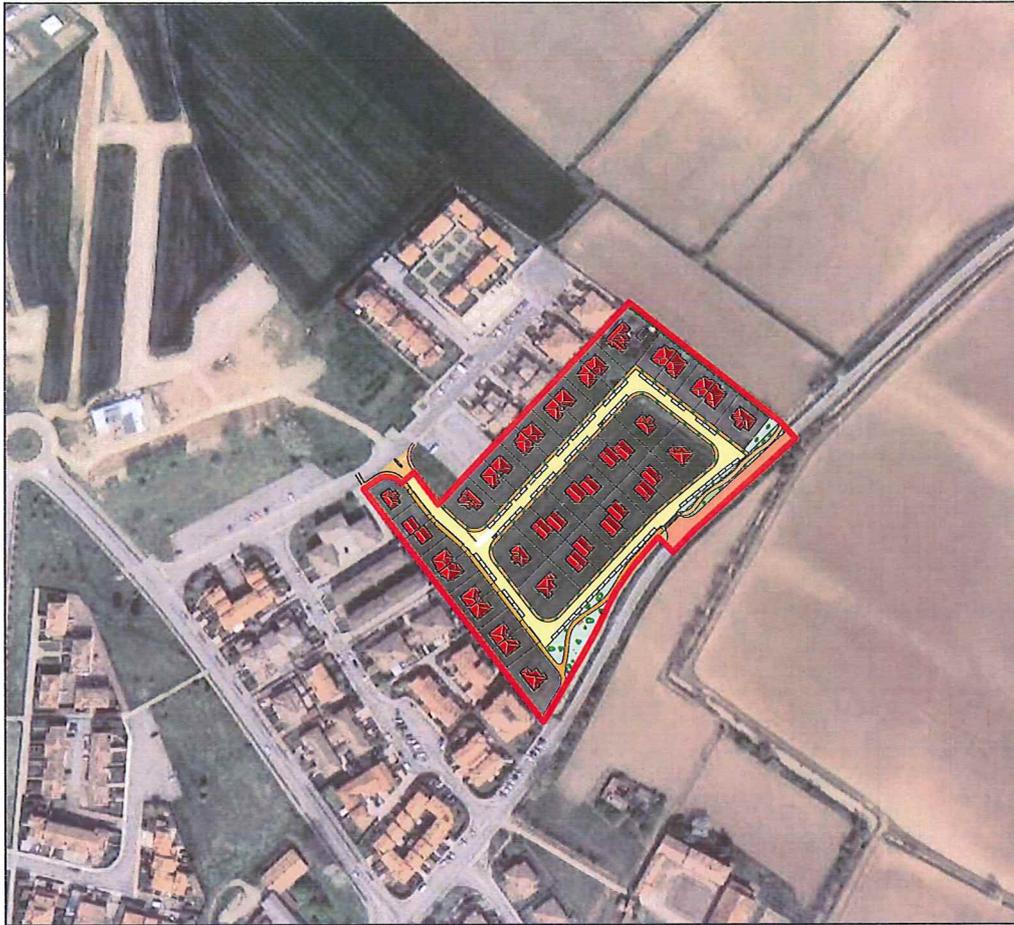


COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committenti :
 PEDRAZZOLI ENNIO
 SOC. FUTUREDIL MANTOVA S.r.l

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 005 denominato Spinosa sito in S. Antonio

File GB0021896Prj
 Data APRILE 2019

Elaborato : **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - PERIZIA DI STIMA MONETIZZAZIONE - NTA (PR01) E SCHEDE PROGETTO (PR02) DEL P.G.T. - ATTI DI PROPRIETA' RILIEVO CELERIMETRICO**

Scala : Prat. n° Tav. n°
A

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

(STUDIO TECNICO)	Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail: sferrari gianluca@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail: studiorosafrancesco@alice.it
------------------	--



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

1. La pianificazione urbanistica comunale

1.1. Pianificazione generale e attuativa

Il Comune è dotato di P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 56 del 18/07/2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 del 31/08/2011. Il P.G.T. individua l'ambito di trasformazione contrassegnato con la sigla "A.T. - 005", denominato con il presente progetto "Spinosa", inserito nel tessuto urbano consolidato residenziale in fregio a strada comunale Spinosa - Montata Carra e via Italo Svevo, disponendone l'attuazione attraverso un Piano Attuativo, i cui contenuti sono disciplinati nell'apposita scheda riportata fra le "Schede di progetto" contenute nel Piano delle Regole (elaborato PR_02) del Piano di Governo del Territorio.

1.2. Obiettivi strategici

Oltre alle disposizioni riguardanti la disciplina edificatoria, interessano l'ambito "A.T. - 005" le seguenti ulteriori disposizioni e indicazioni del P.G.T. :

- previsione all'interno del perimetro dell'ambito di un tracciato viario destinato al completamento della rete di distribuzione locale e della connessione con la viabilità esistente dei quartieri residenziali dei P.E.E.P. "Bancole 1 e 2";
- espansione residenziale coordinata con gli altri "A.T." contermini;
- inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale ed ambientale esistenti;
- mitigazione ambientale verso il territorio agricolo.

La carta delle "Classi di sensibilità paesistica del territorio" (DP_18), classifica l'area dell'Ambito di trasformazione "A.T. - 005" e le aree adiacenti in zona a "sensibilità media". La componente geologica del P.G.T. attribuisce all'area di intervento la "classe di fattibilità geologica 2 - fattibilità con modeste limitazioni" che saranno valutate in base agli approfondimenti da sviluppare in sede attuativa, oggetto della relazione geologica (Elaborato "G").

