

Committente Sig. Alberto Zaniboni

Il promotore impresa Vignali Costruzioni s.r.l.

Progettista Enrico Rossini architetto

oggetto pratica

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

luogo

COMUNE DI CURTATONE

___ PROVINCIA DI MANTOVA

opera

PROGETTO DI NUOVO IMPIANTO URBANO - ATR 502 - LOTTIZZAZIONE "CORTE NUOVA"

indirizzo

VIA VITTORINA GEMENTI E STRADA FERRUCCIO PARRI

committente

SIG. ALBERTO ZANIBONI, VIA MOLINO, 10 - CURTATONE - MANTOVA

oggetto

STATO DI PROGETTO

tavola

RELAZIONE TECNICA

scala

--

data

___ 21-01-2011

data aggiornamento

___ 04-12-2012

progettista

ENRICO ROSSINI ARCHITETTO

TEL. FAX. 0376 369773_GSM.347 8288135_E-MAIL ENRICOROSSINI@ALICE.IT_P.IVA 02110960206

IL PRESENTE ELABORATO E' TUTELATO DALLA NORMATIVA SULL DIRITTO D'AUTORE. PERTANTO E' VIETATA LA RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DA PARTE DEL PROGETTISTA

RT

codice commessa

F 012

Localizzazione dell'area di progetto e inquadramento urbanistico:

L'area censita dallo strumento urbanistico vigente di cui al codice **ATR 502**, denominata **Corte Nuova**, confinante con la **Casa del Sole in San Silvestro**, tra via **Vittorina Gementi**, via **Ferruccio Parri** e la **strada provinciale SP 57** denominata via Torre d'Oglio si trova nel Comune di Curtatone (Provincia di Mantova) in località San Silvestro.

Il lotto, situato in una zona periferica della località **San Silvestro**, un tempo era utilizzato dall'agricoltura; oggi il sito è ricompreso e circondato su tutti e quattro i lati da aggregati edificati e lottizzazioni già realizzate, che a partire dagli anni '60 e '70 del '900 si sono realizzate includendo di fatto l'area di progetto all'interno della località di San Silvestro, nel Comune di Curtatone.

L'area di progetto, oggi si presenta come inutilizzata ed incolta, non si può ipotizzare il recupero della destinazione d'uso precedente (agricola) proprio perché oggi è ricompresa nell'abitato e pertanto è improponibile allo stato attuale un recupero della stessa con destinazione ai fini di uso agricoli.

Il progetto di riconversione e riutilizzo, oggi elaborato è pensato con la finalità sia di estendere sia di completare l'area urbanizzata dell'intorno, ed è proposta con la finalità di riqualificare questa parte della località di San Silvestro, sia con la previsione di individuare qui un nuovo comparto con la presenza non solo di residenze ma anche di servizi, di uffici o ambulatori ed una farmacia, con ampie e comode superfici a parcheggi pubblici.

La lottizzazione sarà caratterizzata da una propria centralità che si identificherà in un nuovo polo urbano, garantendo così un nuovo servizio alle abitazioni presenti nell'intorno. Le aree già completate infatti sono carenti di servizi e sono quasi sempre realizzati per comparti tipologici, prevalentemente residenziali, ad unica destinazione d'uso con forte limitazione all'insediamento di funzioni diverse e compatibili con la destinazione d'uso principale.

Il catasto terreni e fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio:

L'area è censita al catasto terreni e fabbricati del Comune di Curtatone (Mantova) prevalentemente al foglio 25, particelle 905 e 906, per un totale di mq.11.088 (mq.5.568 + mq.5.520) come da risultato dal dato catastale esistente.

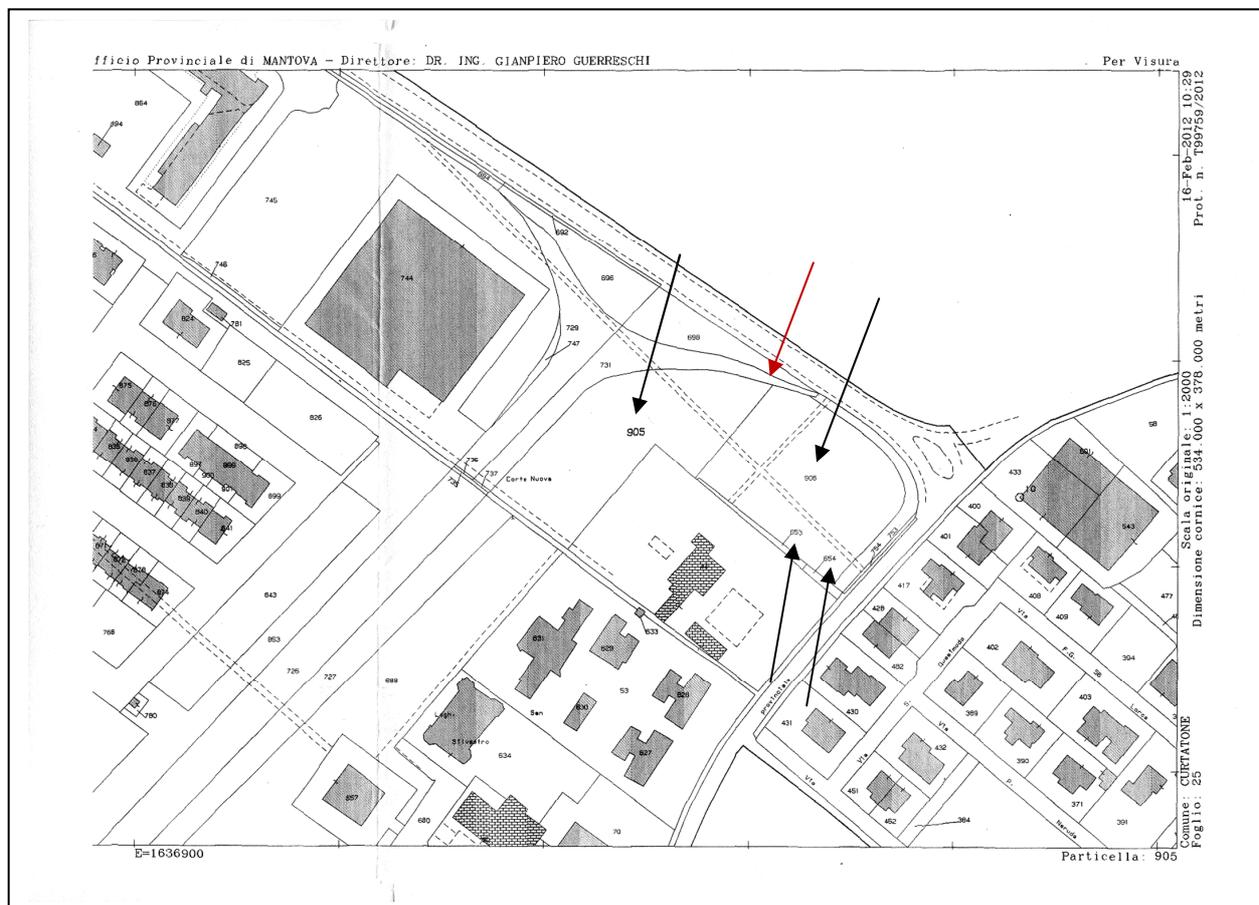
La proprietà delle particelle 905, 906 risulta in proprietà alla sig.ra Pedrelli Rosa (madre del sig. Alberto Zaniboni), nata a Marcaria (Mn), il 18/11/1919, codice fiscale PDRRSO19S58E922E per 3/4 e al sig. Alberto Zaniboni, nato a Mantova, il 7/09/1954, codice fiscale ZNBLRT54P07E897E per il rimanente 1/4.

