

Ing. Zuin Enos

Strada Statale Cisa n. 35, 46045 Porto Mantovano (MN) – Via G. Marconi n. 119bis, 46048 Roverbella (MN)
Tel. e Fax 0376693592, Cell. 330220449 – mail: aliaseng@libero.it

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
(Provincia di MANTOVA)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

“AT 023 - Corte Baitone”

PDR-Relazione Tecnica

Porto Mantovano,

Il Committente

Il Tecnico Incaricato

INDICE DEI CAPITOLI

1. PREMESSA	pag. 3
2. VERIFICHE URBANISTICHE	pag. 6
3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	pag. 10
4. OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 13
5. SCHEDA DI PROGETTO P.G.T.	pag. 19
6. ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 25

1. PREMESSA

Il vigente PGT del Comune di Porto Mantovano include l'area interessata dall'intervento nell'ambito di cui alla scheda di progetto dell'AT-023 in base alla quale *"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"*.

In tal senso, le valutazioni tecniche svolte in particolare per quanto riguarda la definizione delle modalità di scarico delle acque meteoriche, hanno evidenziato la necessità di ricaricare il piano di campagna al fine di raggiungere pendenze adeguate per il recapito finale delle condotte fognarie. Tale ricarico, che in alcuni punti del comparto raggiunge l'altezza di 1,00 m, non è compatibile con le quote del piano di spicco dei fabbricati esistenti determinando pure un notevole impatto in relazione al quadro paesaggistico di insieme.

Per le suddette ragioni la società proprietaria ha inoltrato al Comune di Porto Mantovano una ipotesi di radicale revisione rispetto a ulteriori proposte presentate in precedenza (Rif. note istruttorie del Settore Gestione Territorio in data 14/09/2012, prot. n. 15881, e in data 21/01/2013, prot. n. 15554) in esito alla quale il medesimo Settore, con nota del 03/05/2015, prot. n. 13265, ebbe a formulare specifiche osservazioni con riguardo alle destinazioni urbanistiche, alla soluzione planimetrica progettuale, alle opere di urbanizzazione primaria nonché alla viabilità interna e ai collegamenti con via della Libertà.

In data 10/08/2016, prot. n. 14801, la società proprietaria ha depositato la domanda di approvazione del Piano di recupero e, in data 27/09/2016, prot. n. 17729, ha inoltrato la documentazione integrativa a completamento della domanda medesima.

Il Responsabile del Settore Gestione Territorio con nota del 15/03/2017, prot. n. 5636, ha comunicato l'esito dell'istruttoria comprendente indicazioni e prescrizioni di merito riguardanti la generalità degli elaborati presentati per

cui in data 16/08/2017 si è provveduto alla ripresentazione di tutti gli elaborati.

Tali elaborati, infine, sono stati integralmente sostituiti da quelli definitivi recanti il prefisso "PDR" con recepimento delle indicazioni della competente Soprintendenza nel contesto dell'Autorizzazione Paesaggistica del Parco del Mincio n. 90/17 del 20/12/2017, prot. n. 3983/17.

Il presente progetto di Piano di Recupero, oltre a quanto sopra precisato, recepisce gli esiti dell'incontro svoltosi presso la sede municipale alla presenza del Sindaco, dell'Assessore di competenza e del Responsabile di Settore.

In tale occasione è stato infatti stabilito di non procedere ad alcuna monetizzazione e di individuare le aree per servizi pubblici afferenti al comparto quali aree di uso pubblico ancorchè di proprietà privata con esclusione della cessione al Comune e con ogni onere connesso alla futura manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse in capo alla società recuperante.

L'interconnessione dell'ambito con la strada comunale è assicurata, per quanto all'area destinata a parcheggio pubblico e a parte dell'unica "macroarea fondiaria", da un innesto composto da un marciapiedi affiancato a una carreggiata comprendente due corsie carrabili, una per ogni senso di marcia, e, relativamente alla parte restante della citata macroarea, da un'area carrabile e da un percorso pedonale facenti capo ai corrispondenti percorsi interni privati.

Le aree destinate al percorso ciclopedonale lato sud-est, al parcheggio e alla viabilità di uso pubblico nonchè alla viabilità interna all'area fondiaria non necessitano di opere per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche dal momento che si prevede di sistemarle utilizzando inerti naturali tali da assicurare il drenaggio diretto nel terreno.

