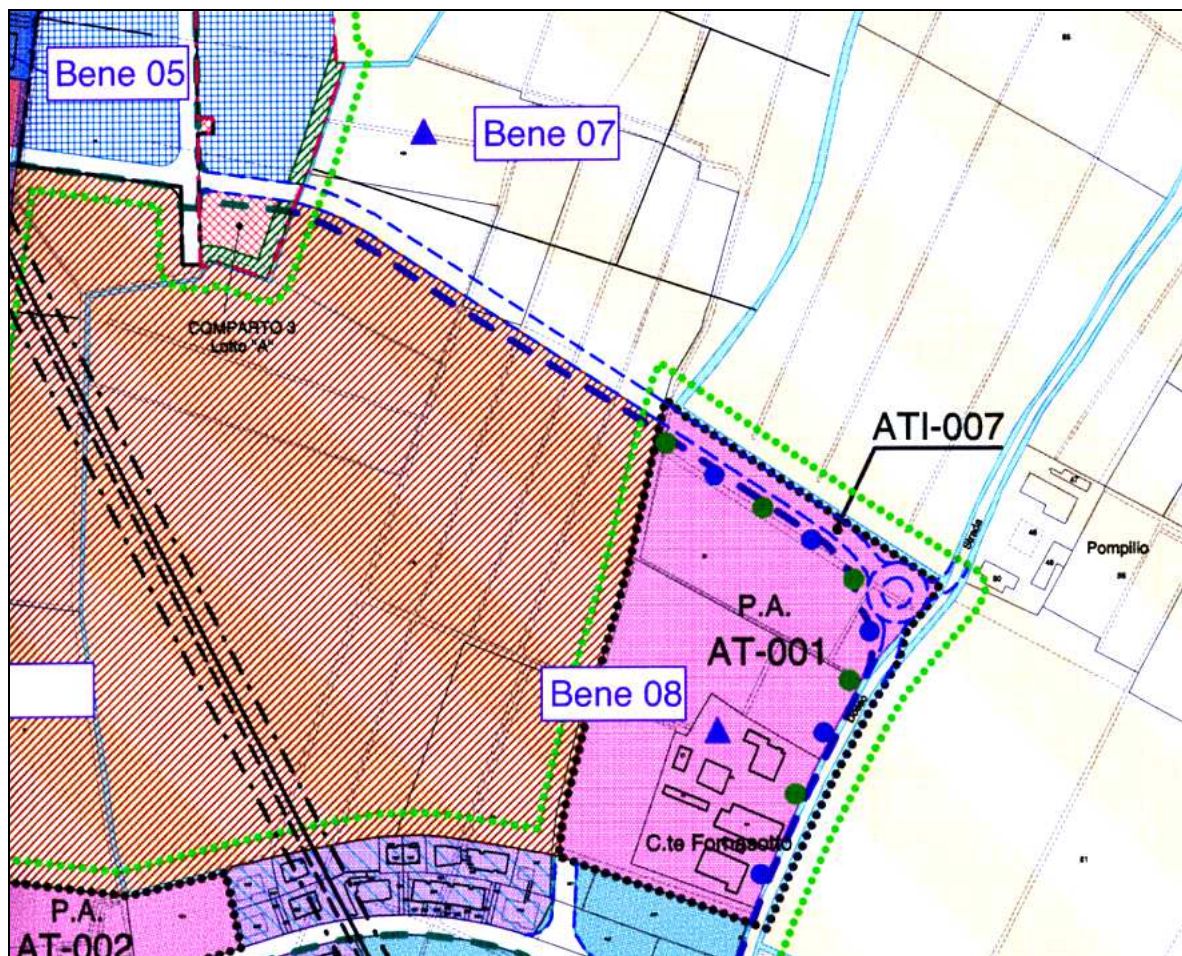
OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Togliere il traffico di transito davanti al cimitero di S. Antonio.
- Miglioramento delle condizioni del traffico in transito verso e da Marmirolo.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.



Ambito di trasformazione	ATI-007
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità
Località	Bancole
Toponimo	Dalla Str. Comunale del Dosso al P.L. "Bancole Nord"



ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010 VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a

- | | |
|---|--|
|  | FILARI |
|  | SIEPI E ARBUSTETI |
|  | VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 007

DALLA STR. COMUNALE DEL DOSSO AL P.L. "BANCOLE NORD" - BANCOLE

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una strada di collegamento di Strada del Dosso con il P.L. "Bancole Nord".
- L'infrastruttura strettamente correlata con l'AT-001 collegherà quest'ambito alla ex SS 62 della Cisa passando per il PL Bancole nord e l'ambito produttivo ex P.L. "SISMA".

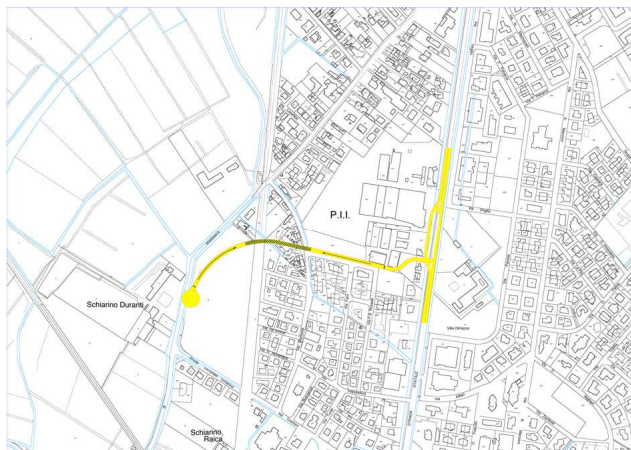
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Sarà una strada di "raccordo".

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Orientamento del traffico verso la ex SS 62 della Cisa alleggerendo la viabilità di attraversamento del tessuto urbano consolidato.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.

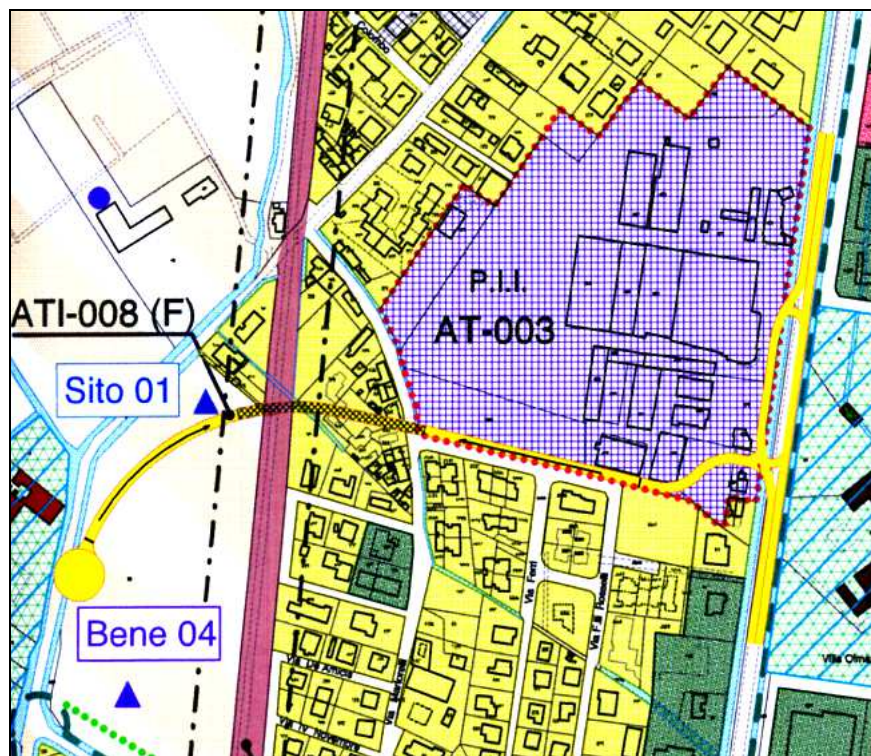
Ambito di trasformazione	ATI-008(F)
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità (studio di fattibilità)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Str. ex Statale 62 della Cisa e sottopaso ferroviario



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2007



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA CON SOTTOPASSO FERROVIARIO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 008(F)

STR. EX STATALE 62 DELLA CISA E SOTTOPASSO FERROVIARIO – SANT'ANTONIO

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una proposta da sottoporre a Studio di fattibilità.
- L'infrastruttura, partendo dalla ex SS della Cisa, transitando nell'ambito AT-003, collegherà l'abitato di Bancole e S. Antonio sottopassando la ferrovia e raccordandosi alla viabilità esistente in prossimità di Villa Schiarino Lena.
- Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione. Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell'ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