Altre due porzioni risultano intestate presso il catasto sempre alle stesse proprietà sono la particella 653 e la particella 654, queste due particelle sommano ad un totale di mq.290 (mq.190 + mq.100).

Il totale della superficie catastale delle quattro particelle su indicate (905, 906, 653 e 654) somma per un totale di mq. 11.378.

Un'altra porzione di terreno, oggi occupata in parte dalla ciclabile già realizzata, verso via Vittorina Gementi ed individuata alla particella 753, risulta oggi intestata al sig. Zaniboni Marino (padre del sig. Alberto Zaniboni) per 1000/1000. La vicina particella 754 non risulta essere intestata a nessun privato e neppure a nessun Ente (riporta l'indicazione qualità classe "REL ACQ ES").

La particella 731 risulta in proprietà alla Provincia di Mantova, sul "cuneo" terminale di questa particella è prevista una parte dell'interramento del fosso esistente (area indicata dalla freccia rossa nell'immagine sottostante); prima di procedere alla realizzazione di questa parte di tombamento del fosso si richiederà un formale parere all'Ente proprietario; in via preliminare il sottoscritto tecnico a seguito di un incontro e colloquio ha rilevato il benestare alla realizzazione citata.



Infine abbiamo verificato la particella 698 in proprietà alla Provincia di Mantova. Sul lato opposto la proprietà confina con appezzamenti di proprietà della Fondazione Casa del Sole e in prossimità della strada provinciale le particelle 737 e 735 sempre intestate alla Provincia di Mantova.

Ubicazione del lotto di progetto e connessioni:

Il nuovo comparto diventerà un completamento del bordo della località di San Silvestro verso le vie Vittorina Gementi e Ferruccio Parri e l'area di progetto. L'impianto urbano sarà da realizzare con una nuova viabilità e con nuove reti di servizio, configurandosi come un completamento della zona abitata dell'intorno. L'accesso di progetto all'area è previsto in un solo punto, a doppio senso di marcia, ed esattamente su via Gementi a distanza maggiore di metri 12 dall'incrocio con via Ferruccio Parri esistente. Il secondo accesso precedentemente ipotizzato direttamente collegato da Via Parri mediante corsia di decelerazione a lato della sede della carreggiata esistente non è più richiesto realizzato, pertanto è stato stralciato dalla soluzione di progetto definitivo.

L'area è circondata da un fossato a bordo della strada, fossato che termina verso via Gementi come braccio morto. Questo fossato, che spesso abbiamo rilevato malsano e con acqua ristagnante che non defluisce è previsto nel progetto parzialmente interrato. Il tratto di tombamento del fosso garantirà una riqualificata salubrità degli spazi di progetto e verrà progettato verificando la pendenza della nuova tubazione in cemento per permettere lo scolo delle acque bianche o piovane. In prossimità della strada provinciale è prevista la riqualificazione del fosso che rimarrà a vista e che verrà sistemato e piantumato con essenze autoctone e bordure.

L'area di progetto ha una superficie pari a mq.12.210 come indicato dalla scheda allegata al P.G.T. ATR 502; pari a mq.11.590 come rilevato dal tecnico dalla proprietà incaricato e pari a mq.11.378 come trascritti sulla visura del catasto terreni presso l'Agenzia del Territorio di Mantova.

Il dato per noi più preciso, che è stato utilizzato per i presenti dimensionamenti, è quello del recente rilievo strumentale di verifica dei confini della proprietà, risultato delle rilevazioni topografiche dell'area con verifica dei confini e delle proprietà, (il confine è individuato al stato tracciato al centro del fosso). La linea rossa indicata sulle tavole di progetto è pertanto il bordo di confine a noi consegnato dal tecnico specializzato in materia di catasto e rilevazioni (superficie territoriale mq.11.590).

L'area di progetto presenta, sul bordo a contorno delle tre strade indicate, una fascia di rispetto divisa in varie fasce di arretramento. La prima, sulla strada provinciale SP 57 via Torre d'Oglio, è indicata con arretramento pari a **m.20**, la seconda su via Parri pari a **m.10**, compatibile con l'arretramento dettato per il fronte costruito opposto, e la terza ed ultima su via Gementi, in zona urbana, con fascia di arretramento pari a **m.7,50** come per le attigue zone urbane dell'intorno.

Non sono state a noi indicate, in occasione dei colloqui intercorsi da parte dei tecnici dipendenti dei gestori delle reti ed impianti, passaggi e canalizzazioni sull'area oggetto di studio ne soprasuolo ne in sottosuolo.

Possibili rilievi con georadar potrebbero accertare l'assenza di passaggi o canalizzazioni nel sottosuolo ad oggi non rilevate. A seguito di colloqui intercorsi presso gli Enti gestori delle reti abbiamo verificato posizione e tipologia delle reti verso i quali prevediamo gli allacci indicando nelle tavole di progetto posizione e previsioni progettuali schematiche.

Inoltre indagini geotecniche e geologiche necessarie e da eseguirsi precedentemente gli interventi edili saranno a noi consegnate al fine di accertare la natura del sottosuolo e le sue caratteristiche di portata per verificare le portate di progetto della strada di progetto e per le costruzioni.

Dati generali di valutazione di impatto ambientale e obiettivi del progetto:

L'indice massimo realizzabile da scheda di P.G.T. adottato ed approvato (Ut) è pari a **mq./mq.0,60**, con una superficie lorda realizzabile (S.l.p.) pari a **mq.7.326**, e **147** abitanti teorici insediabili (Ab.). Le superfici da cedere, se fosse confermata questa previsione da scheda del P.G.T. **ATR 502**, sarebbe pari a **mq.5.880 variabile**.

Il progetto sviluppato prevede, a seguito di indagini svolte dalla committenza per valutare le richieste del mercato immobiliare locale, in una così grave situazione di congiuntura e di economia Italiana, Europea e Internazionale, un ridimensionamento dei più generosi indici previsti per questo comparto.

Infatti si è previsto realizzato un minore indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.), indice denominato Ut, pari a **0,3833**, **confermando peraltro la previsione già comunicata ai vostri uffici a mezzo delle Osservazioni al P.G.T.** in fase di adozione ed approvazione e trasmesse in data 2/05/2011 al protocollo comunale e successivo deposito di progetto per parere preventivo di cui alla consegna del 28/07/2012.

Il progetto indaga un tipo di edificazione, a media densità, che gradua dal modello di "città giardino", con tipologia di edificio isolato al centro del lotto privato con edificazione "staccata" dalla strada per almeno m.7,50 dall'affaccio principale, la strada di quartiere, e da m.5 sui restanti tre lati (i confini), per giungere ad una proposta, a nostro avviso più attenta ad impianti residenziali consolidati e riducendo il consumo di suolo, di "città costruita" realizzata con una sequenza di case affacciate sullo spazio pubblico (via, piazza o vicolo), fino ad arrivare ad un polo di "centro" dell'impianto che, collegato alle strade, marciapiedi e ciclabile esistente, intende risolvere la rilevata mancanza di un polo urbano di riferimento nell'area oggetto di studio ma più in generale nelle zone "moderne" dell'abitato di San Silvestro come per moltissime parti delle nostre città italiane.