Limitatamente allo stallo riservato ai veicoli condotti da soggetti con limitate capacità motorie e ai marciapiedi di uso pubblico nonchè ai percorsi pedonali interni all'area fondiaria si prevede la realizzazione di una pavimentazione compatta con sgrondo nelle contigue e prevalenti aree drenanti.

Dal punto di vista compositivo-progettuale si ritiene che la concentrazione dei nuovi volumi nella porzione nord-ovest dell'ambito, ossia in posizione defilata rispetto all'esistente aggregato, consenta di identificare chiaramente l'impianto della corte originaria e, vista la riproposizione del sistema a corte anche per i nuovi edifici, di dare anche attuazione ai principi aggregativi delle "Corti Rurali" rinvenibili nel testo della scheda 2.4.2 allegata alla D.G.R. n. VIII/2121-2006.

E' inoltre da osservare che la delimitazione con alberature di alto fusto dell'ingresso carraio che conduce alla corte esistente, accentua e canalizza in modo deciso e chiaramente riconoscibile la vista su Bosco Fontana attraverso l'assetto storico della corte stessa.

2. VERIFICHE URBANISTICHE

I parametri urbanistici di riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal presente Piano di Recupero sono esposti nelle tabelle contenute nella tav. n. PR-03 e riguardano gli edifici esistenti, quelli di nuova previsione e le relative aree pertinenziali.

Nelle tabelle non compare la tettoia, contraddistinta con la lettera F nella planimetria della tav. n. PR-02, da tempo crollata e conseguentemente rimossa.

Nella sintesi che segue si richiamano i più significativi parametri urbanistici con particolare riguardo alle verifiche aventi carattere prescrittivo ai sensi di Legge e di quanto stabilito dalla specifica scheda di progetto del P.G.T.

- Superficie territoriale

Fg. 21	map. 41	mq	16.669
	map. 44	mq	47
	map. 47	mq	320
	map. 48	mq	4.660
	map. 49	mq	170
	map. 50	mq	180

	totale	mq	22.046

- Superfici fondiari

mq	14.568	(funzione residenziale)
mq	3.892	(funzione commerciale-terziaria)

mq 18.460

- Superfici per viabilità e percorsi pedonali di uso pubblico

mq	15	(Mob_1)
mq	326	(Mob_2)
mq	473	(Mob_3)

mq 814

- Superfici lorde di pavimento

FUNZIONE RESIDENZIALE

mq	200	(edificio A)
mq	340	(edificio B1)
mq	255	(edificio B2)
mq	240	(edificio C1)
mq	65	(edificio C2)
mq	900	(n. 4 edifici G1)
mq	450	(n. 2 edifici G2)

mq	2.450	(< 3.350 mq rif. PGT - c.i.)

FUNZIONE COMMERCIALE-TERZIARIA

mq	890	(edificio D)
mq	285	(edificio E)

mq	1.175	(<1.300 mq rif. PGT - c.i.)

- Superfici coperte e Rapporti di copertura

FUNZIONE RESIDENZIALE

mq	194	(edificio A)
mq	171	(edificio B1)
mq	128	(edificio B2)
mq	156	(edificio C1)
mq	149	(edificio C2)
mq	580	(n. 4 edifici G1)
mq	222	(n. 2 edifici G2)

mq	1.600	

Rapporto di copertura

mq 1.600/mq 14.568 = 11%

FUNZIONE COMMERCIALE-TERZIARIA

mq 722 (edificio D)

mq 285 (edificio E)

mq 1.007

Rapporto di copertura

mq 1.007/mq 3.892 = 26%

Rapporto di copertura complessivo

mq (1.600+1007)/mq 18.460 = 14% (<40% rif. PGT)

- Volumi

mc 7.450 (funzione residenziale [<8.000 mc rif. PGT])

mc 5.800 (funzione commerciale-terziaria [<6.000 mc rif. PGT])

mc 13.250 (volume complessivo [<14.000 mc rif. PGT])

- Indice di fabbricabilità territoriale

mc/mq 0,60 (=13.250/22.046 [<0,63 mc/mq rif. PGT])

- Indici di fabbricabilità fondiaria

FUNZIONE RESIDENZIALE

mc/mq 0,51 (=7.450/14.568 [>0,35 mc/mq rif. PGT - c.i.])