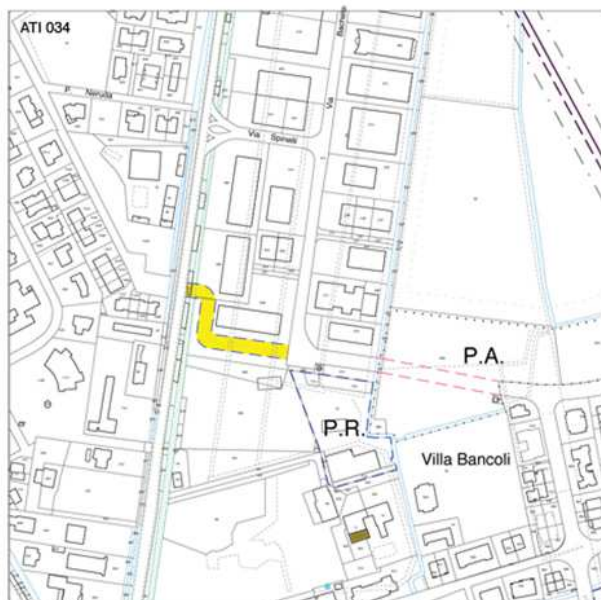
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Sarà una strada di "ricucitura" che permetterà il superamento della "separazione" rappresentata dalla ferrovia.
- L'infrastruttura dovrà essere studiata in stretta correlazione con l'AT-003.
- Nello studio del progetto dovranno essere coinvolti oltre ai privati, anche RFI.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Ristrutturazione del traffico sulla ex SS della Cisa in prossimità dell'AT-003 quale ambito "polare" nella definizione del "centro" del sistema urbano di Porto Mantovano.
- Recupero ambientale delle permanenze testimoniali e mitigazione verso il territorio agricolo e urbanizzato con attenzione alla riduzione dei fattori inquinanti prodotti dal traffico.
- Studio della fattibilità delle previsioni mediante la redazione di uno studio preliminare.

Ambito di trasformazione	ATI-009(F)
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità (studio di fattibilità)
Località	Bancole
Toponimo	Da via Bachelet alla Str. ex Statale 62 della Cisa



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



VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 009(F)

DA VIA BACHELET ALLA STR. STATALE EX 62 DELLA CISA – BANCOLE

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una porzione di strada che razionalizza l'accesso alla ex SS 62 della Cisa dalla zona residenziale Cà Rossa
- Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione. Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell' ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

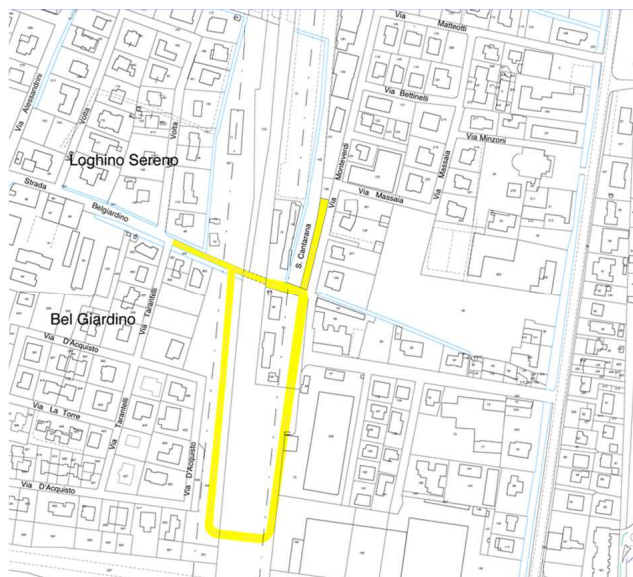
- Sarà una strada di "raccordo" che permetterà una semplificazione di percorsi in alleggerimento del traffico interno al tessuto consolidato.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Studio della fattibilità delle previsioni mediante la redazione di uno studio preliminare.

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

Ambito di trasformazione	ATI-010(F)
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità (studio di fattibilità)
Località	Mantovanella
Toponimo	Str. Belgiardino

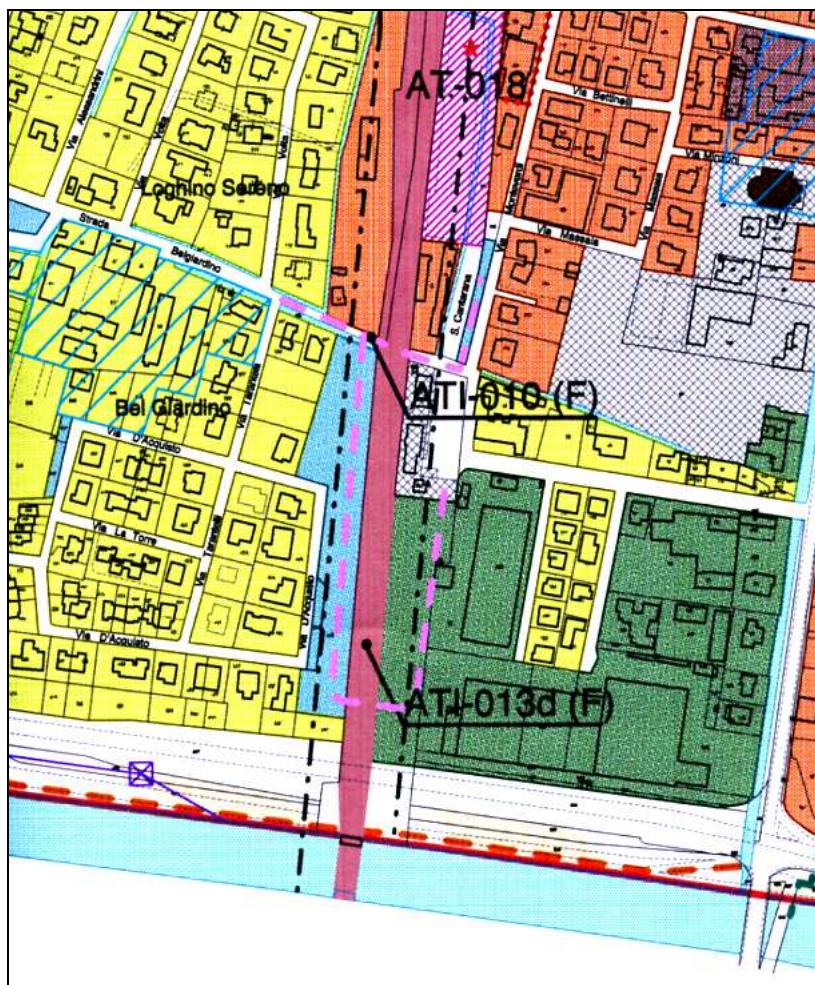


ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



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



SISTEMA SOTTOPASSO STRADALE E CICLOPEDONALE ALLA FERROVIA IN ZONA STAZIONE DI SANT'ANTONIO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 010(F)
STR. BELGIARDINO – MANTOVANELLA

NUOVA VIABILITÀ

- Sottopassaggio alla ferrovia nei pressi della Stazione Ferroviaria di S. Antonio.
- Si tratta di una proposta da sottoporre a Studio di fattibilità.
- Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione. Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell'ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

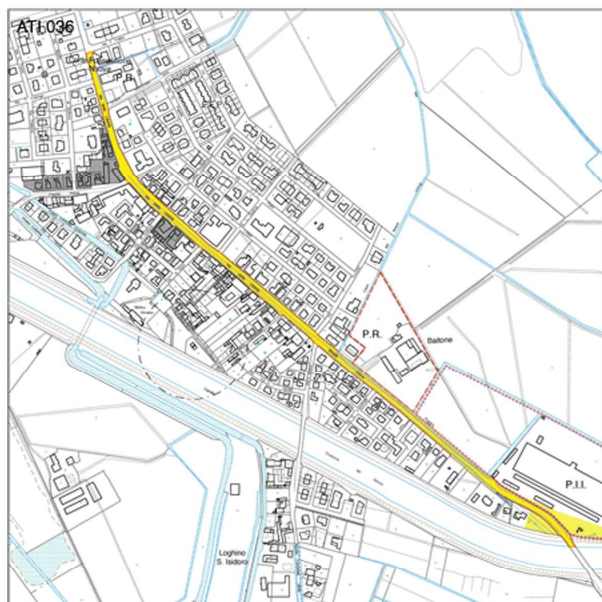
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- La difficoltà della soluzione è data dalla conformazione e dalla tipologia degli spazi circostanti.
- Le indicazioni date dal DP indicano la necessità di verificare l'idea nelle tre ipotesi possibili: attraversamento in asse ortogonale; con discesa e salita fiancheggianti la ferrovia; con il coinvolgimento dell'area a "servizio" su via Monteverdi.
- Nello studio del progetto dovrà essere coinvolta RFI.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Superamento della "frattura" rappresentata dalla ferrovia, tra l'abitato posto ad est e a ovest della stessa.