2. Il progetto di Piano Attuativo

2.1. Confini del comparto

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

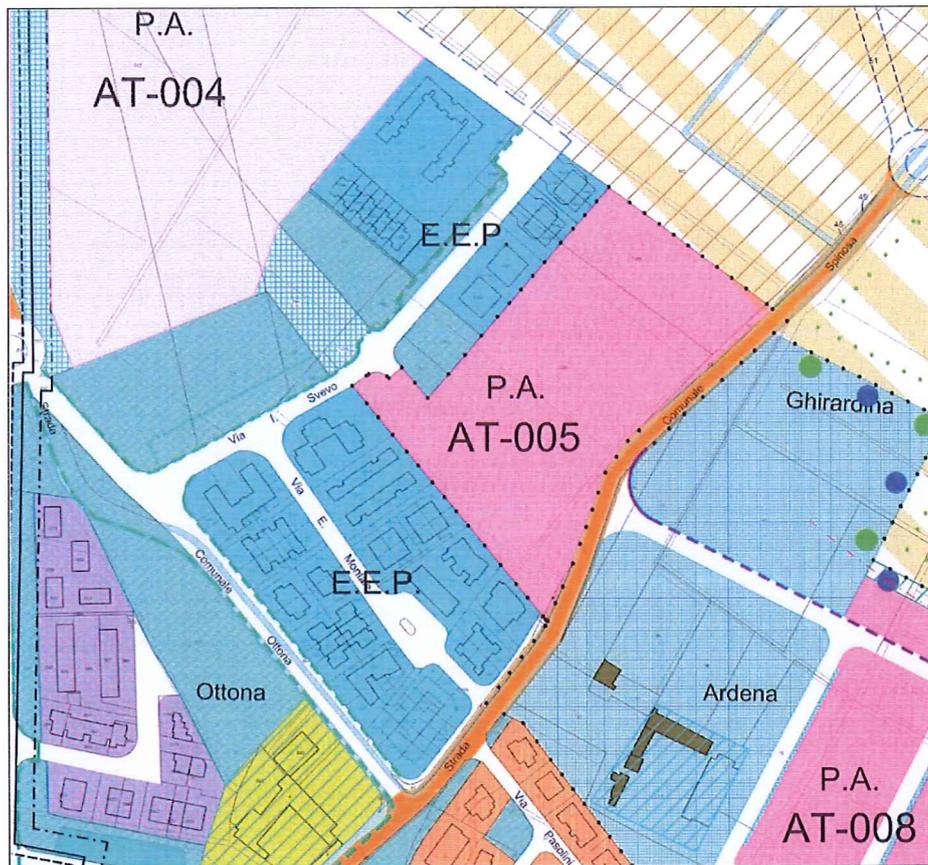
- ❖ area agricola a Nord - Est;
- ❖ strada comunale Spinosa - Montata Carra a Sud - Est;
- ❖ tessuto urbano consolidato residenziale (ex - P.E.E.P. Bancole 1) a Sud - Ovest;
- ❖ piano attuativo residenziale "ex P.E.E.P. Bancole 2" e via Svevo a Nord - Ovest.

2.2. Individuazione del comparto

2.2.1. La morfologia del contesto

L'area di intervento è posta in continuità e a completamento del tessuto urbano consolidato che si erge a ridosso alle strade comunali Spinosa - Montata Carra e via Italo Svevo. Il tessuto edificato è costituito per lo più da fabbricati a piastra, con rapporti di copertura nella media, ma con altezze contenute, massimo tre piani fuori terra.

2.2.2. Coerenze alle previsioni del P.G.T.



LEGENDA

AMBITI DI ESPANSIONE e DI RECUPERO URBANISTICO		AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA'
		AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'
		AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA'
		AMBITO RESIDENZIALE PER E.E.P. (EDILIZIA SOCIALE)
		AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE
PREVISIONI DI PGT		RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE
		AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE
SERVIZI PUBBLICI, ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO, AREE VERDI SPECIALI E ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE		AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA (già di proprietà comunale o convenzionati)
		AMBITO SERVIZI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI (già di proprietà comunale o convenzionati)
		AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI
		AMBITO SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI
		AMBITO PER SERVIZI ALLA RESIDENZA di PROPRIETA' DI ALTRI ENTI
		AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE
		ATTREZZATURE e VERDE PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO
		AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE

Il piano attuativo conferma sostanzialmente la disposizione urbanistica prodotta negli elaborati del P.G.T. Lo strumento urbanistico generale, infatti, considerata l'ottima dotazione di aree verdi esistenti in via Svevo, avente una superficie di circa mq. 15.000, prevede la possibilità di monetizzare le aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza. Il piano attuativo, oltre alla monetizzazione di mq. 1.618 su mq. 3.710, prevede una zona a verde in fregio alla strada comunale Spinosa - Montata Carra. In tale zona a verde, oltre alla semina di prato stabile ed alla messa a dimora di alberi di alto fusto ed arbusti, è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale, che collegherà le piste ciclopedonali esistenti in via I. Svevo ("P.E.E.P. 1 e 2" – Bancole) ed in via Spinosa - Montata Carra.

2.2.3. *La matrice dell'impianto planivolumetrico*

All'interno dell'ambito di intervento la nuova viabilità di distribuzione, ripartisce la superficie fondiaria in lotti con vodazione diretta sulle strade di progetto.

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

2.2.4. *Identificazione catastale*

Il presente comparto risulta catastalmente così identificato:

DATI CATASTALI COMPARTO			
FOG.	MAPPALE	SUP. CATASTALE Ha	DITTA
30	1090	2.11.24	PEDRAZZOLI ENNIO
	1086	0.51.63	SOC. FUTUREDIL MANTOVA S.r.l.
	74 79 Strada comunale Spinosa - Montata Carra	0.05.16 0.02.20 0.05.16	COMUNE DI PORTO MANTOVANO
	SOMMANO	2.75.39	

La superficie reale misurata in loco risulta di mq. 26.731,00, quindi inferiore a quella catastale di mq. 27.539,00 - 26.731,00 mq. 808,00.

In tutti i calcoli planivolumetrici si farà riferimento alla superficie reale e non a quella catastale.

2.3. Viabilità e parcheggi



La distribuzione ai lotti residenziali è costituita da una maglia viaria che diparte dalla strada comunale Spinosa - Montata Carra e confluisce in via Svevo.

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

Quanto agli spazi per parcheggi questi sono stati dimensionati coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano delle Regole e sono disegnati con la massima semplicità ed utilità ai lati della viabilità di progetto.

2.4. Sistemazioni aree verdi e fascia verde di mitigazione ambientale

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

a) *zona a verde in fregio alla strada comunale Spinosa - Montata Carra da cedere al comune:*

semina a prato stabile, posa di arbusti ed alberi ad alto fusto di essenze autoctone, pista ciclopedonale (larghezza ml. 2,50) con pavimentazione in conglomerato cementizio quarzato colorato, impianto di illuminazione ed irrigazione automatica, elementi di arredo costituiti da panchine n° 2 e cestino portarifiuti n° 2.

Posa di ° 10 piante ad alto fusto con dimensioni del tronco circonferenza cm 16-18, pali tutori, di essenza autoctona simile a quelle posate nelle aiuole di marciapiedi del tipo: prunus, rubinia, carpinus betulus, ecc...

Posa n° 20 arbusti di specie autoctona del tipo: photinia, ligustrum, viburnum, osmanthus, ecc...

Le porzioni a verde saranno seminate a prato verde previo trattamento con aratura ed erpicatura ed inoltre dotate di impianti di irrigazione automatica alimentata da pozzo con ala gocciolante e gettini a turbina.