FUNZIONE COMMERCIALE-TERZIARIA

mc/mq 1,50 (=5.800/3.892 [>0,35 mc/mq rif. PGT - c.i.])

Indice di fabbricabilità fondiaria complessivo

· mc/mq 0,72 (=13.250/18.460 [$>0,70$ mc/mq rif. PGT - c.i.])

- Abitanti insediabili

n. 50 (7.450/150 [=valore medio rif. PGT])

- Aree standard per servizi pubblici

a parcheggio

mq 794 ($>737,50$ mq = $50 \times 3,00 + \text{Slp Com./Terz.} \times 50\%$)

a verde

mq 136 (ST_VERDE_1)

mq 419 (ST_VERDE_2)

mq 658 (ST_VERDE_3)

mq 136 (ST_VERDE_CICLOPEDONALE)

mq 1.978 ($>1.762,50$ mq = $50 \times 23,50 + \text{Slp Com./Terz.} \times 50\%$)

mq 2.772 (>2.500 mq = $737,50 + 1.762,50 = \text{St}_{\text{min}}$ di Legge)

L'esame del riepilogo che precede mette in luce che, oltre alla conformità urbanistica dei parametri di progetto, il Piano di Recupero prevede l'individuazione di aree standard per servizi pubblici in eccedenza di 272 mq rispetto ai valori minimi stabiliti dalla Legge e ipotizzati in pari misura dal Piano dei Servizi dello strumento urbanistico generale.

Considerato inoltre che il numero di abitanti teorici insediabili qui previsto coincide con il valore medio indicato nella scheda di progetto del P.G.T., è da escludersi l'attivazione di specifiche procedure di compensazione omettendo, in tal senso, l'indicazione di proposte finalizzate alle correlate azioni di carattere compensativo/perequativo.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

NORME GENERALI

L'edificazione nelle aree fondiari dell'ambito di trasformazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche regionali, del P.G.T. e dei regolamenti comunali vigenti all'atto della presentazione del presente piano attuativo nonché delle specifiche disposizioni di seguito esposte che fanno parte integrante della convenzione urbanistica.

Per quanto riguarda, in particolare, la modalità di calcolo della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta e del volume da adottare nell'ambito degli interventi edilizi previsti, si rinvia alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

NORME PARTICOLARI

All'interno delle previsioni progettuali del Piano di recupero con riguardo alle tipologie edilizie dei singoli fabbricati è sempre ammessa, previo conseguimento della competente autorizzazione paesaggistica, la modifica della soluzione progettuale prevista per i singoli edifici appartenenti alle tipologie "A", "B", "C", "E", "G" anche in riduzione di volume.

Tra gli edifici appartenenti alle tipologie "A", "B", "C", "G" sono altresì ammesse, sempre previa autorizzazione paesaggistica sul progetto, cessioni volumetriche che, nel caso di proprietari diversi, dovranno essere formalizzate mediante stipula di atto notarile registrato, trascritto e comunicato al Comune.

Limitatamente agli edifici appartenenti alla tipologia "G", le variazioni di sedime dei singoli edifici sono consentite fatto salvo il previo conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica di competenza purchè venga sostanzialmente rispettato l'impianto planimetrico del presente Piano di Recupero.

DESTINAZIONI D'USO

In conformità a quanto indicato nella scheda di progetto del PGT (ambito AT-023) le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo sono quelle definite come "destinazioni prevalenti" ossia le Du1 nonché le destinazioni d'uso Du2 e Du5 in quanto definite "destinazioni ammesse".

Per l'esistente edificio identificato nella planimetria di tav. n. PDR-03 con la lettera D, già oggetto del P.d.C. n. 2010/224/1 del 23.02.2011 finalizzato alla formazione di locali a uso agrituristico, è consentito il mantenimento di tale destinazione alla luce delle disposizioni di cui all'articolo 3.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. ferma restando, in ogni caso, la facoltà del cambio di destinazione d'uso ancorchè nel rispetto del precedente primo comma.