Ambito di trasformazione	ATI-011(F)
Tipologia d'Intervento	Riqualificazione viabilità esistente
Località	Soave
Toponimo	Via della Libertà



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



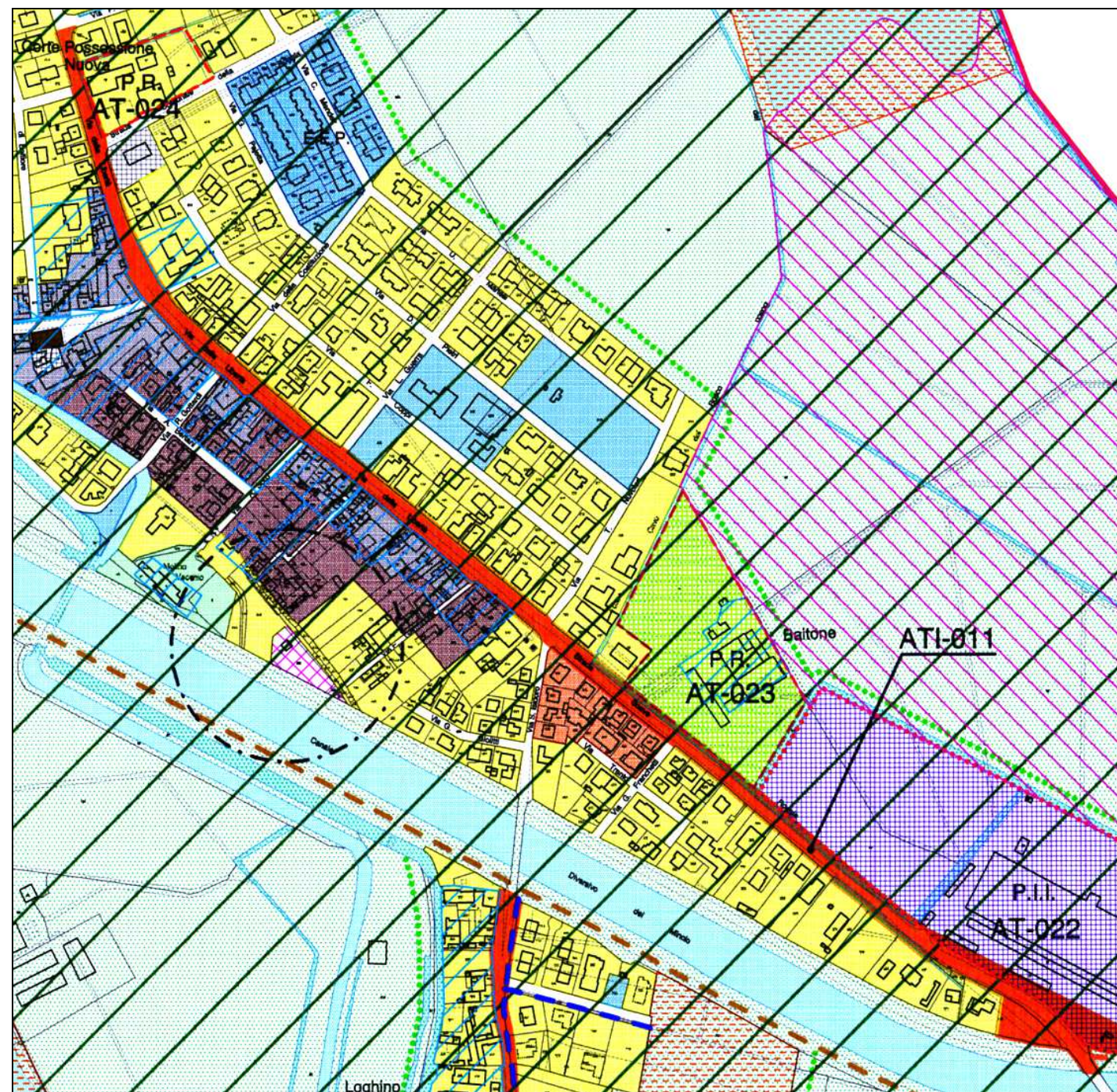
VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003

COMUNE DI PORTO MANTOVANO

P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE DI PROGETTO



ESTRATTO TAV. PR_04b



RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 011(F)
VIA DELLA LIBERTA' – SOAVE

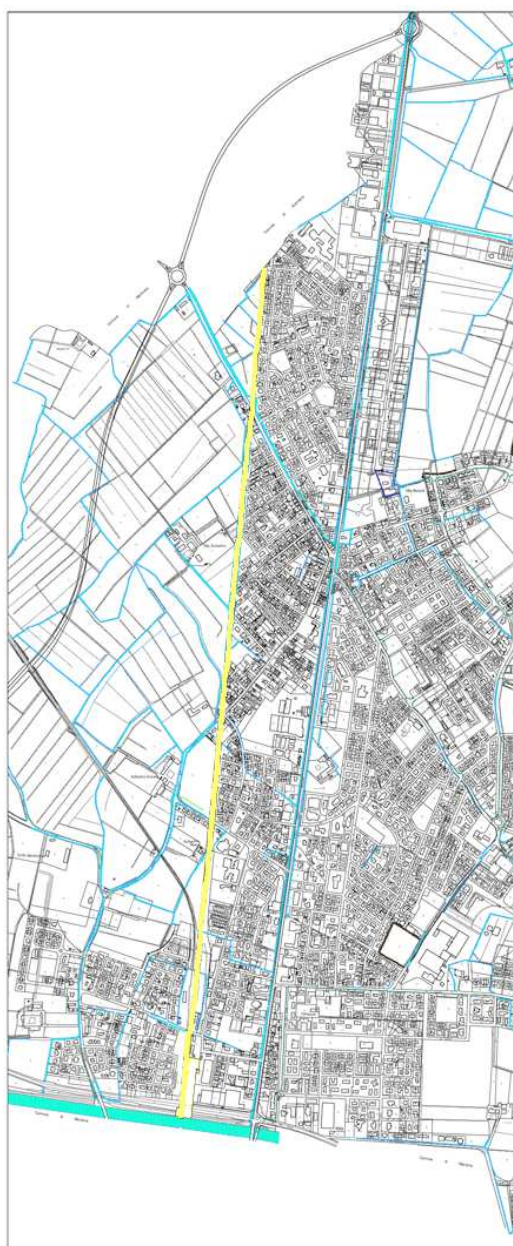
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Si tratta della via principale che attraversa il centro di Soave, dal ponte sul Diversivo Mincio fino alla fine dell'abitato in direzione del cimitero.
- Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione. Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell'ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

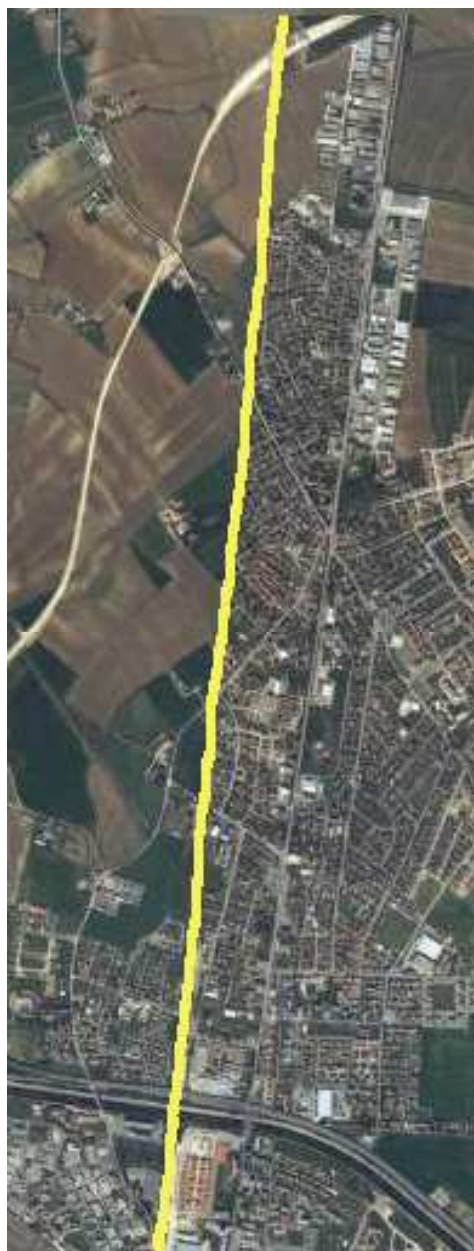
OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riqualificazione urbana del centro abitato.