L'impianto di illuminazione, posto in fregio alla pista ciclopedonale sarà costituito da palo altezza fuori terra 5,00 ml. con corpi illuminanti sempre a led (vedi sezioni tipo KK/WW/JJ - tav. 9).

b) *fascia a verde di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo realizzata internamente ai lotti:*

verrà realizzata dai lottizzanti o dai futuri acquirenti i lotti, mediante la formazione di una fascia a verde della larghezza di ml. 3,00, interna ai vari lotti privati e sarà formata da:

- siepe a verde con arbusti perenni come lauro, photinia e nocciolo, posati ad una distanza variabile da ml. 1,00 a ml. 3,00, con adiacente filare costituito da circa 15 piante di alto fusto, posate ad una distanza di ml. 8,00 - 10,00, di essenze semipersistenti con prevalenza di carpino ad albero alternato con qualche quercia ed acero rosso.

Le recinzioni dei lotti di margine dovranno essere realizzate con rete plastificata mitigata nella siepe di cespugli e arbusti sopradescritta e secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del piano.

Tali opere di mitigazione devono essere previste nei progetti allegati ai titoli edilizi. L'avvenuta esecuzione di tali opere di mitigazione dovrà essere poi dimostrata con idonea documentazione fotografica da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

3.0. Individuazione del comparto

Si riportano di seguito i dati delle superfici di Piano Attuativo raffrontati con quelli del P.G.T.:

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI	PGT VIGENTE		PIANO ATTUATIVO DI PROGETTO	
PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	25.715 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)	26.731 mq	Valore reale maggiore
Superficie Fondiaria - Sf	13.900 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)	18.660 mq	Valore grafico maggiore
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,70 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)	0,536 mq/mq	Carattere indicativo minore
Sup. Lorda di pavimento massima - Slp max	8.500 mq 1.500 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)	10.000	Funzione RESIDENZIALE uguale
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1,12 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)	* 0,786 mc/mq	Carattere prescrittivo minore
Indice Fabbricabilità 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)	Da 0,75 a 1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE il minimo
Altezza massima - H max	10,00/13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)	10,00/13,50 m	Carattere prescrittivo confermato
Volume max realizzabile - Vol max	28.800 mc 25.500 mc 7.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)	21.000 mc	Funzione RESIDENZIALE minore
Abitanti teorici insediabili - Ab (Vol max / 150 mc/ab)	210 ab 140 ab 70 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo	140 ab	Valore medio confermato
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5. lett. d)	10 ab	7% della potenzialità assegnata media (Ci)	10 ab	7% della potenzialità assegnata media confermato
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5. lett. e)	11 ab	8% della potenzialità assegnata media (Ci)	11 ab	8% della potenzialità assegnata media
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolati da 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.	2.227 mq	ab. 140 x 26,50 = mq 3.710 Area per servizi previsti in progetto mq 2.227 < mq 3.710 Area da monetizzare mq 3.710 - mq 2.227 = mq 1.483
Numero massimo di piani fuori terra	4	Carattere prescrittivo	4	Carattere prescrittivo confermato
Rapporto di copertura - Rc	35 %	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell' Art. 4.1.2)	35 %	Carattere prescrittivo confermato
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell' Art. 4.1.2)	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo confermato
Indice di permeab. Ip sulla Sc + Sup. impermeab.	30 %	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell' Art. 4.1.2)	30 %	Carattere prescrittivo confermato
Densità arborea - Da	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell' Art. 4.1.2)	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo confermato
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell' Art. 4.1.2)	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo confermato

* La riduzione dell' indice territoriale deriva dal dimensionamento del piano attuativo in base al valore medio degli abitanti teorici previsti da P.G.T. vigente :
 $ab. 140 \times 150 mc./ab. = mc. 21.000 : mq 26.731 = 0,786 mc./mq.$

3.1. Dimensionamento Piano Attuativo

Il dimensionamento del Piano Attuativo è stato fatto sui rilievi misurati in loco:

area di proprietà dei lottizzanti :

- superficie fondiaria	mq.18.660,00
- viabilità	mq. 4.592,00
- area verde	mq. 1.417,00
- parcheggi	<u>mq. 810,00</u>
	mq.25.479,00

area di proprietà del Comune di Porto Mantovano :

- viabilità	mq. 767,00
- area verde	<u>mq. 485,00</u>
	<u>mq. 1.252,00</u>

Superficie territoriale (mq. 25.479,00+1.252,00) = mq. 26.731,00

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

La dotazione di servizi e spazi pubblici è prevista dal Piano Attuativo in misura inferiore al minimo richiesto dallo strumento urbanistico generale.

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

▪ Dotazione di aree per attrezzature pubbliche richieste dal Piano delle Regole del P.G.T.

RESIDENZA

Volume di progetto mc. 21.000 :150 mc./ab. = ab. 140x26,50 mq./ab.= mq. 3.710,50

di cui a parcheggi:

RESIDENZA ab. 140 x3,00 mq./ab. = mq. 420,00

▪ Dotazione di aree per attrezzature pubbliche previste dal Piano Attuativo Generale

PIANO ATTUATIVO DI PROGETTO	
DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI	
LETTERA di individuazione	SUPERFICIE mq.
A	810,00 (parcheggio)
B	1.282,00 (area verde)
C	135,00 (area verde)
TOTALE	2.227,00
Area da monetizzare	ab. 140 x 26,50 mq./ab. = mq.3.710,00 mq. 3.710,00 - mq. 2.227,00 = mq. 1.483,00

VERIFICA ATTREZZATURE PUBBLICHE

In progetto nel Piano Attuativo **mq. 2.227,00 < mq. 3.710,00** richiesti dal P.R. del P.G.T.

AREA DA MONETIZZARE

mq. 3.710,00 - mq. 2.227,00 = mq. 1.483,00

VERIFICA PARCHEGGI

Parcheggi previsti dal Piano Attuativo:

mq. 810,00 > mq. 420,00 richiesti dal P.G.T.

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

Le Schede di Progetto del P.G.T. dispongono i seguenti valori che con il presente Piano Attuativo vengono confermati :

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

4. Infrastrutture e reti

4.1 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto sono descritte negli elaborati grafici 4 - 5 - 6 - 7- 9, oltre che nel computo metrico estimativo (Elaborato "C") e relazione idraulica (Elaborato "B").

Le caratteristiche tecniche di dette opere sono:

Strade e Parcheggi

La rete stradale di progetto è prevista con un anello centrale a unico senso di marcia, con accesso alla strada comunale Spinosa - Montata Carra e collegato a via Svevo con viabilità a doppio senso di marcia.