Al riguardo si precisa che le aree per servizi pubblici individuate all'interno dell'ambito di trasformazione risultano essere comunque dimensionate in relazione alla possibilità di insediare le funzioni commerciali-terziarie anche in tale edificio e che, nel caso di mantenimento della destinazione agricola, l'entità delle aree per servizi pubblici resterà invariata.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Preso atto che per gli edifici contraddistinti con le lettere A, D ed E il Piano di recupero non prevede modificazioni dell'attuale organismo edilizio, gli interventi edilizi riguardanti gli edifici individuati con le lettere B, C e G nella planimetria della tav. n. PDR-03 dovranno essere realizzati secondo le tipologie rappresentate nelle tavole n. PDR-07.1 – PDR-07.2 – PDR-07.3 – PDR-07.4, fermo restando quanto consentito dalle <<NORME PARTICOLARI>> più sopra descritte.

Per quanto concerne la tipologia C si precisa che l'ampliamento della porzione di edificio "C2" non è da intendersi cogente e l'intervento edilizio può essere limitato alla porzione "C1" purchè realizzato in conformità agli elaborati progettuali di cui al P.d.C. n. 2010/378/1 e all'Autorizzazione Paesaggistica n. 193/12 del 12/09/2013 che riguardano la medesima porzione di edificio, fatte salve le eventuali modifiche assentite nell'ambito del competente titolo

abilitativo di variante e della correlata autorizzazione paesaggistica ove dovuti.

RECINZIONI

Nella tav. n. PDR-04 sono rappresentate le caratteristiche delle recinzioni di delimitazione tra le aree fondiarie e gli spazi di uso pubblico nonché delle sedi dei percorsi interni di arroccamento e degli accessi alle pertinenze degli edifici. Le tipologie previste sono in prevalenza caratterizzate dall'impiego di componenti leggeri, tipo reti e paletti metallici, schermati da siepi miste di essenze autoctone con interposti cancelli di accesso dotati di ante e montanti di sostegno in ferro.

In relazione alla possibile gestione unitaria, parziale o totale, degli interventi riguardanti gli edifici identificati nel tav. n. PDR-03 con le lettere B1-B2 e G1-G2, la realizzazione delle recinzioni a delimitazione delle aree cortive di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari appartenenti ai detti edifici potrà essere omessa in tutto o in parte.

Al fine di consentire le attività di manutenzione a cura del competente Consorzio di Bonifica, in corrispondenza del fosso "Cavo del Bosco" e del fosso irriguo e colatore correnti rispettivamente lungo i lati nord-ovest e nord-est dell'ambito di trasformazione sono individuate fasce di rispetto che, ancorchè ricadenti su aree private, devono restare libere da qualsiasi tipo di manufatto e risultare ovunque accessibili; le recinzioni di delimitazione delle aree cortive dovranno dunque attestarsi sul limite delle suddette fasce di rispetto così come evidenziato nella planimetria della tav. n. PR-04.

L'accesso a tali aree avviene attraverso la ciclopedonale attigua al Canale Guerriera che è caratterizzata da una finitura superficiale e da dimensioni che, oltre all'assolvimento della sua funzione principale, consentono anche il transito dei mezzi adibiti alle manutenzioni dei fossi.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

AREA A PARCHEGGIO E AREE PER LA MOBILITA' DI USO PUBBLICO

L'area destinata alla sosta dei veicoli è ubicata nell'angolo sud dell'ambito di trasformazione ed è a contatto con il percorso ciclopedonale contiguo al fosso corrente lungo il lato sud-est del comparto.

La connessione del parcheggio alla via pubblica è costituita da una sede carrabile affiancata da un marciapiedi caratterizzato da dimensioni e pendenza compatibili con le esigenze di soggetti con limitate capacità motorie.

Le caratteristiche planoaltimetriche, la dislocazione dei posti macchina e dei percorsi pedonali e carrabili sono evidenziati in particolare nella tav. n. PR-05.

La segnaletica verticale prevista per il parcheggio e per l'accesso dalla via pubblica è evidenziata nella tav. n. PDR-04.