Sicuramente l'impianto urbano proposto è proposto inserito a seguito di una attenta analisi del contesto territoriale più prossimo e già realizzato contesto che circonda tutto il comparto.

L'analisi effettuata ha condotto alla scelta progettuale di proporre in alcune porzioni dei nuovi comparti gli edificati isolati al centro del lotto, individuati soprattutto nelle parti a margine del comparto studiato per giungere poi alla soluzione di fronteggiare la strada di lottizzazione per alcune unità abitative a nord-est.

Saranno da verificare i distacchi tra pareti finestrate, pari a m.10 come da normativa vigente, ipotizzando **luci** e non **vedute** come da Codice Civile, art.900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, proposte per le parti di servizio alle case (bagni, guardaroba, ripostigli, disimpegni e corridoi, angoli cottura, ecc.).

Percorrendo idealmente la strada di progetto e partendo dalla porzione della lottizzazione su via Gementi, le prime abitazioni di progetto si configurano arretrate dallo spazio pubblico come per il tessuto edificato di contorno all'area (sia a lato sia dal lato opposto di via Gementi).

Successivamente entrando nell'area di progetto, si può immaginare di visualizzare il tessuto edificato che si raccorderà alle case esistenti individuate al centro lotto con alcune abitazioni che fronteggiano la via di progetto e affacciate su un più ampio marciapiedi. La nuova tipologia, a mio giudizio compatibile con il tessuto di casa isolata al centro del lotto, si compatta, si densifica, mantenendo il rapporto di volumetria ed altezza compatibile con le case del contorno ma soprattutto prevede un minore consumo di terreno a parità di superficie lorda da realizzarsi.

Questa nuova parte di cittadina così accompagna il futuro visitatore ad una nuova polarità urbana.

Ho rilevato una cronica assenza di polarità urbane nel contesto edificato dell'intorno così abbiamo pensato di migliorare questa condizione proponendo la riqualificazione di tutta la zona urbana comprendente una

porzione dell'abitato di San Silvestro, che qui troverà dunque una nuova polarità urbana con un centro di commercio, con servizi e attività pubbliche a servizio di tutta la cittadinanza.

La disposizione e localizzazione di ampie aree a parcheggi, comodamente raggiungibili da via Vittorina Gementi e distribuite lungo tutto il percorso, consentiranno di raggiungere facilmente l'area pubblica individuata come centro, verso la quale si localizzano i servizi, gli spazi commerciali e direzionali con residenze, una farmacia con ambulatori ed una nuova Sala Civica. La porzione dell'area prevalentemente residenziale è localizzata dal lato dell'abitato consolidato, su via Vittorina Gementi, e verso la cittadina di San Silvestro, prevedendo così il completamento del tessuto urbano prevalente ed esistente.

L'area oggetto di studio è in una posizione strategica per la cittadina di San Silvestro, infatti costituisce il bordo, il margine, della parte consolidata dell'abitato e si può percepire anche come un ingresso alla stessa cittadina di San Silvestro.

Una controllata pianificazione dell'area di progetto, prevedendo l'attuazione di soli progetti architettonici di elevato valore formale e compositivo è da ritenersi assolutamente prioritaria per il conseguimento dell'obiettivo di qualità dell'abitato di progetto oggi prefisso e richiesto dall'Amministrazione Comunale, il comune, e si propone attuato con una verificata progettazione dell'edificio controllata verificando i singoli progetti rispetto al contesto già realizzato nel nuovo impianto e promuovendo una pluralità di contributi progettuali da parte di un gruppo di progettisti che possano condividere una autorevole scuola di progettazione.

Il necessario rispetto delle competenze delle singole professioni, ma soprattutto una visione unitaria di rispetto delle indicazioni del Piano generale di lottizzazione e delle sue evoluzioni e variazioni dal progetto pilota presentato garantirebbe la possibilità di completare l'impianto con le necessarie diversità di progetto ma senza eludere gli obiettivi primari oggi individuati con la finalità di garantire una rinnovata idea di architettura e di pianificazione urbana.

L'immagine caotica, casuale, non definita e spesso poco legata alle tradizioni costruttive, materiche e compositive dei luoghi italiani sono anche alla base per quella grave *perdita di identità* che si è causata troppo spesso ai paesaggi italiani, dovuta alla uniformazione di forme, linguaggi e composizioni di edilizia coeva, localizzata soprattutto nelle zone di recente espansione; *perdita di identità* che ha causato sia un eccessivo consumo di quantità di territori agricoli e naturali ma soprattutto una "non riconoscibilità" dei luoghi del nuovo costruito e lontano della storia dell'edificio tipologico dei luoghi nel quale si insediato.

Anche l'uso di forme e materiali utilizzati hanno nella storia caratterizzato i luoghi dell'Italia che conosciamo e riconosciamo, questa conoscenza sembra essere andata persa nell'epoca più recente e vorremmo che invece la tendenza degli ultimi decenni fosse invertita a favore di una più attento radicamento nei territori del progetto.

Il progetto presentato ambisce a proporre una maggiore attenzione a questi delicati temi, tentando di risolvere almeno alcuni dei punti qui indicati, e con la volontà di promuovere un ritorno ad una maggiore attenzione ai tipi, ai materiali ed alle forme del costruito, ma anche alla composizione contemporanea dell'architettura che soprattutto nel nostro paese è rimasta troppo spesso limitata a poche e isolate occasioni di realizzazione. Questa occasione di progetto può, se gestita con perseveranza, fornire un nuovo approccio al tema del nuovo impianto urbano nei contesti territoriali lombardi.

Tipi edificati e ambito culturale del progetto urbano, riferimenti storici e contemporanei:

Per il comparto prevalentemente residenziale l'edificato "moderno" di case unifamiliari o bifamiliare a centro lotto **a)** si individua in una piccola parte verso via Vittorina Gementi. Le poche unità sono pensate per graduare il passaggio da un sistema urbano reiterato ad un nuovo sistema compatibile e più compatto di volumi e costruzioni che si avvicinano alla nuova polarità urbana.

La parte più interessante, a nostro avviso, del comparto residenziale è localizzata lungo la strada di progetto: essa è pensata con case a due piani affiancate o singole **b)**, scandite da tre vicoli che entrando nel comparto con uno schema a pettine consentono di raggiungere anche la retrostante cortina, costruita di case in schiera. Relativamente a queste abitazioni si propone la possibilità di realizzare anche case con bottega, ovvero abitazioni al piano primo e botteghe al piano terra con la possibilità di localizzare al piano terra spazi commerciali di piccola entità (C/1) o studi professionali (A/10), soprattutto per completare la variazione che abbiamo già rilevato nella porzione di via Ferruccio Parri in direzione di Curtatone.

Per la zona indicata con la lettera **c)** sullo schema di seguito rappresentato, si prevede una cortina edilizia continua a bassa altezza (due piani) con la possibilità di inserire case o edifici isolati al centro del lotto, localizzando così edifici puntuali con distacchi su tutti e quattro i lati del lotto da edificare.

L'ultima porzione di progetto descritta è quella relativa al comparto dei servizi, commercio, residenziale e direzionale e con la proposta di localizzazione di una **farmacia** con possibilità di realizzare **studi medici** privati o ambulatori **d)**, a lato la **palazzina plurifunzionale** prevede l'insediamento di molte funzioni **e)**.