Le sezioni stradali di progetto sono di cinque tipi:

1. viabilità che diparte da Via Svevo (sez. ZZ - tav.9) a doppio senso di marcia della larghezza complessiva di ml. 12,00, costituita da zona carrabile della larghezza di ml. 7,00, marciapiede della larghezza ml. 2,00 su un lato e ciclabile sull'altro lato della larghezza di ml. 2,50 con cordolo prefabbricato in C.A. di protezione larghezza cm. 50;
2. viabilità a senso unico di marcia in prosecuzione di quella descritta al punto n. 1 precedente (sez. KK - tav.9). Larghezza complessiva di ml. 12,50, costituita da zona carrabile di ml. 4,50, marciapiede su un lato di ml. 2,00, parcheggi sull'altro lato di ml. 2,00 e ciclabile della larghezza ml. 2,50 protetta da manufatto prefabbricato in C.A. larghezza cm 50;
3. viabilità a senso unico di marcia (sez. WW - tav.9) in prosecuzione di quella descritta al punto n. 2 precedente con sbocco in strada Montata Carra - Spinosa. . Larghezza complessiva di ml. 8,50, costituita da zona carrabile di ml. 4,50, marciapiede sul lato sinistro di ml. 2,00 e parcheggi sul lato destro di ml. 2,00;
4. viabilità a senso unico di marcia (sez. YY - tav.9) con accesso da via Montata Carra - Spinosa e direzione via Svevo. Carreggiata della larghezza complessiva di ml. 10,50 costituita da zona carrabile di ml. 4,50, marciapiedi da ml. 2,00 in entrambi i lati e parcheggio da ml. 2,00 solo sul lato destro;
5. viabilità sempre a senso unico di marcia (sez. XX - tav. 9), in prosecuzione a quella descritta al punto 4 precedente con direzione via Svevo. Larghezza complessiva carreggiata ml. 12,50, costituita da zona carrabile di ml. 4,50, marciapiedi e parcheggi da ml. 2,00 ciascuno, in entrambi i lati della strada.

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

I marciapiedi avranno larghezza di 2,00 ml. e pavimentazione in autobloccanti colorati spessore cm. 6 su sottofondo in conglomerato cementizio avente lo spessore di cm. 10.

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

Nei marciapiedi, ad intervalli di 10÷12 m. circa, verranno realizzate aiuole, da cm. 80x80, vedi particolare tav. 9, per dotare la viabilità di idonea piantumazione, costituita da alberi ad alto fusto di essenza autoctona del tipo: prunus, rubinia, carpinus betulus, carpinus pyramidalis, ecc. Per la sicurezza del traffico pedonale nelle aiuole verranno posate griglie in ghisa in quota con il marciapiedi.

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

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

Opere esterne al comparto: incrocio su via Svevo

L'accesso all' "A.T. - 005" su via Svevo è esterno al perimetro del comparto ed insiste su area di proprietà del comune di Porto Mantovano.

Le opere da realizzare per garantire un adeguato accesso al comparto consistono:

- a) completamento della ciclabile in progetto nel piano fino all'attraversamento pedonale verso l'area verde esistente di via Svevo;
- b) attraversamento ciclabile rialzato su via Svevo e verso area verde;
- c) marciapiede a destra della strada in uscita su via Svevo che viene realizzato su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, all'esterno del perimetro del comparto, al fine di consentire un giusto dimensionamento della sede stradale e della profondità dei lotti ad Est.

Riqualificazione tratto di via Montata Carra interna al comparto:

A seguito del tombamento con una condotta Ø 120 in CLS del canale in fregio a via Montata Carra per una lunghezza di ml. 100,00 circa (sez. JJ - tav. 9), si determina un allargamento della piattaforma stradale che consente, oltre la realizzazione di un'area verde con pista ciclabile interna, anche una rettifica delle dimensioni della sede stradale, dagli attuali 5,70/6,00 ml. a due carreggiate regolari da ml. 3,50 per uno sviluppo complessivo del nastro di asfalto a ml. 7,00 con banchine non bitumate superiori a ml. 1,00 (conformi ai dettami D.G.R. N. 8/3219 del 27/09/2006 art 3.5 strade locali in ambito extraurbano F1).

Segnaletica stradale

Le strade di progetto e gli incroci saranno dotati della opportuna segnaletica verticale ed orizzontale e di toponomastica sulla base delle indicazioni che fornirà l'Amministrazione Comunale. Lungo la pista ciclabile, in corrispondenza dei passi carrai, verranno installati idonei archetti di protezione.

Rete fognaria

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

- Acque meteoriche -

Il nuovo Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 “ recante criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrogeologica...”, prevede per le aree di ampliamento e di espansione residenziale un limite allo scarico in acque superficiali determinato in base al concetto di invarianza idraulica rispetto alle condizioni attuali delle superfici trasformate.

Come si evince dall'allegata relazione idraulica (Elaborato “B”), per ottenere tale obiettivo si rende necessaria la realizzazione in primis di pozzi perdenti idonei allo smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo e per le eccedenze di volumi di accumulo, che consentano di trattenerne le acque con rilascio graduato nel fosso di scolo in fregio a strada Spinosa. Si rimanda per approfondimenti ai calcoli dimensionati dall'allegato “Elaborato B - Relazione Idraulica”, in cui i volumi di accumulo necessari sono costituiti dalla posa di tubi in C.A. del diametro di cm. 60-80 su tutta la maglia viaria di progetto ed i pozzi sono costituiti da anelli filtranti in serie.

Le tubazioni di scarico nel canale in fregio a strada Spinosa saranno in P.V.C. con un diametro ridotto di mm. 200, per consentire il rispetto del limite di portata assunto pari a 10 L/sec/ ha.

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

- Acque nere -

Tutta la rete per le acque nere sarà costituita da un tubo in P.V.C. Ø 250 SN8 e sarà allacciata alla linea principale di via Svevo che fa capo ad un impianto di sollevamento nella adiacente area verde.

Lo scarico massimo, pari a 0,36 l/s non comporta alcuna modifica all'impianto di sollevamento in termini dimensionali per il ridotto incremento di reflui vista anche la capacità geometrica del manufatto di sollevamento esistente.

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

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

- Illuminazione Pubblica -

L'impianto di tutta l'Illuminazione Pubblica sarà in “Classe 2” e sarà installato su tutta la rete stradale, i parcheggi di progetto e nelle aree verdi come indicato al punto 2.4a precedente.