Oltre alla connessione del parcheggio alla via pubblica è altresì prevista la realizzazione di un ulteriore percorso pedonale e di un'area carrabile in corrispondenza dell'accesso alla corte esistente.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, le principali opere da realizzare consistono in:

- demolizione di alcuni tratti degli elementi spartitraffico ubicati nella via pubblica per consentire la connessione del nuovo parcheggio alla medesima via;
- scavo di sbancamento generale;
- formazione di strato di fondazione di adeguato spessore da realizzare nelle aree soggette a transito mediante posa di inerte misto naturale o idoneo riciclato;
- esecuzione di battuto di cemento con strato superficiale in ghiaino naturale lavato nei marciapiedi e nell'area di sosta per soggetti con limitate capacità motorie;
- fresatura a secco dello strato superficiale del terreno integrato con stabilizzante e ghiaino naturale compresa sagomatura e rullatura finale nelle corsie di manovra e nei restanti stalli del parcheggio;
- impianto di illuminazione pubblica.

CICLOPEDONALE

L'ubicazione della pista ciclopedonale ricalca il sedime dello stradello che costeggia il fosso corrente lungo il lato sud-est del comparto.

A lato di tale stradello è presente una piantumazione a filare di ontani neri che si prevede di conservare dal momento che risulta essere compatibile con le dimensioni della ciclopedonale anche ai fini del transito delle maestranze e dei mezzi del competente Consorzio di Bonifica per le attività di manutenzione del fosso adiacente.

Facendo rinvio alla tav. n. PDR-04 per quanto riguarda la segnaletica, le principali opere da realizzare nella pista ciclopedonale consistono in:

- fresatura a secco dello strato superficiale del terreno integrato con stabilizzante e ghiaino naturale compresa sagomatura e rullatura finale;
- impianto di illuminazione pubblica.

AREE A VERDE

Il Piano di recupero individua tre aree destinate a verde pubblico poste in fregio alla strada comunale oltre all'area destinata a verde-ciclopedonale confinante con il canale Guerriera.

Tali aree sono piantumate come indicato negli elaborati di Piano e, come già evidenziato in premessa, in corrispondenza dell'ingresso carraio che conduce alla corte storica esistente, è prevista una delimitazione con alberi di alto fusto allo scopo di canalizzare la vista su Bosco Fontana attraverso l'assetto della corte stessa.

I principali interventi da realizzare nelle aree a verde consistono in:

- lavorazione del terreno e sistemazione a prato con semina di miscuglio di semi di graminacee;
- piantumazione con essenze arboree aventi tipologia e dislocazione come indicativamente rappresentato nella planimetria della tav. n. PDR-04 previo accordo con il competente Ufficio comunale;
- realizzazione di impianto di irrigazione automatico fisso comandato da centralina di programmazione.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

I sostegni e i centri luminosi previsti e indicativamente rappresentati nella tav. PDR-06, saranno compiutamente definiti, posizionati e verificati nell'ambito della progettazione esecutiva nel rispetto delle specifiche tecniche della Società "TEA Rete Luce" e in conformità alle vigenti norme settoriali con accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.

L'impianto di illuminazione pubblica da realizzare riguarda in particolar modo la ciclopedonale e l'area a parcheggio di uso pubblico considerato che gli accessi al comparto e, in ragione dell'effettiva profondità, anche le restanti aree di uso pubblico risultano essere di fatto illuminate dall'esistente impianto I.P. della contigua strada comunale.

OPERE DI FOGNATURA

Acque nere

Posto che tutti gli edifici ricompresi nell'ambito del Piano di Recupero sono ubicati all'interno dell'unica macroarea fondiaria che si trova a diretto contatto con la sede della via pubblica e considerato che in tale area è presente un impianto di sollevamento e collettamento di reflui già allacciato alla pubblica fognatura in forza dell'autorizzazione all'allacciamento rilasciata in data 23/02/2011, prot. n. 2010/223/8, completata dall'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in data 17/05/2014 - pratica n. 067/2014 - non risulta essere necessaria la realizzazione di una nuova rete dedicata alle acque nere.

Il conferimento dei reflui provenienti dagli edifici, esistenti e di nuova previsione, nella fognatura comunale avverrà mediante convogliamento nell'esistente impianto di sollevamento e collettamento previa posa delle tubazioni asservite agli immobili da realizzare nelle aree fondiarie private contemporaneamente all'esecuzione di ogni singolo intervento edilizio in osservanza alle specifiche tecniche e alle prescrizioni stabilite in fase di istruttoria delle competenti domande di autorizzazione.