Le tipologie residenziali si compongono principalmente di tre tipi: **a)** tessuto già ampiamente verificato come tipo di residenza di nuova realizzazione da proporre. Le nuove residenze sulla prima cortina edificata affacciata alla strada di progetto **b)**, sono pensate come rivisitazione della tipologia di "**casa mantovana**", presente sul territorio mantovano e non solo, negli aggregati urbani più densi dei centri storici, con trasfor-



Mantova, via della Conciliazione.

mazioni a partire dall'epoca antica dell'edificato su **lotto gotico** in cortina a formare isolati chiusi e continui che strutturano la città storica stessa.



Mantova, via Tassoni.



Mantova, vicolo Stretto.

Il modello progettato e qui proposto è una rivisitazione di questo modello di città, più densa ma non eccessivamente alta e volumetrica. La proposta è un tipo derivato dall'antico lotto gotico, con edifici fronte strada prospettanti direttamente la strada stessa, i marciapiedi sono previsti con larghezza maggiore del minimo previsto pari a m.1,50 e pari a m.3,00. Le immagini precedentemente rappresentate sono un esempio del modello di città (storica) alla quale mi sono ispirato.

La soluzione è presentata per la **palazzina commerciale, direzionale residenziale con Sala Civica** che prospetta l'ipermercato Tosano: l'arretramento della costruzione dal filo strada è progettata per garantire un ampio spazio pubblico, **senza recinzioni**, che prospetta le vetrine delle attività commerciali che saranno realizzate al piano terra della palazzina stessa, sul fronte verso la strada provinciale stessa e che si localizzeranno nel comparto.; in prossimità della strada provinciale, più rumorosa e con una percorrenza di veicoli a più elevata velocità. L'edificio plurifunzionale commerciale e direzionale con possibili residenze, si dispone da filtro acustico e visivo tra l'abitato consolidato e di progetto e la strada provinciale con dal lato opposto il grande volume costruito dell'ipermercato Tosano.

La vicina **Farmacia** di progetto è prevista realizzata anch'essa **senza recinzioni** questo per garantire una "lettura" ampliata del polo pubblico; un possibile cambio di colorazione o dei materiali di pavimentazione può segnalare questo passaggio di proprietà tra pubblico/privato. Possibili soluzioni alternative a questa indicata possono essere valutate garantendo però la necessaria istanza concettuale e progettuale che prevede di legare i due edificati, palazzina e farmacia con ambulatori, intorno alla zona pubblica principale.

Di seguito quattro rappresentazioni del progetto consentono di illustrare le caratteristiche delle quattro tipologie da costruire e precedentemente descritte con la finalità di meglio individuare le soluzioni previste, progettate e proposte.

Gli accessi alle proprietà private sono previsti sistemati sulla via di progetto, strada di lottizzazione, come anche sui lati ovvero dai vicoli privati, vicoli che consentiranno anche l'accesso delle automobili all'interno del comparto edificato stesso.

Le recinzioni che sul retro verso i vicoli dividono lo spazio a vicolo con il giardino di proprietà delle case sul fronte verso la strada, già indicate con la lettera **b)** potranno essere realizzate con murature piene con altezza fino a m.2,50, per garantire all'interno della proprietà stessa una adeguata privacy e consentire l'utilizzo del verde di proprietà in piena libertà.

I volumi che sono edificati per le autorimesse sono previsti con altezza massima pari alla recinzione stessa, prevedendo l'integrazione dei volumi ad autorimessa con la recinzione così da integrare le forme alla costruzione della casa che si compone principalmente di due elementi: la casa sul fronte strada e la recinzione con il verde e l'autorimessa.

Una rappresentazione della sagoma dell'edificato è riportata, schematicamente, sulla **tavola n.08** per meglio chiarire gli aspetti progettuali qui esposti.

Tre diverse tipologie di impianto urbano oltre alla soluzione base del progetto definitivo, sono state schematizzate per meglio chiarire gli aspetti del progetto architettonico di impianto urbano per la lottizzazione denominata "Corte Nuova" di cui all'ATR 502. Le tre soluzioni alternative e compatibili con la prima di progetto definitivo sono visualizzate sulla **tavola n.16**.

Altre immagini tratte dalla città pubblica di Mantova ritraggono brani di contesti storici consolidati che hanno ispirato fortemente il progetto sviluppato.



L'esperienza europea, recenti realizzazioni. Studio di alcuni esempi di nuovi impianti urbani:

Questo modello di impianto urbano è stato già collaudato all'interno della città storica consolidata oppure ai bordi della stessa, ed è stato riproposto nell'epoca contemporanea ad esempio in nord Europa, ad Amsterdam, dove il gruppo di architetti West 8, paesaggisti e pianificatori, hanno progettato il masterplan del recupero di moli dimessi ai margini della città, recuperando le aree per la residenza. Il progetto Olandese del 1999 è già stato completato ed è già abitato e funzionante, giudicato un successo sia per il tipo urbano proposto sia per la qualità e la vivibilità del nuovo impianto stesso, infatti la soluzione garantisce un'atmosfera "urbana" all'area di completamento che molto raramente si può verificare realizzata nei comparti di nuova edificazione. La soluzione di realizzare molte abitazioni indipendenti, le une addossate alle altre, a memoria delle storiche cortine costruite della città storica (nel nostro caso la **casa mantovana**) consente inoltre di graduare le realizzazioni sulla base delle richieste di abitazioni che di volta in volta si concretizzeranno, con una maggiore attenzione alla difficile situazione di mercato attuale.



Amsterdam, Stokerkade.

Un altro esempio per me meritevole di citazione è il caso Francese del 2000-2004, ideato e realizzato dagli architetti Babled Nouvet Reynaud architectes, che hanno risolto in un compatto tessuto edificato storico l'inserimento di edifici residenziali con una nuova maglia urbana al centro di un isolato consolidato, procedendo a limitate e analizzate demolizioni di poche parti di costruito esistente. Il risultato è a mio avviso di grande rilievo, infatti l'intervento ha riquilibrato l'isolato stesso con una nuova viabilità pedonale che attraversa l'isolato da lato a lato, rinnovando e agevolando la percorrenza dei luoghi più prossimi alla casa a piedi o in bici.

In questo caso la presenza di un centro storico compatto e "servito" ha agevolato il progetto che si localizza in un luogo già caratterizzato da servizi di vicinato tanto importanti per la vita dell'isolato.



Saintes, rue Arc de Triomphe.