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

- Reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefoniche -

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

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

- Reti di distribuzione acquedotto e gasdotto -

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

- Reti acqua non potabile -

Ai sensi dell'art 110 "Utilizzo acqua piovana" del vigente "Regolamento Edilizio all'interno dei nuovi piani di espansione è prevista la realizzazione di due reti parallele per l'acqua, una pescante nella falda profondo (rete dell'acqua potabile) e una pescante nella falda superficiale (rete dell'acqua non potabile). Pertanto, in ogni nuovo edificio verrà installata una doppia rete dei condotti predisposta per gli allacciamenti agli stacchi comunali di fornitura. La rete dell'acqua non potabile, andrà ad alimentare gli impianti di riscaldamento, le cassette di scarico dei W.C., gli impianti di bagnatura e irrigazione dei giardini. Per alimentare la rete di acqua non potabile, dev'essere infisso idoneo pozzo di prelievo. Le due reti dovranno essere perfettamente distinte e non avere nessun punto di contatto per evitare che la rete delle acque non potabili possa in qualsiasi momento a causa di guasti o imprevisti contaminare la rete di acqua potabile. Quindi, all'interno delle abitazioni, per ovviare ad una carenza dell'acqua non potabile, bisognerà sempre prevedere anche per il riscaldamento e lo scarico dei W.C. la doppia alimentazione.

4.2 Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal presente Piano Attuativo consistono nella realizzazione di parcheggi e di spazi verdi che verranno ceduti al Comune di Porto Mantovano.

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

Il progetto di Piano Attuativo denominato "Spinosa" è composto dai seguenti elaborati :

DOCUMENTI

- A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - PERIZIA DI STIMA MONETIZZAZIONE - NTA (PR01)
E SCHEDE PROGETTO (PR02) DEL P.G.T. - ATTI DI PROPRIETA' - RILIEVO CELERIMETRICO
- B - RELAZIONE IDRAULICA
- C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED
ESTERNE AL COMPARTO
- D - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
- E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.
- F - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- G - RELAZIONE GEOLOGICA

ELABORATI GRAFICI

- 1 - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO TAV.PR_05d - P.d.R. VIGENTE
- 2 - RILIEVO QUOTATO DELLO STATO DI FATTO - QUOTE STRADA DI PROGETTO
- 3 - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI
- 4 - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE
- 5 - PLANIMETRIA - PARTICOLARI - SEZIONI DI SCAVO TIPO : GASDOTTO - RETE IDRICA
RETE ACQUA NON POTABILE
- 6 - PLANIMETRIA RETE ENEL
- 7 - PLANIMETRIA RETE TELECOM
- 8 - ELABORATI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 9 - SEZIONI TIPO DI PROGETTO
- 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 11 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALI

I LOTTIZZANTI

(Sig. Pedrazzoli Ennio)

(Soc. Futuredil Mantova S.r.l.)

I TECNICI


(Dott. Ing. Gian Luca Ferrari)
Dott. Ing.
GIANLUCA
FERRARI
SEZIONE A
N. 704
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI MANTOVA

(Geom. Francesco Rosa)



PERIZIA TECNICA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE
DI UN AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T.
AT 005 DENOMINATO "SPINOSA" A VOCAZIONE RESIDENZIALE

PREMESSE

I sottoscritti progettisti, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, hanno provveduto a predisporre la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree per servizi dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento in oggetto.

La presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree per servizi non reperite, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

La presente stima è stata effettuata prendendo come criterio la sommatoria del più probabile valore medio di mercato per l'acquisizione di aree analoghe, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, ecc. (A) con il costo medio di realizzazione e/o sistemazione delle medesime (B) al fine di accertare l'utilità economica derivante dalla mancata cessione.

(A) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI ACQUISIZIONE DI AREE ANALOGHE

Il Comune di Porto Mantovano, sino all'anno 2006, ha provveduto a indicare, relativamente alla determinazione delle tabelle dei valori di mercati a fini tributari, un valore medio per le aree ex standard (ora denominate aree per servizi) per gli ambiti urbanizzati e per gli ambiti di espansione sia di tipo residenziale che produttivo.

Volendo prendere tali valori e portandoli all'attualità mediante l'utilizzo degli indici ISTAT ed in particolare usando l'indice F.O.I. (famiglie di operai ed impiegati) si determina, all'attualità, il seguente valore medio:

Valore medio 2006 €/mq: $(17,00 + 26,00)/2 = \text{€/mq } 21,50$ arrotondato ad €/mq 22,00

Valore medio 2018 €/mq: 25,98 arrotondato ad €/mq 26,00

(B) DETERMINAZIONE DEL COSTO MEDIO PER REALIZZAZIONE/SISTEMAZIONE AREE PER SERVIZI

Prendendo come base i prezzi inseriti nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione del progetto di lottizzazione del comparto in parola (Elab. C), si è derivato un prezzo medio a mq, comprensivo di scavo, posa di massiciata per sottofondi, conglomerati, cordoli, linee di raccolta acque meteoriche, impianto di illuminazione pubblica, segnaletiche ed opere a verde, pari a circa €/mq 54,00.

CONCLUSIONI

In funzione delle valutazioni sopra esposte è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree per servizi non cedute all'interno dell'ambito in oggetto sia il seguente:

$$\begin{aligned} A + B &= \text{€/mq da corrispondere} \\ \text{€/mq } 26,00 + \text{€/mq } 54,00 &= \text{€/mq } 80,00 \\ \text{€/mq } 80,00 \times \text{mq. } 1.483,00 &= \text{€ } 118.640,00 \\ &(\text{salvo conguaglio a seguito di T.F.}) \end{aligned}$$

Mantova lì, 09/04/2019



I Tecnici progettisti





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
<i>NORME DI PIANO PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO</i>	PR_01

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

Elaborati che costituiscono il PQ

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

Approvazione

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

4.1.2. Piani Attuativi comunali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Interventi diretti

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

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

Il Regolamento Edilizio detta le norme per gli interventi edilizi.

4.1.4. Criteri per la computazione degli interventi edilizi

1) Collegamenti Verticali: scale – sistemi di sollevamento

Strutture pertinenziali alla costruzione

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

4.1.5 Compensazione – Incentivazione - Perequazione

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

Compensazione ecologica ambientale

- Negli interventi di trasformazione urbanistica mediante piani attuativi (P.A.) o permessi di costruire convenzionato (PdCC), devono essere previste le azioni di compensazione ecologico-ambientale a compenso del consumo di suolo operato dalla trasformazione urbanistica.
- La compensazione sarà proporzionata all'impermeabilizzazione del suolo causata dall'intervento in misura non inferiore a 1 albero ad alto fusto e 2 cespugli/arbusti, di essenze autoctone, per ogni 60 mq di superficie impermeabilizzata.
- Gli interventi di compensazione ecologico-ambientale definiscono gli ambiti di qualità e devono essere proposti con apposita elaborazione progettuale che ne evidenzia le peculiarità ecosistemiche in rapporto con il contesto paesaggistico-ambientale.
- In base alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 8/675-2005, si considerano aree e fasce boscate gli impianti che coinvolgono una superficie fondiaria non inferiore a 150 mq.
- Gli interventi di compensazione possono essere realizzati su aree individuate come servizi alla residenza o di tamponamento tra residenza e ambiti produttivi dal DP, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Premialità - Incentivazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perequazione