Acque meteoriche – Opere di invarianza idraulica e idrologica

In considerazione delle caratteristiche di permeabilità e drenaggio assicurate dalla tipologia del fondo e dalle finiture superficiali della ciclopedonale e dell'area destinata al parcheggio pubblico come più sopra descritto, non si prevede di realizzare opere di fognatura per il convogliamento diretto delle acque meteoriche nella pubblica fognatura e neppure negli adiacenti canali irrigui o di scolo.

Ai sensi del R.R. della Lombardia n. 7 del 23/11/2017 è stata comunque eseguita la verifica del rispetto del requisito dell'invarianza idraulica e idrologica delle aree "*interessate da interventi che prevedono una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione (art. n. 4)*" identificate in quelle destinate alla mobilità (Mob_1, Mob_2 e Mob_3), al parcheggio (St_parcheggio), al verde (St_Verde_1, St_Verde_2, St_Verde_3, parte del St_Verde/Ciclopedonale) oltre a quella destinata all'invaso posizionata nell'area fondiaria posta nella zona est del comparto.

La parte di <St_Verde/Ciclopedonale> attigua al canale "Guerriera" è stata esclusa dalla verifica di cui sopra in quanto non interessata da alcun intervento che comporti riduzione della permeabilità del suolo.

Le verifiche eseguite e le caratteristiche tecnico-geometriche delle opere previste sono evidenziate nell'elaborato PDR – Relazione Invarianza Idraulica e Idrologica e nella tav. n. PDR-10.

Per quanto riguarda le restanti aree ricomprese nell'ambito del Piano di Recupero, per le quali, in fase di edificazione, deve comunque essere assicurato un indice di permeabilità non inferiore al minimo prescritto per il presente comparto, si precisa che dovranno essere assoggettate alle verifiche di invarianza idraulica e idrologica nel rispetto del richiamato R.R. e delle successive modificazioni e integrazioni apportate allo stesso così come vigenti all'atto della presentazione della competente segnalazione o istanza di titolo abilitativo.

ACQUEDOTTO, GASDOTTO, SERVIZIO TELEFONICO IN SEDE FISSA E SERVIZIO DELL'ENERGIA ELETTRICA

La rappresentazione grafica di tav. PDR-06 evidenzia la tipologia delle specifiche opere di urbanizzazione previste al fine di assicurare l'allacciamento di tutti gli edifici ricompresi nel comparto.

Tali previsioni sono coerenti e conformi alle indicazioni espresse dagli Enti gestori preventivamente interpellati allo scopo, tenuto conto della presenza all'interno della macroarea fondiaria di idonee infrastrutture e stacchi provenienti dalla pubblica via relativamente a ognuno dei servizi tecnologici in parola .

Di seguito sono descritte le opere che dovranno essere realizzate nell'ambito del presente Piano di Recupero in osservanza alle caratteristiche e alle specifiche tecniche definite dagli Enti gestori che saranno recepite nella fase della progettazione esecutiva.

Acquedotto

Estensione dell'esistente stacco della tubazione dedicata al servizio idrico per l'acqua potabile posto nella zona di accesso dell'area fondiaria contigua alla pubblica via con immissione nel nuovo pozzetto interrato ove sarà collocata apposita saracinesca di intercettazione a monte dei raccordi destinati agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR.

Gli allacciamenti saranno effettivamente realizzati contestualmente agli interventi edilizi afferenti agli stessi edifici;

Gasdotto

Estensione dell'esistente stacco della tubazione dedicata al servizio per la fornitura del gas metano posto nella zona di accesso dell'area fondiaria contigua alla pubblica via con immissione nel nuovo armadio fuori terra (posto in prossimità del parcheggio privato e schermato da recinzione e siepe) ove sarà collocata apposita saracinesca di intercettazione a monte di staffa multipla destinata agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR.

Gli allacciamenti saranno effettivamente realizzati contestualmente agli interventi edilizi afferenti agli stessi edifici;

Servizio telefonico in sede fissa

Intercettazione dell'esistente condotta dedicata al servizio telefonico in sede fissa posta nella zona di accesso dell'area fondiaria contigua alla pubblica via mediante posa di nuovo pozzetto idoneo alla derivazione dei cavidotti destinati agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR e predisposto per rete di cablaggio telematico.