Ambito di trasformazione	ATI-012(F)
Tipologia d'Intervento	Sistema metropolitana leggera: Riqualificazione Infrastruttura ferroviaria (studio di fattibilità)
Località	Sant'Antonio - Bancole
Toponimo	/



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2007



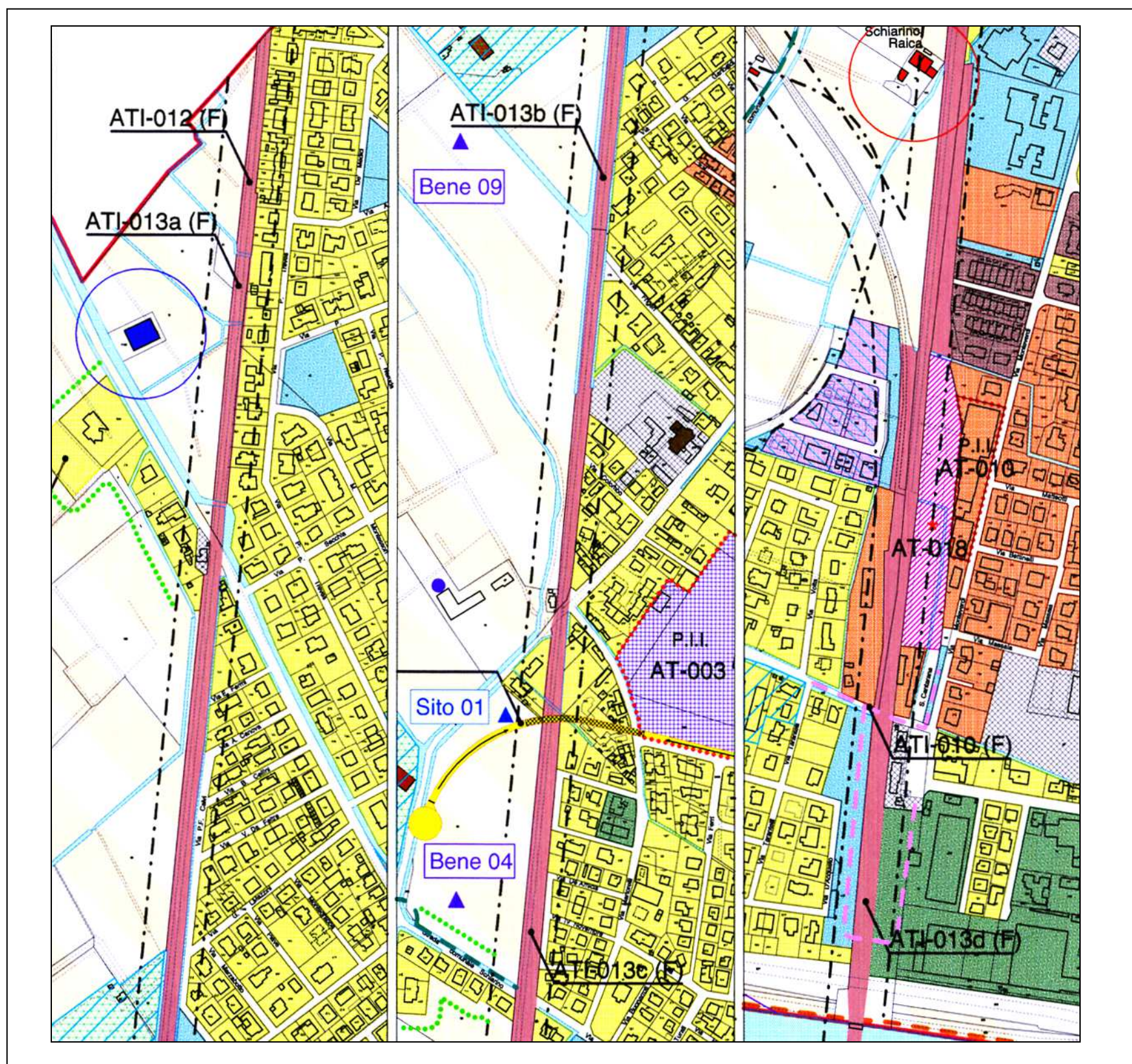
VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003

COMUNE DI PORTO MANTOVANO

P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE DI PROGETTO



ESTRATTO TAV. PR_04a

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 012(F)
SANT'ANTONIO - BANCOLE

NUOVA VIABILITÀ

- Risposta alla necessità di collegamento tra Mantova e Verona con particolare riferimento all'Aeroporto Catullo. Proposta sottoposta a Studio di fattibilità.
- Lo Studio di fattibilità verrà approvato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'Art. 9, punto 15, o dall'Art. 14, punto 14bis, della L.R. 12/2005; la proposta così approvata definirà l'infrastruttura nella sua tipologia e localizzazione. Fino all'approvazione dello Studio di fattibilità l'indicazione dell'ATI costituisce vincolo urbanistico per la trasformazione del territorio.

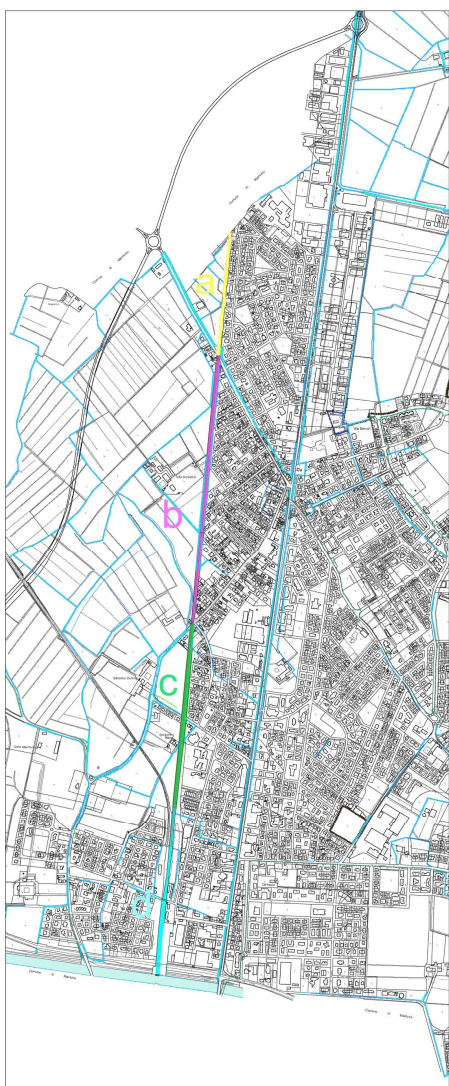
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- La localizzazione è posta sul tracciato della linea ferroviaria esistente.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Alleggerire il traffico sulla ex SS 62 della Cisa.
- Studio della fattibilità delle previsioni mediante la redazione di uno studio preliminare in accordo con Provincia e Comune di Mantova, e di RFI e tutti gli altri Enti e Istituzioni da coinvolgere.

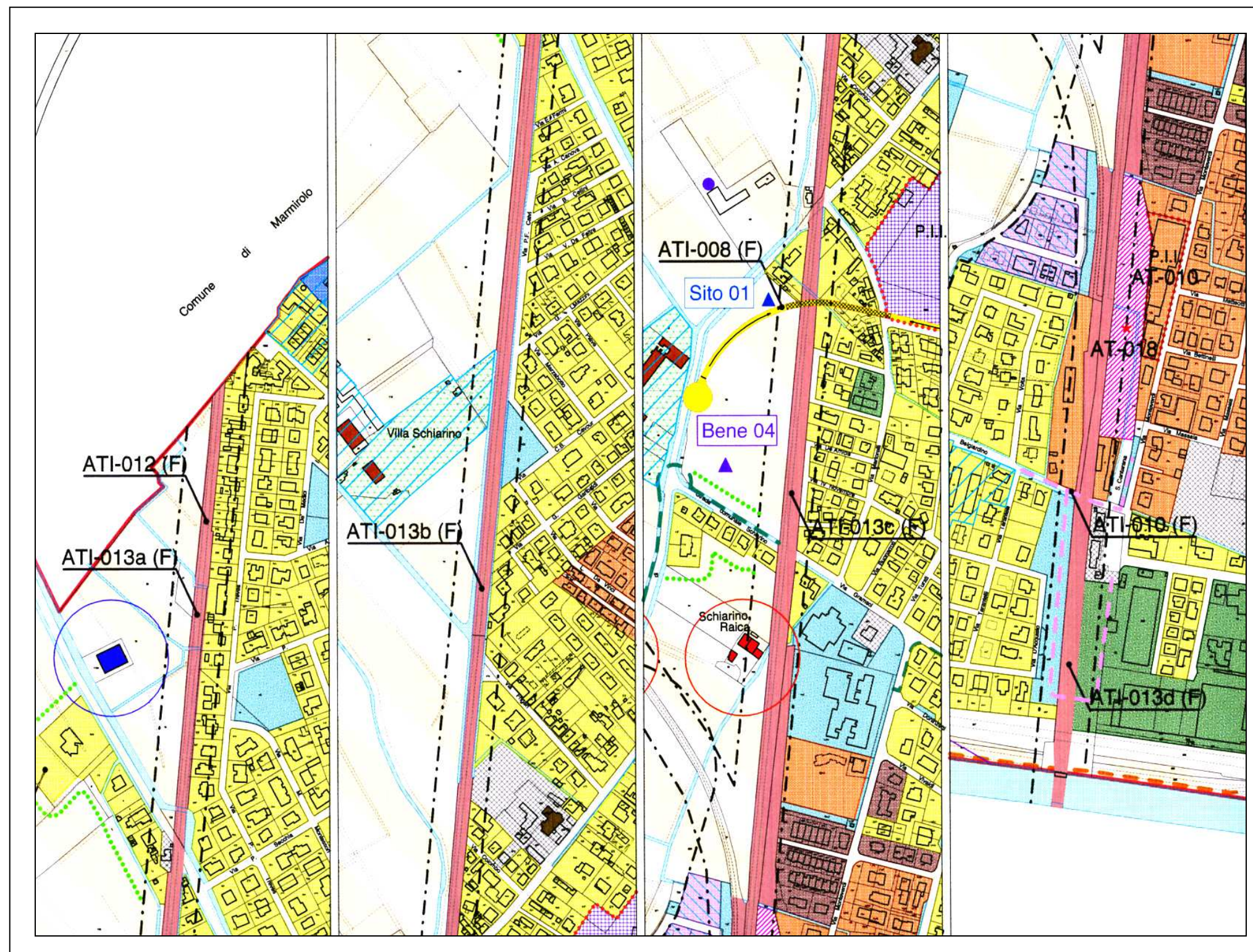
Ambito di trasformazione	ATI-013a - b – c - d(F)
Tipologia d'Intervento	Risanamento acustico infrastruttura ferroviaria(studio di fattibilità)
Località	Sant'Antonio - Bancole
Toponimo	<p>“a”: tratto dal confine a nord del Comune di Porto Mantovano a via della Libertà (zona passaggio a livello)</p> <p>“b”: tratto da via della Libertà (zona passaggio a livello) a via Martorelli (zona ex Pioggia-Carnevali)</p> <p>“c”: tratto da via Martorelli (zona ex Pioggia-Carnevali) a via Monteverdi (zona scuola “Claudio Monteverdi”)</p> <p>“d”: tratto da via Monteverdi (zona scuola “Claudio Monteverdi”) al confine sud del Comune di Porto Mantovano</p>