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

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

4.2. INDICI - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI - DEFINIZIONE

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

4.2.1. Edificio

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

4.2.2. Superficie territoriale (St)

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

4.2.3. Superficie fondiaria (Sf)

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

4.2.4. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

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

4.2.5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

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

4.2.6. Superficie lorda di pavimento (Slp)

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

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

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

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

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

4.2.8. Volume vuoto per pieno (Vvp)

E' la somma dei prodotti della **Slp** dei singoli piani situati oltre la quota di riferimento (Art. 4.2.15) per l'altezza del fabbricato così come definita al successivo punto 4.2.15, considerando con lo stesso criterio, per la misurazione dell'altezza, anche le porzioni di fabbricato che presentino diversificazioni di **Slp** nei vari piani. Verrà comunque considerata la parte di volume interrata che presenta altezza da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70.

4.2.8.1. Volume virtuale (Vv)

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

4.2.9. Rapporto di copertura (Rc)

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

4.2.10. Superficie coperta (Sc)

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

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

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

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

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

4.2.11. Superficie permeabile (Sp)

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

4.2.12. Indice di permeabilità (Ip)

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

4.2.13. Densità arborea (Da)

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

4.2.14. Densità arbustiva (Dar)

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

4.2.15. Altezza massima degli edifici (H max)

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

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

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

4.2.16. Piano di un edificio

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

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

4.2.17. Parcheggi privati pertinenziali

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

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

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

4.2.18. Sagoma dell'edificio

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

In particolare la sagoma netta è definita:

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

Sono quindi esterne alla sagoma netta:

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

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

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

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

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

4.2.19. Area di pertinenza

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

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

4.2.20 Elemento d'unione

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

6.7. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Si tratta delle aree individuate per l'espansione urbanistica.

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

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

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinazioni d'uso

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

Principali

Destinazione d'uso Du1

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

Complementari Accessorie Compatibili

Destinazione d'uso Du2

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

Destinazione d'uso Du 5

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

Non ammissibili

Destinazione d'uso Du 2

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

Destinazione d'uso Du 3

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

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

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

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

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

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

6.9 AMBITI A VERDE E AMBIENTALI

6.9.1 AMBITO PAESAGGISTICO DI TUTELA AMBIENTALE

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

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

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

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

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

6.9.2 AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE

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

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

Non sono ammessi interventi di ricostruzione dopo la demolizione.

6.9.3 AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE

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

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

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

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



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

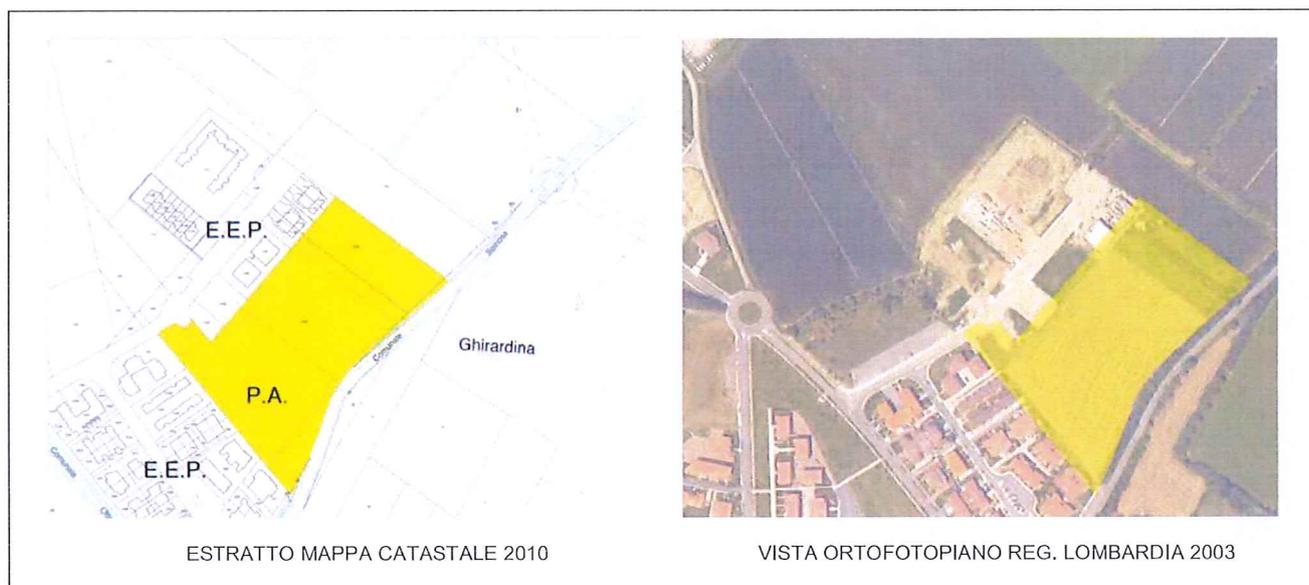
L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE	ELABORATO
SCHEDE DI PROGETTO	PR_02

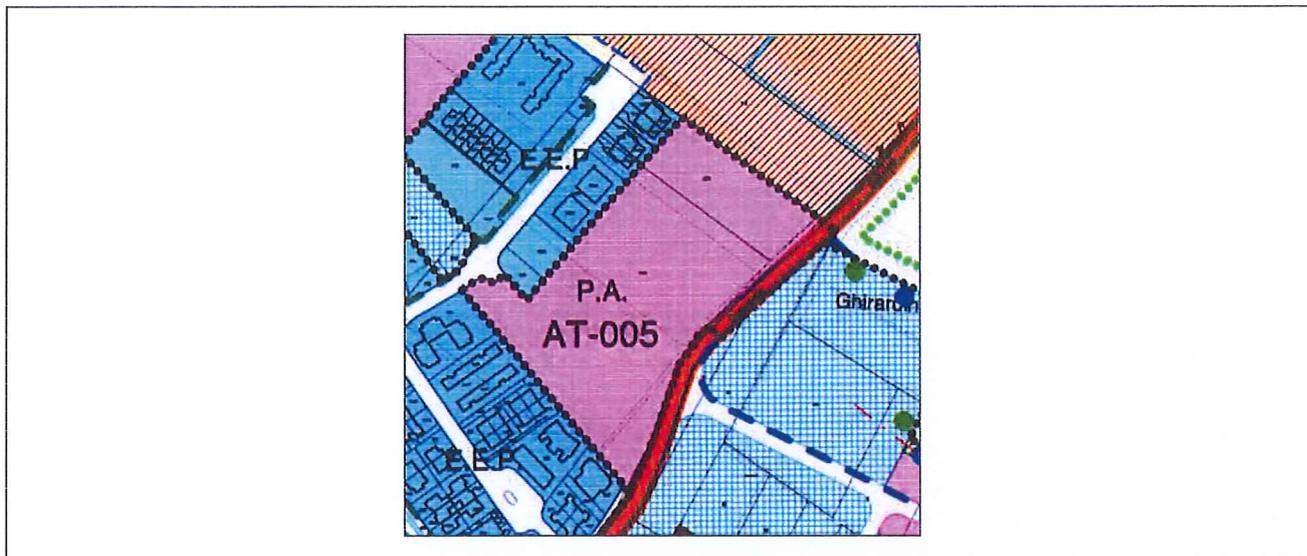
ADOTTATO CON D.C.C N° _____ DEL _____	PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI DAL _____ AL _____	APPROVATO CON D.C.C N° _____ DEL _____
Il Tecnico Incaricato DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI _____		Il Responsabile del Procedimento _____
DATA _____		