Gli allacciamenti saranno effettivamente realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi afferenti agli stessi edifici;

Servizio dell'energia elettrica

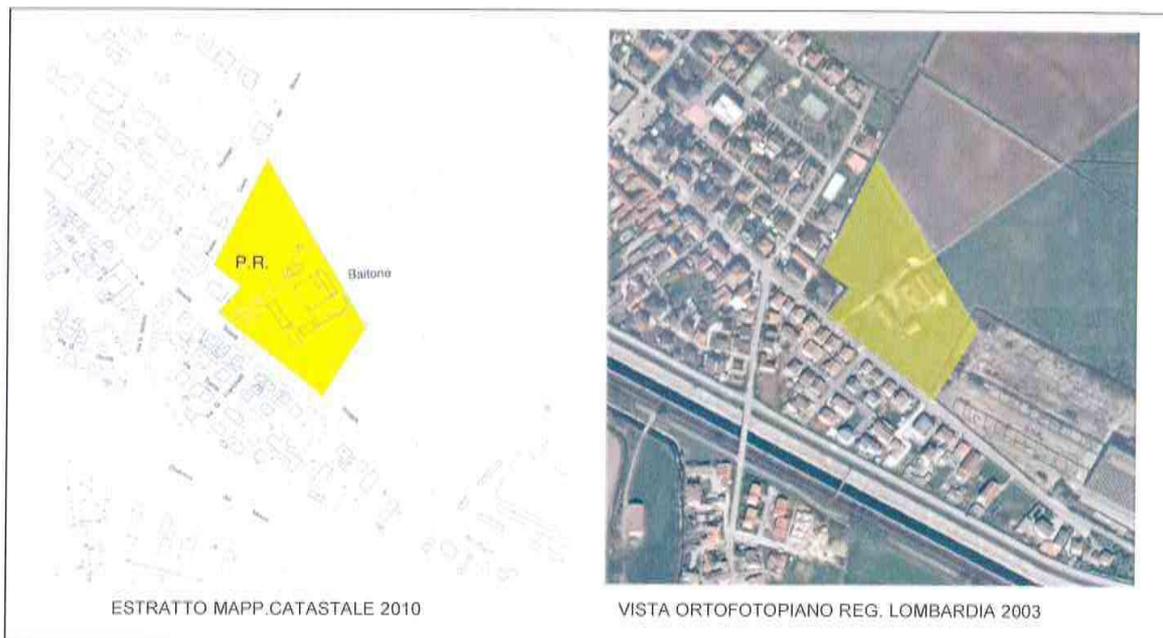
Intercettazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione e derivazione dall'esistente sostegno posto all'interno dell'area fondiaria da realizzare mediante formazione di nuovo pozzetto di distribuzione connesso alla linea B.T. a mezzo di montante posto in aderenza al sostegno medesimo, posa di tubazioni a disposizione di ritorno verso la pubblica via e realizzazione di manufatti destinati all'alimentazione del quadro di comando dell'impianto dell'illuminazione pubblica nonché alla connessione di idoneo armadio fuori terra (posto in prossimità del parcheggio privato e schermato da recinzione e siepe) ove saranno collocati i singoli misuratori facenti capo agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR.

Gli allacciamenti saranno effettivamente realizzati contestualmente agli interventi edilizi afferenti agli stessi edifici.