Il progetto di nuovo impianto urbano, soluzioni e particolari, prescrizioni e criteri generali di attuazione:

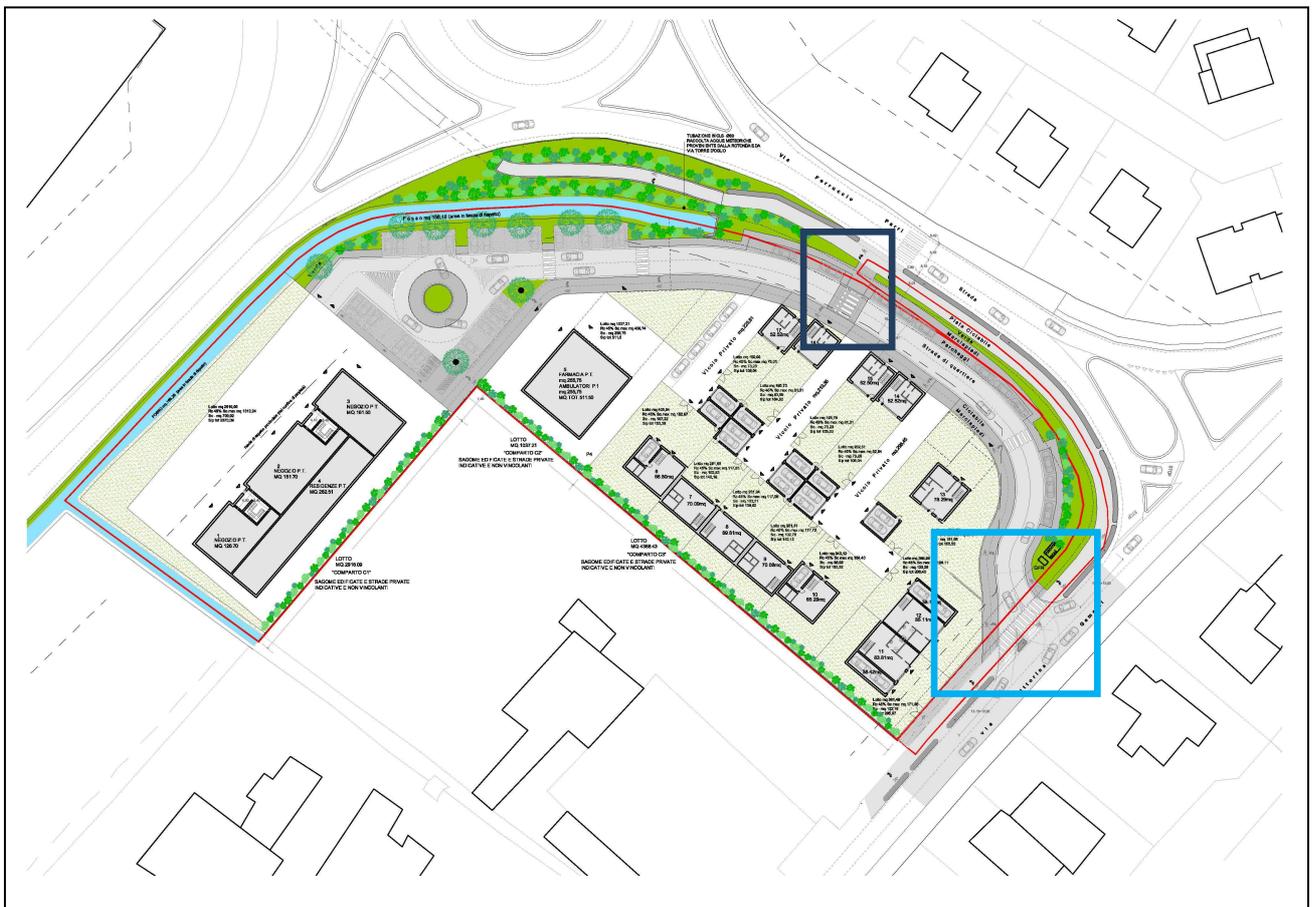
la connessione alle reti infrastrutturali:

La connessione con le reti ciclabili e pedonali già esistenti è stata una delle prime istanze di progetto come anche la proposta di un nuovo polo urbano da localizzare nel polo farmacia ed edificio prevalentemente commerciale e direzionale previsto.

La comoda e sicura connessione dei percorsi alle reti esistenti dovrebbe incentivare i futuri abitanti a utilizzare la bicicletta come mezzo “ecologico” eletto. Le autorimesse per le auto sono localizzate al centro del comparto edificato con la finalità di evitare di inserire le autorimesse all’interno dei volumi abitativi e garantendo al volume residenziale piena disponibilità dello spazio per distribuire gli ambienti interni.

Le automobili potranno entrare nel comparto di progetto da via Vittorina Gementi.

In particolare la ciclabile completata nel percorso in prossimità di due punti dove la ciclabile esistente si “avvicina” all’area di progetto viene poi ramificata sull’area di progetto garantendo di giungere fino al polo pubblico, commerciale e alla farmacia con ambulatori. Anche i percorsi pedonali sono connessi all’interno del comparto di progetto, gli attraversamenti della strada di progetto sono previsti a norma per il superamento delle barriere architettoniche e nel punto di connessione tra ciclabile e marciapiede un rialzo della sede stradale oltre a configurarsi dissuasore per il traffico passante del comparto permetterà un attraversamento della sede stradale con maggiore sicurezza (l’inserimento è visualizzato con una riquadratura in colore blu nell’immagine qui sotto riportata).



Nella rappresentazione precedentemente visualizzata un perimetro in colore azzurro evidenzia la modifica e connessione del sistema stradale di progetto con la viabilità esistente, ed in particolare su via Vittorina Gementi ad una distanza di almeno m.12 dal vicino incrocio con via Ferruccio Parri.

Il raggio di curvatura della strada in ingresso alla lottizzazione è stato verificato con il metodo della verifica tricentrica per sagomatura dei cigli stradali e verificata anche con il raggio minimo di m.6 del ciglio stradale più interno, garantendo l'accesso alla strada di lottizzazione di automobili e furgoni. Una rappresentazione sulla tavola n 04 visualizza lo studio da noi effettuato per verificare l'accesso alla lottizzazione.

Le autorimesse:

I volumi "autorimesse" sono pensati come elementi da inserire e mitigare o con il verde dei giardini privati o inseriti nelle recinzioni di confine verso i "vicoli" di accesso alle case. La **tavola n.08** meglio evidenzia quanto qui sinteticamente esposto a mezzo di esempi di sezioni tipo.

I parcheggi su suolo:

Una vasta area a parcheggio è proposta localizzata nell'intorno della zona con la strada e marciapiedi e in prossimità della viabilità esistente che circonda sui tre lati il comparto.

Come concordato sono previste piantumazioni nelle zone dei parcheggi, previste realizzate su suolo drenante, le aree a parcheggio sono previste realizzate sia su superficie con autobloccanti sia su superficie di autobloccanti a nido d'ape con fondo in ghiaietto fine a spacco di colore naturale. Tali indicazioni di massima saranno verificate in sede di progettazione definitiva con l'Amministrazione Comunale.

Come indicato nelle Normativa Tecnica almeno 1 albero ogni 6 posti auto si prevede messo a dimora. I posti auto totali sono corrispondenti a 48 pertanto almeno 8 alberi ad alto fusto saranno messi a dimora nelle aree pubbliche a Standard di progetto.

La struttura urbana del comparto:

La struttura del comparto così si divide in **piazza, di fronte alla farmacia che è prevista in progetto senza muri di confine, la strada urbana** (strada di progetto in futura cessione) **e i vicoli** che "entrano" nei lotti residenziali garantendo una facile fruizione e incentivando la vita sociale di quartiere, tra le famiglie che popoleranno il nuovo abitato. Il vicolo chiuso sulla parte terminale in prossimità della stessa conclusione è stato dimensionato con una larghezza tale da permettere un agevole inversione di marcia da parte dei residenti. Si potrà inserire una sbarra automatizzata a comando o un dissuasore telescopico a comando per limitare ai residenti l'accesso carraio da posizionare in fregio alla strada di progetto.