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2007



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



SEDIME SISTEMA
METROPOLITANA LEGGERA: TRATTO
MANTOVA-VERONA (PROGETTO)

ESTRATTO TAV. PR_04a

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 013a - b – c - d(F)
SANT'ANTONIO - BANCOLE

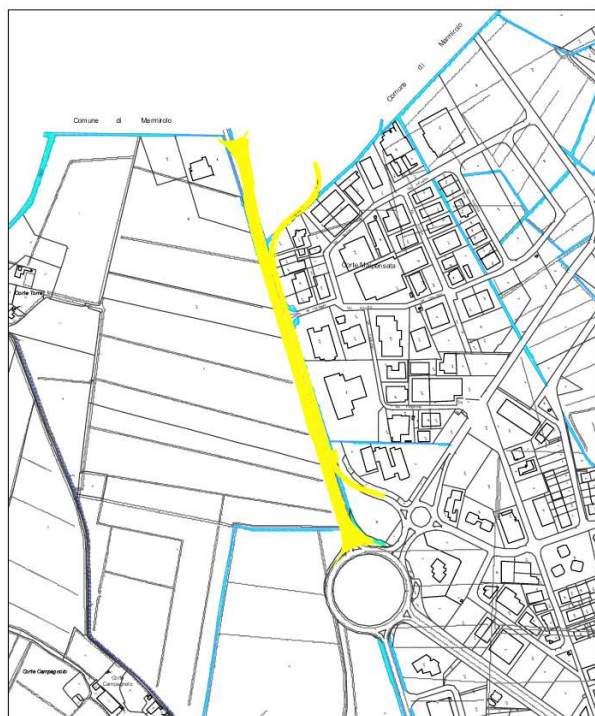
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Linea ferroviaria Mantova-Verona.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Si tratta di un intervento di riqualificazione ambientale rispetto al clima acustico indotto dal traffico ferroviario.
- Intervento gestito da RFI.

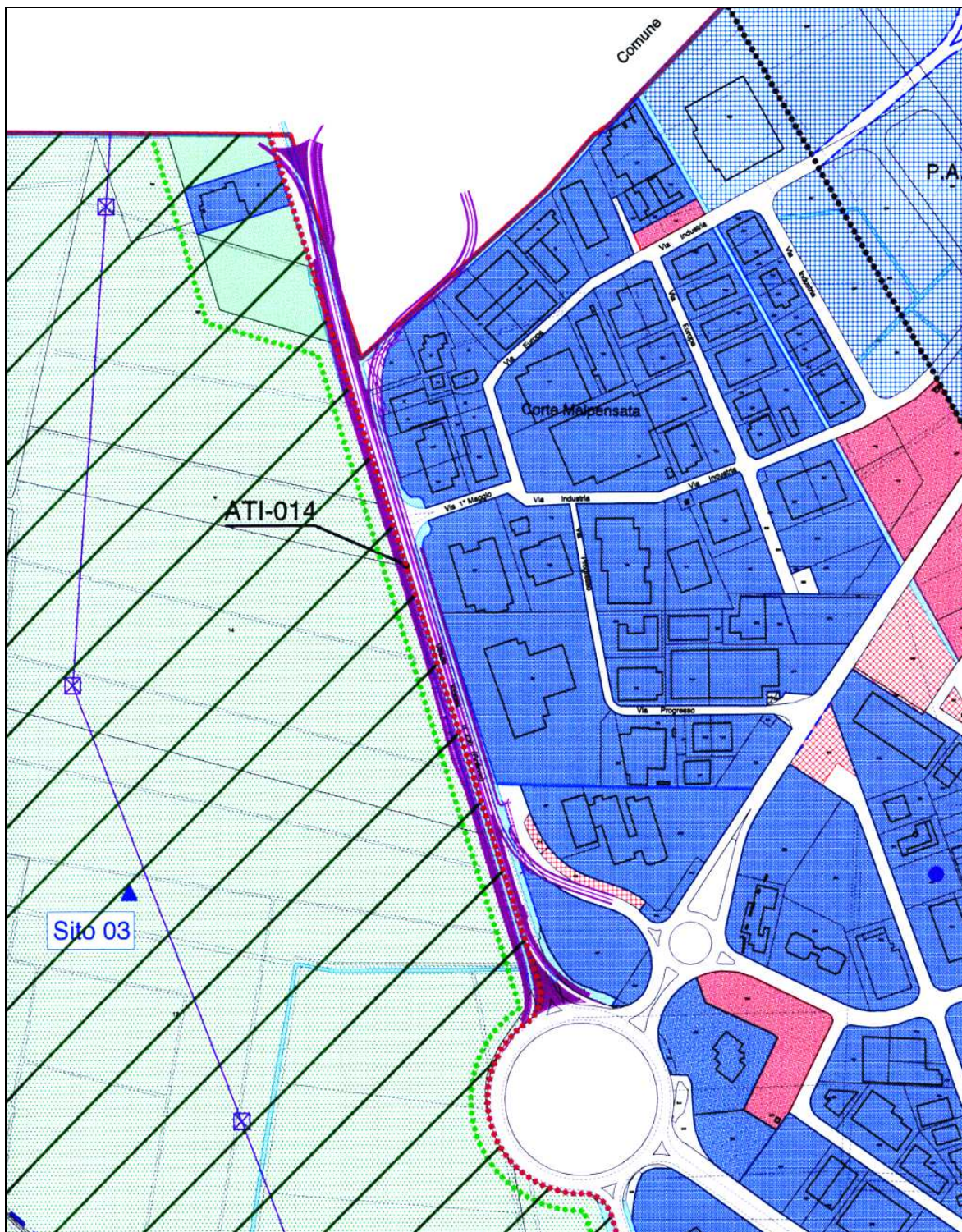
Ambito di trasformazione	ATI-014
Tipologia d'Intervento	Variante alla ex SS 236 "Goitese" nell'ambito del lotto "2" tangenziale di Marmirolo
Località	Zona industriale Malpensata-Gombetto
Toponimo	/



ESTRATTO MAPP.CATASTALE 2007



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



VIABILITA' DI INTERESSE SOVRALocale DI PREVISIONE o IN FASE DI REALIZZAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 014

ZONA INDUSTRIALE MALPENSATA-GOMBETTO

NUOVA VIABILITÀ

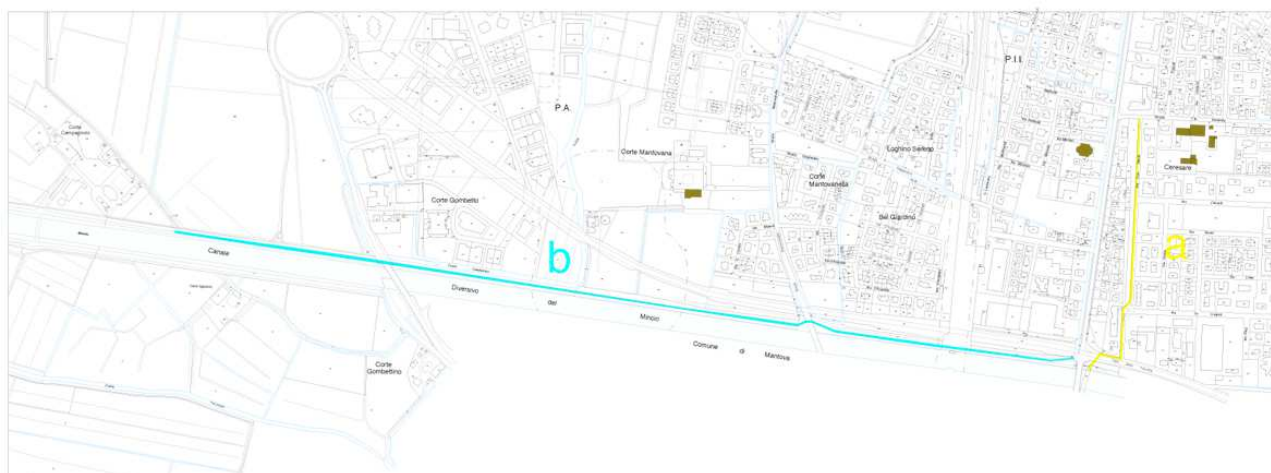
- Riorganizzazione viabilistica della ex SS 263 Goitese, dal ponte sul Diversivo Mincio fino alla rotatoria in località Malpensata-Gombetto.