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

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



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 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 Fabbricabilità Territoriale - It	1,12 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità 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

DICHIARAZIONE

ex D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto:

NOBIS EGIDIO

Nato a Roverbella (MN) il 18/06/1953, C.F. NBS GDE 53H18 H604E
residente a Roverbella (MN) in Via A. Volta, n.13 in qualità di Legale
Rappresentante della Società FUTUREDIL MANTOVA S.r.l con sede in
Porto Mantovano via Picasso n. 6 P.IVA 0199109 020 8

D I C H I A R A

ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000

- essere nella piena proprietà dei terreni ricompresi nel Piano di
Lottizzazione di area residenziale denominato " AT 005 – Spinosa" posto
in Comune di Porto Mantovano e catastalmente identificato al Fog. 30
mapp. 1086.

Porto Mantovano, li 09/04/2019

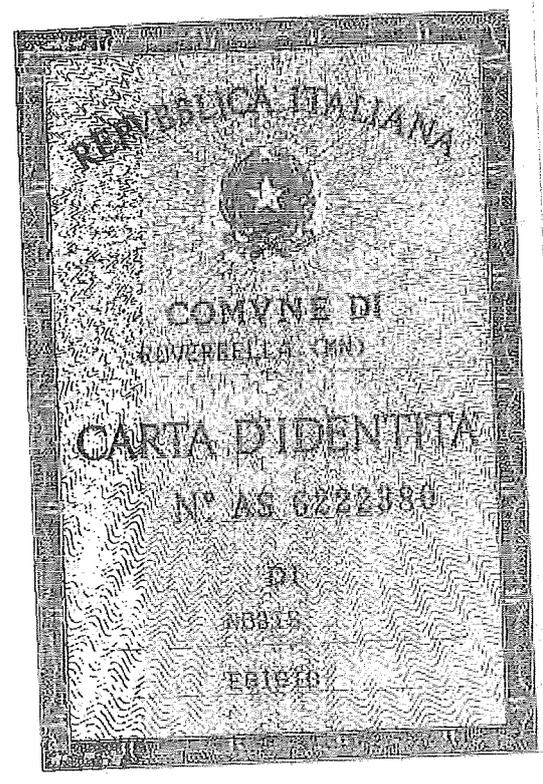
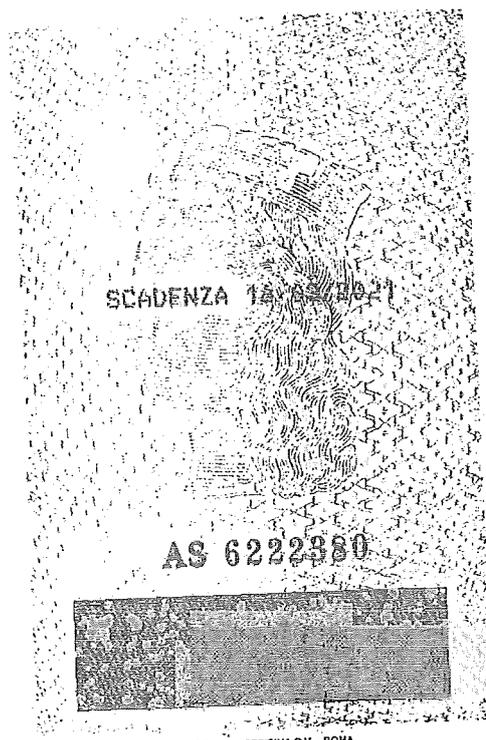
IL DICHIARANTE

(Futuredil Mantova S.r.l.)

Cognome... NORIS
 Nome... EGJUDIO
 nato il... 18/06/1953
 (atto n. 60 p. 1 s. A)
 a... ROVERBELLA (MN)
 Cittadinanza... ITALIANA
 Residenza... ROVERBELLA (MN)
 Via... VIA A. VOLTA, 13
 Stato civile
 Professione
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura... m. 1,68
 Capelli... GRIGI
 Occhi... CASTANI
 Segni particolari... N.N.



Firma del titolare... *[Signature]*
 ROVERBELLA li 19/03/2011
 Impronta del dito indice sinistro... *[Stamp]*
 D'ORDINE DEL SINDACO
 (Data Valentina)
 DIR. SE 0,26
 DIR. CAR 5,16

DICHIARAZIONE

ex D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto:

Pedrazzoli Ennio

Nato a Roverbella il 21/08/1943, C.F. PDR NNE 43M21 H604K residente a Roverbella (MN) in Via Trento e Trieste, n.14 in qualità di unico titolare dell'impresa individuale omonima con sede in Roverbella via Trento e Trieste n. 14

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000

- essere nella piena proprietà dei terreni ricompresi nel Piano di Lottizzazione di area residenziale denominato " **AT 005 – Spinosa**" posto in Comune di Porto Mantovano e catastalmente identificato al Fog. 30 mapp. 1090.

-

Porto Mantovano, lì 09/04/2019

IL DICHIARANTE

(Pedrazzoli Ennio)

Cognome... PEDRAZZOLI

Nome... ENNIO

nato il... 21/08/1943

(alto n. 94 S. A.)

a.... ROVERBELLA (MN)

Cittadinanza... ITALIANA

Residenza... ROVERBELLA (MN)

Via... Via TRENTO E TRIESTE Num. 14

Stato civile... CONIUGATO

Professione.....

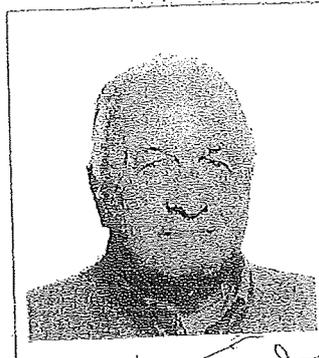
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 175 cm

Capelli..... GRIGI

Occhi..... AZZURRI

Segni particolari... N.N.