I servizi all'interno del comparto:

Le case di progetto individuate nel sotto comparto **b)** sono proposte realizzate con possibile inserimento di attività di vicinato e piccolo commercio al piano terra, come ad esempio, studi professionali, atelier, attività per piccolo commercio, come bar, piccoli negozi, botteghe ed attività assimilabili. Si è prevista la possibilità nel progetto di inserire nella cortina che fronteggerà la strada di progetto vetrine o superfici aperte da verificarsi in sede di progettazione definitiva dei singoli interventi edilizi.

Una visione di insieme del fronte delle "**case con bottega**" è già allegata al presente piano di lottizzazione anche con la finalità di verificare sagome edificate entro le quali potrebbero inserirsi attività compatibili con la residenza (non rumorose). Una specifica tavola di progetto potrà analizzare nell'insieme la cortina edilizia sul fronte della strada di progetto, rappresentazione schematica in sezione già rappresentata sulla **tavola n.04 e la n.09**.

Il polo commerciale, direzionale, residenziale e dei servizi con la Sala Civica è localizzato nella parte in terminale al comparto, dove si è prevista la localizzazione di una **farmacia** con ampio spazio intorno (lotto di pertinenza) che si propone da realizzare senza recinzioni per garantire la polarità pubblica di questo luogo nel comparto e agevolare la fruibilità da parte degli utenti della farmacia stessa, che dovrà essere protetta da possibili parcheggi "selvaggi" e non organizzati. Soluzioni alternative saranno verificate in sede di progettazione definitiva edificatoria.

A lato della farmacia la **palazzina commerciale** con al piano terra spazi commerciali, vetrine e possibili porticati, con funzioni miste tra cui **direzionale e residenziale con servizi e ambulatori o studi professionali o attività compatibili con la residenza** si presenta come elemento di chiusura del polo urbano pubblico dove, sulla parte prospettante il polo pubblico, al piano primo, si localizzerà la Sala Civica di progetto.

La **Sala Civica** di progetto è proposta a scomputo o di oneri di urbanizzazione secondaria o degli importi di monetizzazione di aree standard, quale opera di urbanizzazione secondaria così come previsto dalla L.R.12/2005.

Il calcolo di compensazione è sviluppato sulla **tavola n.05**.

La Sala Civica, l'area pubblica dell'intorno e il parcheggio dedicato sono da noi proposti e tendono a completare "i servizi" nel comparto di progetto implementando i già tanti servizi proposti e previsti nel progetto con la finalità di garantire un elevato confort ai futuri residenti del comparto stesso ma anche ai cittadini che popolano le aree dell'intorno di San Silvestro.

Le altre porzioni del comparto sono dedicate a residenze in bi familiare, uni familiare, tri familiare o a schiera, come meglio visualizzabile sui precedenti schemi alle lettere **a)** e **c)** dove abbiamo individuato la zona di studio per l'ipotesi di insediamento.

Le reti tecnologiche a servizio del comparto:

In allegato al progetto generale sono stati pre dimensionati e posizionati tutti i collegamenti tra cui; la fognatura per le acque nere, per la acque bianche meteoriche, la tombinatura parziale del fosso con posizionamento delle vasche volano per consentire un deflusso dell'acqua piovana con velocità e quantità controllata, le reti di alimentazione elettrica, telefonica, l'adduzione di acqua potabile di acquedotto e gas.

La ri naturalizzazione del fosso dal lato della strada provinciale e opere connesse:

Nella posizione della farmacia e della piccola rotonda di fronte alla stessa, la tombinatura del braccio morto del fosso è previsto ripristinato e naturalizzato come anche richiesto dalla scheda allegata al P.G.T. vigente.

La ciclabile esistente che in questa posizione mediante una rampa passa al di sotto della sede stradale viene protetta e mitigata con la piantumazione di basse bordure verdi autoctone ed eventualmente profumate con possibili macchie di colore da realizzarsi con fioriture.

Alcune bordure saranno posizionate per interrompere il lungo bordo verde che, visto dalla strada provinciale, anticipa il parcheggio di progetto su manto drenante.

La richiesta opera di mitigazione prevedendo non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto è verificata prevedendo la sistemazione della porzione di superficie a verde nella parte prospettante il rondo della strada provinciale SP 57 che fuori dalla proprietà e dal comparto di Sf (mq.11.590) corrisponde ad una superficie di mq.1.236,34 di superiori ai mq.1.159 corrispondenti al 10% Sf posta in trasformazione.

L'orientamento del costruito:

La caratteristica dimensionale del lotto e la presenza delle importanti fasce di rispetto stradale non hanno dato al sottoscritto molte possibilità di utilizzazione del territorio a disposizione per ottimizzare la posizione degli edifici secondo le caratteristiche eliotermiche ottimali.

Le facciate principali del comparto abitato, esposte a nordest, sono orientate per fronteggiare con continuità la via di progetto garantendo una corretta lettura del bordo edificato sia dalla stessa strada di progetto che dalla esistente via Ferruccio Parri.

Le zone soggiorno e gli ambienti principali nel comparto sono previsti, da pre dimensionamento, esposti a sud ovest, garantendo così la visione della suggestiva luce di tramonto che penetra le ampie finestrate interne dell'edificato come ipotizzato.

L'accessibilità dell'edificato:

Le case individuate nelle parti di comparto **a)** (in parte), **b)**, **c)**, sono previste da realizzare anche a filo strada e pertanto per la messa a norma secondo la indicazione dei Regolamenti d'Igiene (il pavimento interno deve essere a quota di cm.30 più alta rispetto alla quota del marciapiede più prossimo) è prevista risolta attraverso una pendenza del vicolo che dalla strada giunge all'ingresso pedonale (primario o secondario) e carraio posto sul vicolo stesso. Se si prevedono accessi diretti sulla via di progetto due gradini potranno raccordare le due quote.

Dunque dal vicolo di progetto, che congiunge la via di progetto con l'accesso secondario pedonale e carraio, si potrà percorrere in pendenza il vicolo stesso raccordando di fatto la quota del marciapiede più prossimo sulla strada di lottizzazione fino alla quota del pavimento interno delle abitazioni più alto di cm.30 almeno.

Non si esclude la possibilità di realizzare rampe o ingressi arretrati rispetto al filo stradale per i progetti da realizzarsi sui singoli lotti.

L'abbattimento delle barriere architettoniche è previsto per l'edificato di progetto di nuova realizzazione ed è garantito dall'accesso precedentemente indicato, superando dislivelli a norma di legge.

La maggiore altezza del piano terra delle abitazioni rispetto al piano del marciapiede garantirà una maggiore privacy se in questa zona saranno localizzate zone abitabili delle case da progettarsi.

Arrivando alla nuova polarità del comparto situato nel punto di minore profondità dell'area progettata, punto dove è stata localizzata la farmacia per la visibilità che garantisce questo luogo, l'abitato di progetto si interrompe e il fianco della casa definisce il margine tra piazza e strada, riquadrando la nuova piazza sulla quale la farmacia prospetta in primo piano.

A seguire l'altezza dell'edificato si eleva di un piano e mezzo circa, la palazzina conclude il comparto e forma una barriera acustica di protezione per l'abitato su due piani che abbiamo percorso idealmente entrando nel nuovo comparto. La maggiore altezza in questa parte è suggerita sia dalla caratteristica del lotto, qui più stretto ed allungato, con fascia di rispetto che limita l'utilizzo dell'area a circa la metà di quella disponibile, ma soprattutto si confronta con il vicino supermercato Tosano che rimane dalla parte opposta della strada. Così le due altezze sono verificate sulla sezione stradale di via Torre d'Oglio, la strada provinciale che congiunge San Silvestro con Buscoldo e poi Cesole.