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Si tratta di un intervento legato alla Tangenziale di Marmirolo attualmente in corso di realizzazione.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Si tratta di un progetto gestito dalla Provincia di Mantova.



An aerial photograph of a landscape. A blue line, labeled 'b', runs horizontally across the middle of the image, following a road or railway. A yellow line, labeled 'a', runs vertically on the right side of the image, following a road. The landscape includes fields, buildings, and a body of water in the upper right.

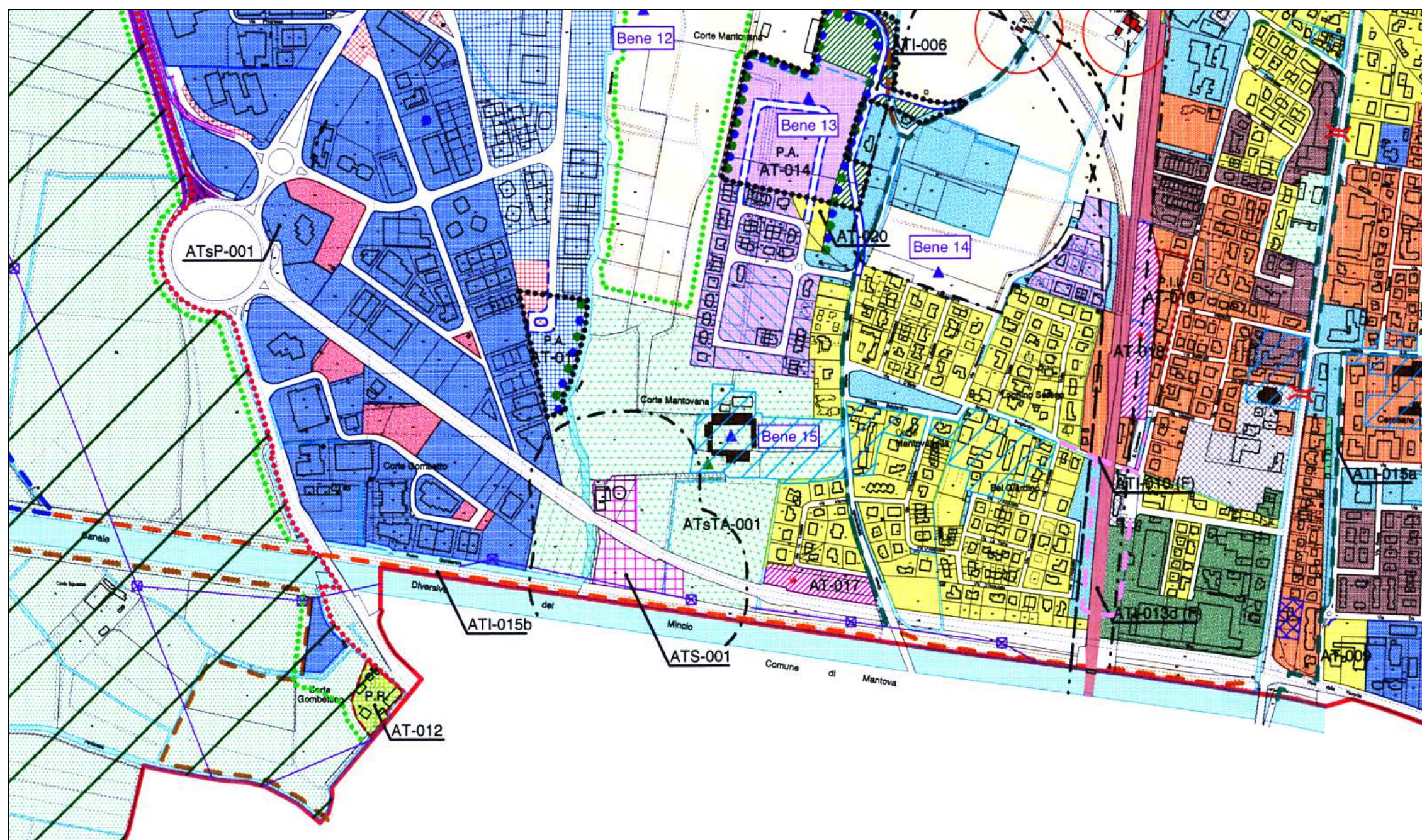
Pagina 164

COMUNE DI PORTO MANTOVANO

P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE DI PROGETTO



ESTRATTO TAV. PR_04a

-  PERCORSI CICLOPEDONALI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI ESISTENTI O DI PROSSIMA REALIZZAZIONE, IN QUANTO GIA' PREVISTI DAL P.R.G. VIGENTE
-  PERCORSI CICLOPEDONALI DI VALENZA NATURALISTICO-AMBIENTALE DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 015 a-b

Via Don Sturzo – Diversivo Mincio - C.te Campagnolo

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una proposta per due tratti di pista ciclopedonale: una riguarda il completamento del sistema esistente verso la prosecuzione in territorio del Comune di Mantova, l'altra il collegamento, utilizzando l'argine del Diversivo, tra S. Antonio e Soave.

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Il primo intervento è un completamento in fregio ad una strada esistente da realizzarsi in collaborazione con l'AT-009.
- Il secondo intervento coinvolge un ambito per il quale è necessario il coinvolgimento dell'Ente gestore del Diversivo Mincio..

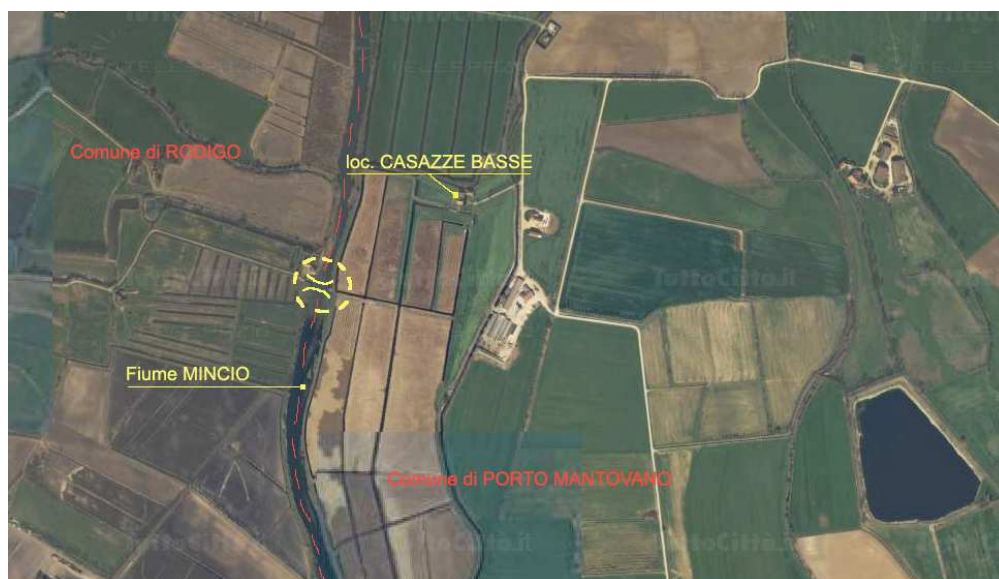
OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Implementare il sistema delle piste ciclopedonali in collegamento anche con i Comuni confinanti.