Firma del titolare

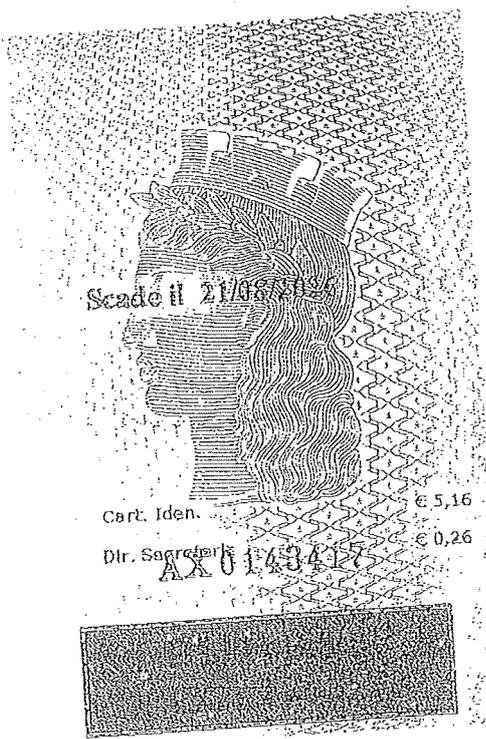
Ennio Pedrazzoli

ROVERBELLA 16/04/2016

Impronta del dito indice sinistro

CRIMINE SINDACCO

Ennio Pedrazzoli

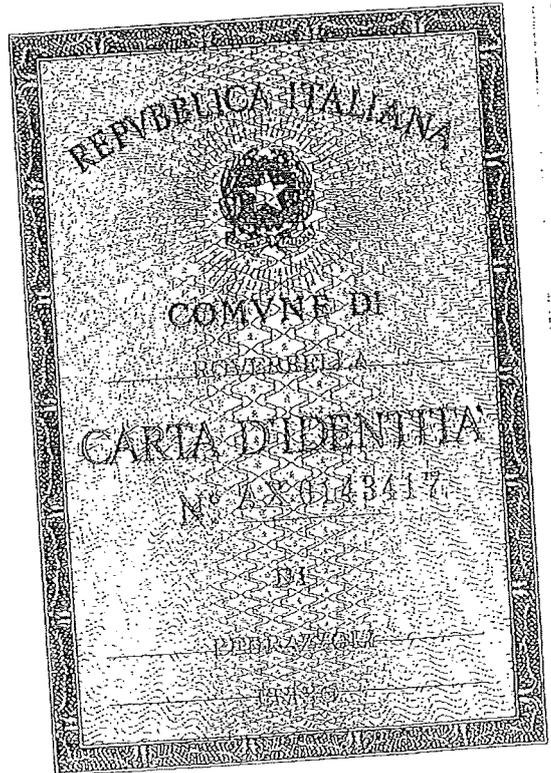
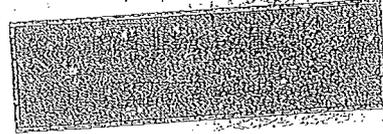


Scade il 21/08/2025

Cart. Iden. € 5,16

Dir. Sac. € 0,26

AX 0143417



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI

ROVERBELLA

CARTA D'IDENTITÀ

N° AX 0143417

PEDRAZZOLI

CALCOLO SUPERFICIE

File: Spinosa

VERTICI

N.	Nome	C.Nord	C.Est	Azimut N->N+1	Distanza N->N+1
	103spi	-19,827	-16,965	357,856	37,998
	101 PLB	10,144	-40,322	61,856	0,037
	515	10,165	-40,291	61,856	10,816
	516	16,264	-31,359	63,653	0,426
	Tp-2	16,494	-31,001	67,219	0,574
	Tp-2	16,777	-30,501	70,936	0,468
	Tp-2	16,984	-30,081	74,503	0,532
	Tp-2	17,191	-29,592	78,111	0,480
	Tp-4	17,353	-29,140	81,677	0,520
	Tp-4	17,500	-28,641	85,304	0,497
	Tp-4	17,614	-28,158	88,870	0,503
	Tp-3	17,701	-27,662	91,456	0,222
	Tp-8	17,731	-27,442	94,353	0,590
	Tp-7	17,783	-26,854	97,128	0,188
	Tp-6	17,792	-26,667	99,686	0,530
	Tp-4	17,794	-26,137	103,252	0,470
	Tp-7	17,770	-25,668	105,665	0,206
	Tp-6	17,752	-25,462	107,411	0,283
	512	17,719	-25,181	108,999	0,716
	Tp-3	17,618	-24,472	112,657	0,523
	Tp-4	17,515	-23,959	115,609	0,477
	Tp-4	17,399	-23,497	118,437	0,481
	Tp-4	17,262	-23,036	121,389	0,519
	Tp-2	17,091	-22,546	124,344	0,481
	Tp-4	16,911	-22,099	127,296	0,519
	Tp-2	16,696	-21,627	130,273	0,490
	Tp-4	16,471	-21,192	133,226	0,510
	511	16,217	-20,750	145,446	3,621
	510	13,846	-18,013	55,835	10,188
	508	20,360	-10,179	158,517	24,009
	104spi	1,271	4,381	47,186	18,781
	105spi	15,125	17,062	47,299	29,978
	106spi	37,203	37,341	47,398	72,776
	107spi	90,723	86,656	47,407	44,645
	533	123,551	116,913	141,714	34,263
	534	102,672	144,080	141,821	26,975
	535	86,199	165,441	141,728	24,004
	536	71,568	184,470	141,847	30,017
	537	53,227	208,233	249,652	44,777
	110spi	21,392	176,744	255,300	23,250

VERTICI

N.	Nome	C.Nord	C.Est	Azimut N->N+1	Distanza N->N+1
111spi		6,376	158,993	251,188	19,506
112spi		-7,157	144,945	248,311	17,669
113spi		-19,978	132,788	244,336	16,633
114spi		-32,737	122,118	239,018	9,991
115spi		-40,910	116,370	238,346	9,108
116spi		-48,415	111,210	229,551	8,698
117spi		-56,192	107,317	227,238	10,982
118spi		-66,184	102,760	228,597	9,990
119spi		-75,183	98,422	232,068	16,624
120spi		-89,742	90,398	232,789	14,577
121spi		-102,428	83,217	232,807	24,647
122spi		-123,874	71,071	236,706	4,800
123		-127,898	68,454	357,419	137,752

SUPERFICIE = 25478,821 + 1252 = mq. 26731

PERIMETRO = 748,315