La farmacia si pone pertanto al centro della composizione urbana e si localizza nella zona più visibile dell'intero impianto, in prossimità del rondò che connette la strada provinciale SP 57 (via Torre d'Oglio) con la perpendicolare via Ferruccio Parri per poi seguire in direzione Mantova. Il volume si inserisce come "cerniera" tra i due sistemi: il primo, verso l'abitato di San Silvestro, prevalentemente residenziale a sud

(case isolate, case in cortina sulla via di progetto, e schiera su due livelli) e il secondo individuato nell'edificio a palazzina (su tre livelli) che fronteggia la via Provinciale arretrato della richiesta fascia di rispetto.

La verifica di tutto il comparto è pertanto da noi giudicata verificata.

Connessione e integrazione funzionale e urbanistico con il complesso Casa del Sole:

La richiesta connessione funzionale è prevista e verificata nel Piano Attuativo mediante l'avvicinamento dello spazio pubblico alla proprietà della Fondazione Casa del Sole, garantendo ad opere completate la possibile connessione funzionale tra aree pubbliche e spazi privati della Casa del Sole stessa.

Tale verifica è attuata in ragione dell'art.22 punto g) delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.

La qualità ambientale, energetica ed impiantistica dell'edificio:

In conformità alle recenti e rinnovate disposizioni in materia di limitato consumo energetico del nuovo costruito e delle manifestate esigenze di domanda di costruito di maggiore qualità costruttiva anche per conseguire un limitato impatto inquinante degli abitati sull'ambiente (emissione di fumi e gas, limitata dispersione di energie termica e limitato utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili) i progetti edilizi dovranno conseguire risultati rilevanti sul profilo architettonico compositivo e di risparmio energetico.

L'inserimento degli impianti per la captazione dell'energia solare (fotovoltaico e solare termico) troppo spesso si manifesta con impatti ambientali non compatibili con le necessarie qualità architettoniche che dovrebbero garantire i contemporanei progetti architettonici ed edilizi: si pensa all'impianto solo come messa e norma dell'edificio e come elemento aggiunto troppo spesso non integrato nel progetto edilizio ed architettonico stesso.

Il luogo di progetto si pone come margine dell'abitato di San Silvestro e la sua posizione di "bordo" accentua la necessità di verifica delle tipologie degli impianti "aggiunti" all'edificio come elemento che deve essere verificato e valutato preventivamente in sede di progettazione, ad esempio valutando con coni prospettici la posizione degli impianti stessi, con la finalità di limitare o annullare la visione degli impianti sulle coperture o nelle parti "in vista" del costruito.

La richiesta di assolvere a non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili potrà essere attuato valutando caso per caso le soluzioni tecniche più confacenti al progetto edilizio ed architettonico con la necessaria consulenza di un termotecnico o progettista di impianti termici o elettrici. In forma di pre dimensionamento, oggi non strettamente vincolante, si prevede ad esempio di dotare le singole unità abitative con un pannello di fotovoltaico (non obbligatorio per normativa allo stato attuale) e dimensionato per assolvere tale requisito. Una abitazione di norma prevede un allaccio elettrico di Kw 3 oppure di Kw 4,5: il posizionamento di un pannello fotovoltaico con potenza prodotta di almeno Kw 0,6 oppure Kw 0,9, a seconda del tipo di utenza richiesta, consentirà di assolvere alla richiesta indicata nella scheda di P.G.T. di cui all'ATR 502 al capitolo "mitigazioni e compensazioni".

Per le parti pubbliche l'uso di illuminazione pubblica con corpi illuminanti a led anziché i tradizionali elementi verificherà la richiesta di assolvere a non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento, limitando i consumi energetici dell'illuminazione pubblica stessa rispetto alla soluzione più tradizionale: il corpo illuminante dovrà garantire una caratteristica di riduzione del consumo energetico di almeno in 20% rispetto ad altri impianti di illuminazione realizzati.

Soluzioni più avanzate e possibili potranno essere valutate in sede di progettazioni in variante, progettazioni edilizie e di dettaglio dell'impianto urbano e dell'edificato. Alcune idee di realizzazione per impianti comuni adatti per palazzine di più unità, evitando quindi l'uso diffuso della singola caldaia murale per ogni unità abitativa, potrà essere valutato ad esclusiva decisione del lottizzante che, in piena libertà, valuterà la soluzione tecnologica più adatta al tipo di progetto edilizio. Per la palazzina plurifunzionale è ipotizzabile, ad esempio, la centralizzazione dell'impiantistica tecnologica utilizzando diversi elementi in batteria (più caldaie in batteria) che si attivano a seconda della richiesta di acqua per riscaldamento ed in funzione delle temperature esterne limitando i consumi nelle mezze stagioni. Le unità prevedranno ad esempio unità "private" solo per l'acqua calda sanitaria. Queste soluzioni sono consigliate dai tecnici di Casaclima e Enti similari per garantire elevate qualità di controllo e manutenzione degli impianti, prevenendo l'uso di contatori sulle singole unità abitative per conteggiare i costi di consumo con la massima precisione ed in base al reale utilizzo del riscaldamento stesso.

Tutte le indicazioni precedentemente ipotizzate non sono allo stato attuale da considerarsi vincolanti per il lottizzante che si impegna a garantire il soddisfacimento del requisito richiesto in sede di pianificazione urbanistica generale P.G.T.. Lo stesso lottizzante valuterà con il consulto di tecnici specializzati in materia la soluzione più compatibile con l'impianto edificato da realizzarsi.

Criteri di progettazione delle singole unità abitative e valutazione comparate dei progetti:

La scelta di fronteggiare la via di progetto dovrà essere più attentamente valutata in sede di progettazione architettonica e edilizia. I singoli progetti dovranno essere confrontati gli uni con gli altri, componendo una "sezione ambientale" di verifica dei vari progetti presentati o elaborati, con la finalità di conseguire una elevata qualità urbana dai singoli permessi edilizi che ogni unità dovrà inoltrare per la realizzazione delle singole o gruppi di abitazioni. **I prospetti di progetto degli interventi edilizi dovranno essere confrontati con le parti già realizzate dell'impianto o in fase più avanzata di progettazione o autorizzazione.**

Uno schema di volumi con altezze massime e minime indicate garantirà uniformità ai fronti che devono seguire una linea di piede e di gronda mediamente uniformata, con tollerabili ed auspicabili differenze quantificabili nell'ordine del metro, metro e mezzo di differenza tra una unità e le altre vicine.