5. SCHEDE DI PROGETTO P.G.T.

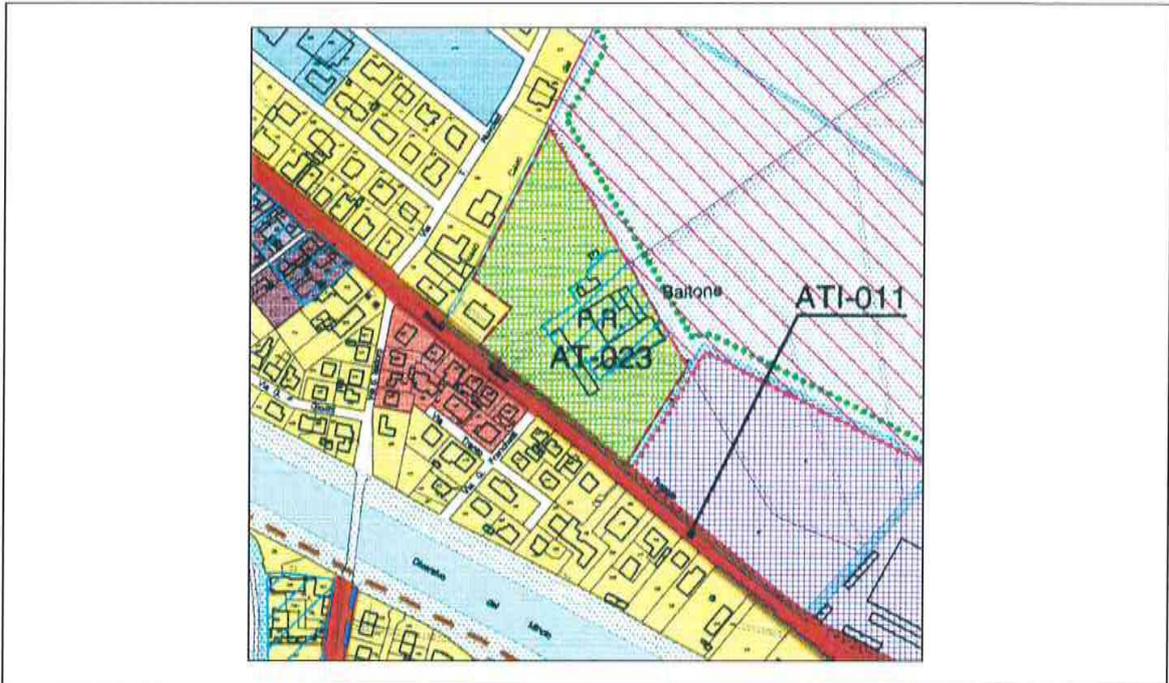
COMUNE DI PORTO MANTOVANO
P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE
SCHEDE DI PROGETTO

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



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

SCHEDE DI PROGETTO



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	Funzione RESIDENZIALE (Ci)
	1.300 mq	Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,63 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 0,25 a 0,35 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci)
	Da 0,25 a 0,35 mc/mq	Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	14.000 mc	Volume COMPLESSIVO compreso volume esistente
	8.000 mc	Funzione RESIDENZIALE c.v.e.
	6.000 mc	Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e.
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	60.ab	Valore massimo
	50 ab	Valore medio
	40 ab	Valore minimo
Arece per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Ipotizzati nei 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 è 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	

6. ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- Tav. PDR-01 <Estratti - Cartografia di riferimento>
- Tav. PDR-02 <Planimetria Generale Stato di Fatto - Quote planoaltimetriche>
- Tav. PDR-02.1 <Stato attuale Edificio A>
- Tav. PDR-02.2 <Stato attuale Edificio B1-B2>
- Tav. PDR-02.3 <Stato attuale Edificio C1>
- Tav. PDR-02.4.1 <Stato attuale Edifici D-E - Piante>
- Tav. PDR-02.4.2 <Stato attuale Edifici D-E - Prospetti/Sezioni>
- Tav. PDR-03 <Planimetria Generale e Parametri di Progetto>
- Tav. PDR-04 <Sistemazioni esterne - Recinzioni - Quote planoaltimetriche - segnaletica>
- Tav. PDR-05 <Planimetria Parcheggio e Ciclopedonale - Schema abbattimento BB.AA.>
- Tav. PDR-06 <Planimetria Illuminazione Pubblica e Sottoservizi>
- Tav. PDR-07.1 <Tipologie Edilizie - Edificio "C1-C2">
- Tav. PDR-07.2 <Tipologie Edilizie - Edificio "B1-B2">
- Tav. PDR-07.3 <Tipologie Edilizie - Edifici "G1">
- Tav. PDR-07.4 <Tipologie Edilizie - Edificio "G2">
- Tav. PDR-08 <Profili e Sezioni>
- Tav. PDR-09 <Viste prospettiche>
- Tav. PDR-10 <Planimetria Invarianza Idraulica e Idrologica>
- <PDR-Relazione Tecnica>
- <PDR-Schema di Convenzione Urbanistica>
- <PDR-Relazione Fotografica>
- <PDR-Vista fotografica e fotomontaggio>
- <PDR-Computo metrico estimativo e quadro economico di progetto>
- <Documento di Valutazione Previsionale di Clima Acustico>
- <Relazione Geologica-Idrogeologica e Sismica>
- <PDR-Relazione Invarianza Idraulica e idrologica>.

Il Committente

Il Tecnico Incaricato