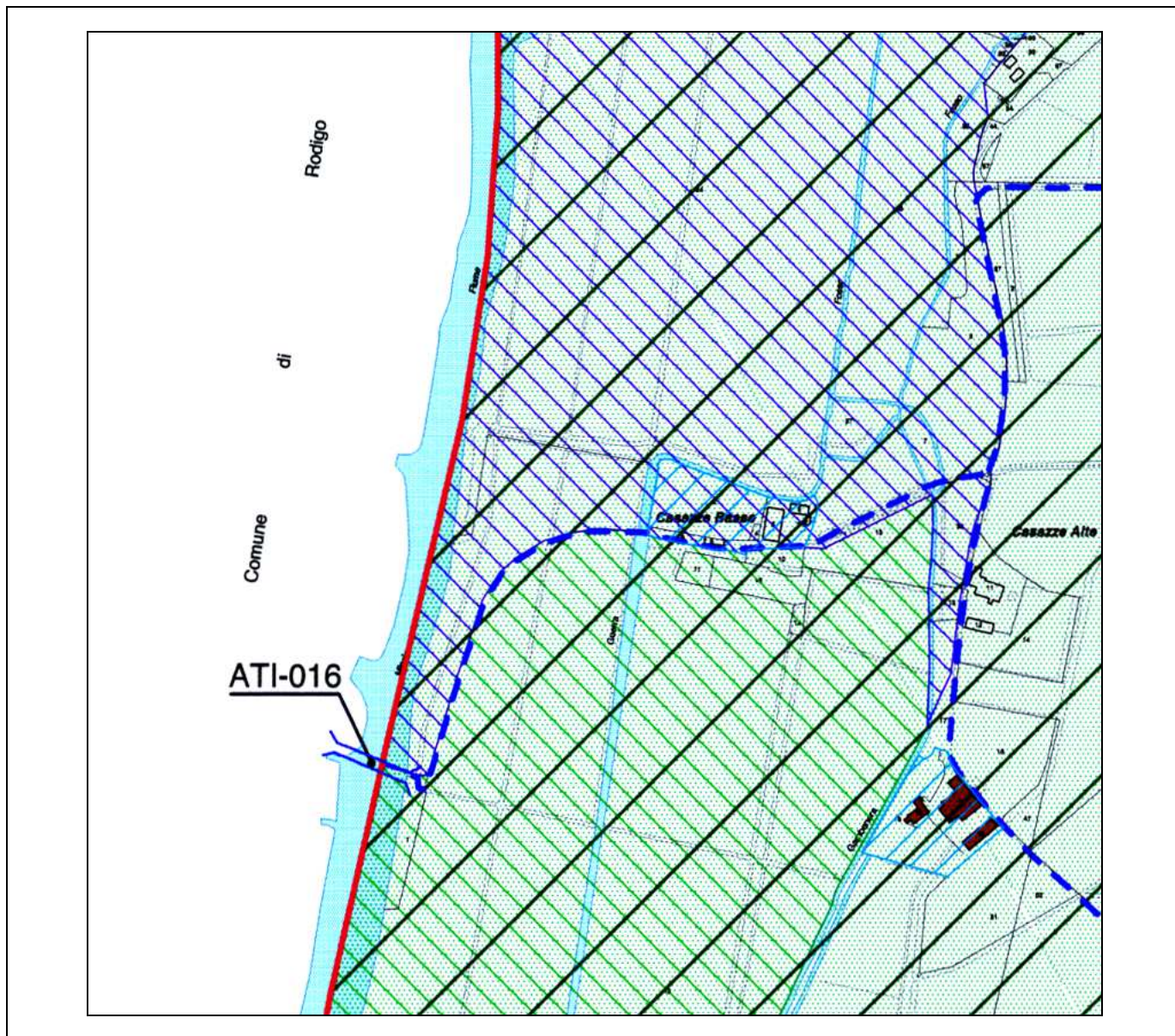
Ambito di trasformazione	ATI-016
Tipologia d'Intervento	Nuova viabilità ciclopedonale: Attraversamento ciclopedonale su fiume
Località	Soave
Toponimo	Passaggio sul Fiume Mincio in zona ad ovest di località "Casazze Basse"



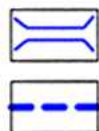
ESTRATTO MAPPA CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04b



ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE SUL FIUME MINCIO

PERCORSI CICLOPEDONALI DI VALENZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ESISTENTI SECONDARI E ALTERNATIVI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 016

PASSAGGIO SUL FIUME MINCIO IN ZONA AD OVEST DI LOCALITA' "CASAZZE BASSE" - SOAVE

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di un "ponticello" di collegamento con le piste ciclopedonali del sistema del Comune di Rodigo.

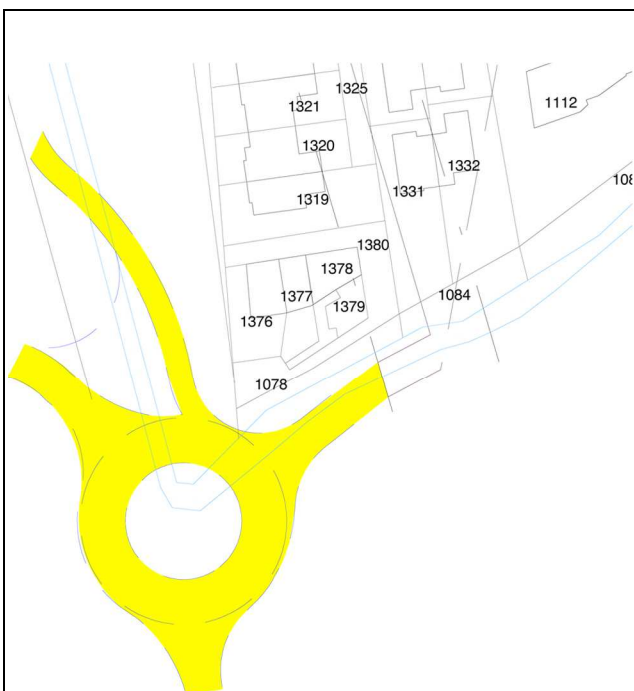
CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Siamo all'interno della Riserva delle Valli del Mincio.
- Nello studio del progetto dovrà essere coinvolto anche il Parco del Mincio.

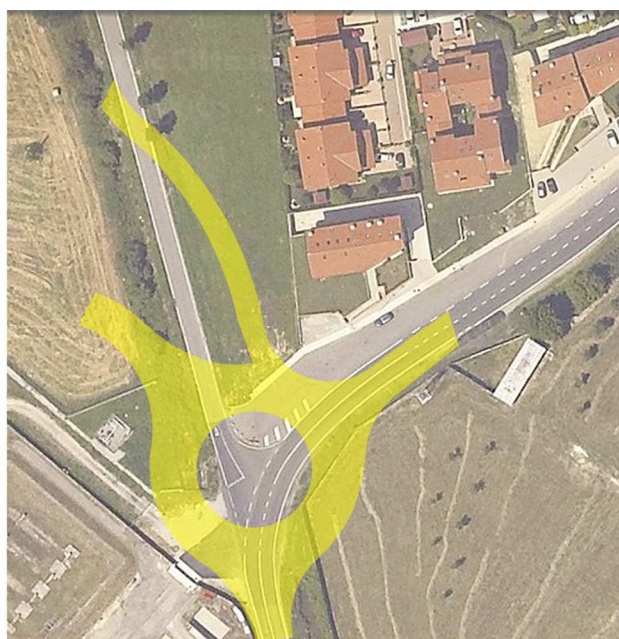
OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Implementare il sistema delle piste ciclopedonali incentivando in questo la fruibilità del patrimonio ambientale e paesaggistico.
- L'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura della Valutazione d'Incidenza specifica.

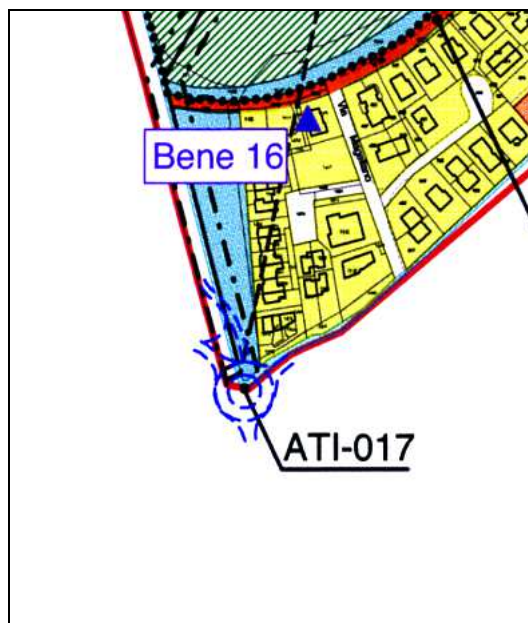
Ambito di trasformazione	ATI-017
Tipologia d'intervento	Nuova viabilità
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Strada circonvallazione est e strada Montata



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2007



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATI – 017

STRADA CIRCONVALLAZIONE EST E STRADA MONTATA – SANT'ANTONIO

NUOVA VIABILITÀ

- Si tratta di una proposta riscontrata come necessaria a seguito della pianificazione programmata sul territorio del Comune di Mantova che, in quella zona, si propone con un insediamento produttivo e commerciale
- La rotatoria riorganizza in modo efficace l'attuale innesto tra strada Circonvallazione Est e strada Montata.

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- La proposta si colloca in una situazione di margine del territorio comunale.
- La strada Montata lambisce l'ambito di Villa Favorita.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Migliorare l'innesto tra strada Circonvallazione Est e strada Montata.
- L'intervento sarà a carico dei soggetti attuatori del P.L. produttivo sul territorio del Comune di Mantova.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE da SERVIZIO ad AREA PRODUTTIVA

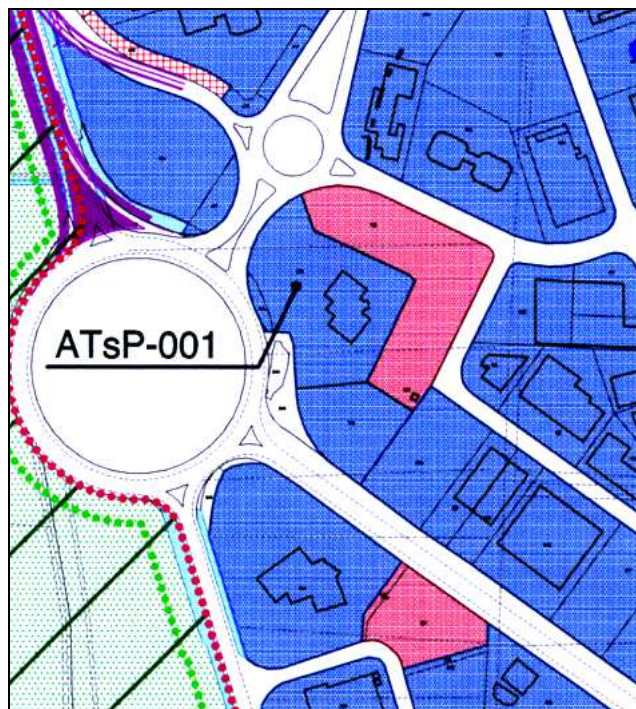
Ambito di trasformazione	ATsP-001
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Area Centro Servizi alle imprese
Toponimo	Zona Malpensata-Gombetto



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATsP-001

ZONA MALPENSTA-GOMBETTO – AREA CENTRO SERVIZI ALLE IMPRESE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- L'area si trova in ambito produttivo.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Questa scelta comporta l'individuazione di un ambito d'area specifico, organico alla struttura "Centro Servizi", esistente.
- Grado di priorità dell'intervento: prioritario

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con la valorizzazione del bene.

Interventi edilizi

Sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e non:

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

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Indici urbanistico-ecologici

It	= 3,00 mc/mq
If	= 4,00 mc/mq
Uf	= 0,80 mq/mq
Rc	= 60%
Ip	= 15%
H	= 12 m
A	= 1 albero/100 mq
Ar	= 2 arbusti/100 mq

DESTINAZIONI D'USO

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

Du 2/1	Esercizi di vicinato
Du 2/3	Medie strutture di vendita
Du 2/5	Commercio all'ingrosso
Du 2/6	Artigianato di servizio
Du 2/7	Bar e ristoranti
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 5

Du 5/1	Alberghi e motel
Du 5/5	Strutture congressuali

NON AMMESSE

Destinazione d'uso Du1

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- 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 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast
- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati

AMBITI DI TRASFORMAZIONE da SERVIZIO ad AREA di TUTELA AMBIENTALE

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

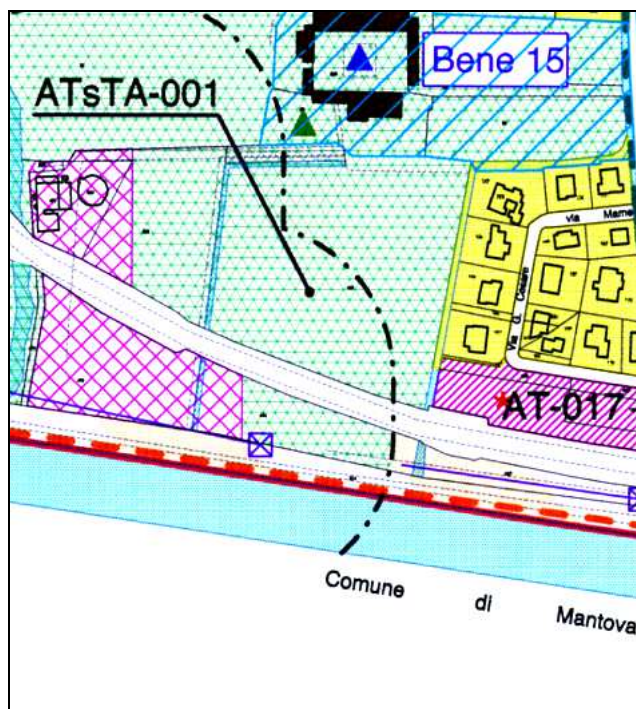
Ambito di trasformazione	ATsTA-001
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Area accanto al Depuratore
Toponimo	Zona Mantovanella



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE



LIMITE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA, CIMITERIALE e DEI DEPURATORI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATsTA-001

ZONA MANTOVANELLA – AREA ACCANTO AL DEPURATORE

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Si tratta di un'area di valore ambientale individuata a rispetto di Corte Mantovana

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Area inedificabile da valorizzare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito a protezione di Corte Mantovana

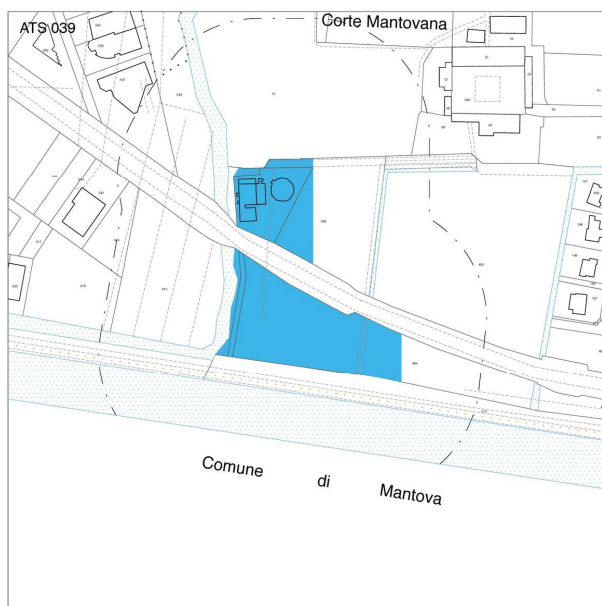
INTERVENTI CONSENTITI

- Piantumazione di essenze autoctone

AMBITI DI TRASFORMAZIONE AREE per SERVIZI

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

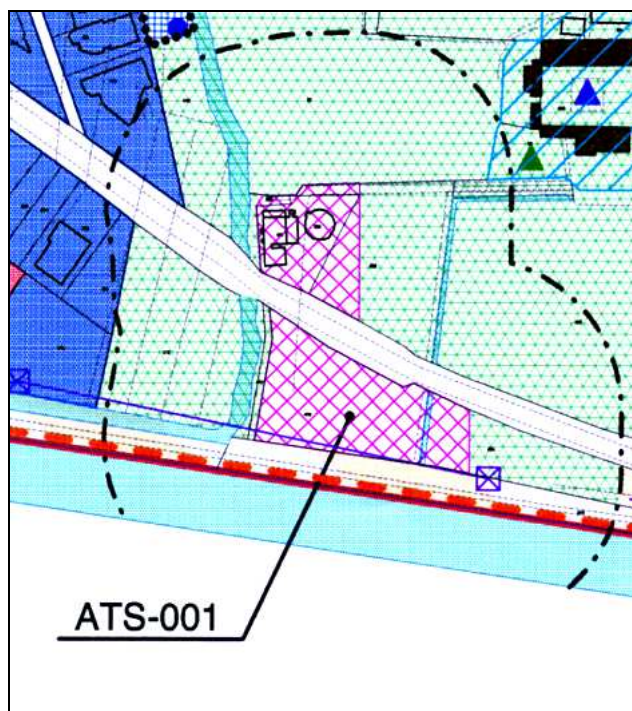
Ambito di trasformazione	ATS-001
Strumento Urbanistico di Attuazione	/
Località	Mantovanella
Toponimo	Zona del depuratore



ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



ESTRATTO TAV. PR_04a



AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI



LIMITE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA, CIMITERIALE e DEI DEPURATORI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATS-001

ZONA DEL DEPURATORE A MANTOVANELLA

CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO

- Si tratta di un'area posta in adiacenza con il depuratore esistente, tra la sopraelevata del Gombettino e il canale Diversivo Mincio.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Realizzazione del "sistema di depurazione" di tutto il territorio comunale, eliminando quello di Soave e quello della Favorita.

DESTINAZIONI D'USO

Impianto di depurazione