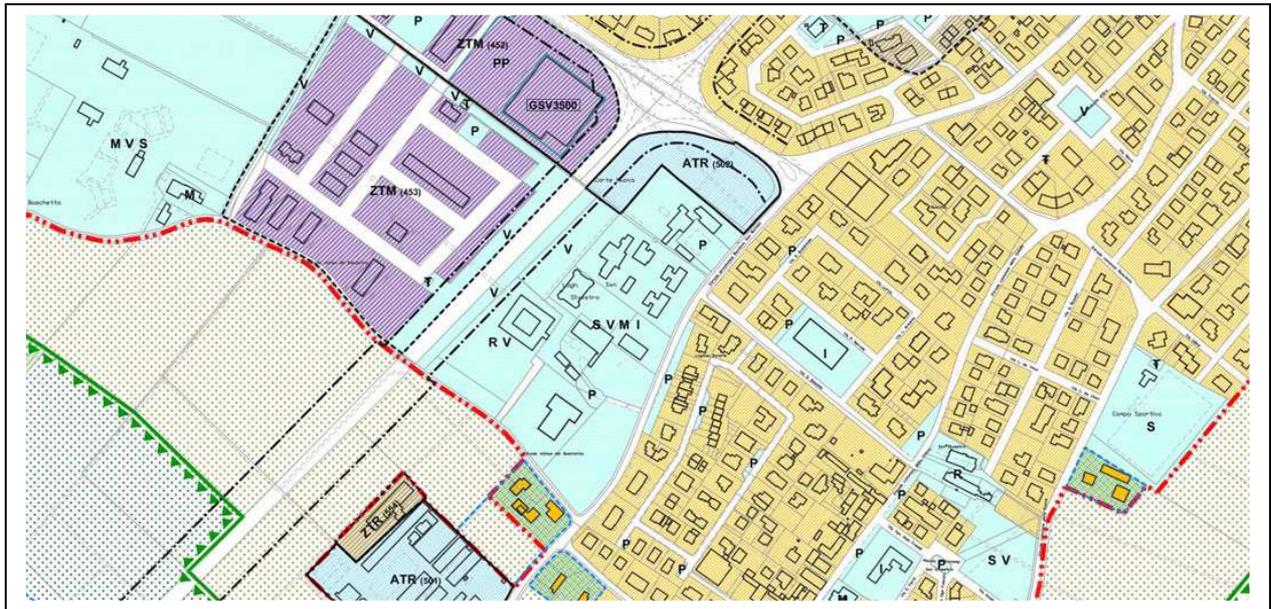
Di base tutte le costruzioni dovranno prestare una particolare attenzione alla interpretazione, anche in chiave contemporanea, di elementi compositivi ed architettonici che caratterizzano la cultura del costruire nella pianura padana ed in particolare nel territorio mantovano. Anche i materiali di facciata e di copertura, nonché i colori scelti dovranno essere graduati e progettati analizzando l'intera cortina precedentemente realizzata per evitare l'inserimento di estraneità eccessivamente emergenti dal fronte di progetto, soprattutto sulla via di progetto che affianca via Ferruccio Parri.

Elementi verdi e di mitigazione del nuovo costruito:

Tutta la viabilità in primo piano rispetto alle strade a contorno della proprietà sono pensate coronate con bordure e alberi ad alto fusto nella zona di parcheggio, sia per ombreggiare le auto in sosta nei periodi estivi sia per mitigare il passaggio delle auto sulla via Provinciale via Torre d'Oglio dall'interno delle unità abitate, garantendo al contempo adeguata visibilità alle unità commerciali presenti al piede dell'edificio a palazzina. Questo verde sarà messo a dimora in forma di filare continuo, in prossimità dell'area di parcheggio nella zona del polo pubblico.

Il fosso esistente, che cinge quasi completamente l'area oggi in disuso, sarà per un tratto tombinato mediante tubazioni in cemento armato che raccoglieranno le acque meteoriche delle strade e dei piazzali fino a condurle allo sbocco nel fosso stesso che è collegato al fosso stesso con alcune vasche volano pre dimensionate in sede di progettazione definitiva e da verificarsi in sede di progettazione esecutiva. Il terreno soprastante sarà sistemato e naturalizzato, e verrà sistemato nella porzione prospettante la via Provinciale. Come relazionato allo sbocco della tombinatura sarà predisposta una idonea vasca di raccolta delle acque piovane così da consentire il deflusso in caso di pioggia anche intensa, verificando il dato di progetto pari a 20 metri/secondo: detta vasca potrà essere divisa in più unità collegate tra loro poste in serie le une alla altre.

Norme tecniche d'attuazione - stralcio della normativa locale vigente per il piano ATR 502:



Stralcio del P.G.T. vigente

Stralcio delle N.T.A. vigenti:

Art. 70. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)

Sono individuati come ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante piani esecutivi ad iniziativa prevalentemente privata. Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale di nuova previsione del P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 204 - Centro tori Curtatone
- ATR 501 - Capannina San Silvestro
- ATR 502 - Corte nuova San Silvestro**
- ATR 601 - Costituzione Levata
- ATR 703 - Gazzina Buscoldo
- ATR 704 - Colombina Buscoldo
- ATR 705 - Vicoli Buscoldo

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione.

Le destinazioni d'uso non escluse non potranno superare complessivamente il 35% della capacità edificatoria espressa dal Piano Attuativo (S.l.p. residenziale > 65% S.l.p. prevista dal Piano Attuativo).

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva o Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica o privata che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche importate nelle allegate schede urbanistiche. In sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Paesaggio, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati negli elaborati grafici del P.d.R..

Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è definito per gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione dalle schede allegate alle presenti Norme.

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei Piani attuativi illustrati nelle singole schede urbanistiche allegate. Esse illustrano tutti gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: Ut - Uf - H max - Rc - Cu e servizi minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e agli interventi di mitigazione e di compensazione.

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

Ut ≤ 1.40 mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)

Uf ≤ 1.5 mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)

Hmax ≤ m 22 esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)

Cu = (vedasi schede urbanistiche allegate)

Rc ≤ 60% (vedasi schede urbanistiche allegate)

Sp ≥ 30% (vedasi schede urbanistiche allegate)

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, evitando l'eccessiva

caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, etc, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla Commissione Paesaggio.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativo ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di 1,00 mq ogni 3,3 mq di Slp dell'edificio.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici.

Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle schede allegata nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione ambientale della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio;
- l'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i 6 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 21,00 e con l'obbligo, oltre i 3 piani, di redigere una fotosimulazione dello skyline per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio e da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio;

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATR e ricadenti in priorità C acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea corrispondente, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 70% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini della singola frazione/nucleo abitato di riferimento. Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

Dati dimensionali e di progetto del comparto di lottizzazione proposto:

La sottostante tabella riassume la superficie lorda di pavimento prevista sui singoli lotti, verificata da pre dimensionamento, indicando un totale di superfici lorde di pavimento divise per tipologie previste nel Piano di Lottizzazione, residenziale per previsti mq.3.281,11, commerciale per mq.981,40, pubblico per mq.161,50, per un totale di mq.4.424,01, minore dei massimi prevedibili pari a mq.4.442,40 corrispondenti a mq.11.590 x Ut 0,3833.

SUP.LORDA DI PAVIMENTO PRE DIMENSIONAMENTO DA VERIFICARE SUI SINGOLI LOTTI IN FASE ESECUTIVA											
PIANO TERRA			PIANO PRIMO			P. SECONDO					
N.	TIP.	MQ.	N.	TIP.	MQ.	N.	TIP.	MQ.	N.	TIP.	MQ.
1	com	126,70	11	res	83,81	1	res	126,70	11	res	122,23
2	com	181,70	12	res	85,11	2	res	181,70	12	res	123,98
3	com	161,50	13	res	78,29	3	pub	161,50	13	res	78,29
4	res	262,51	14	res	52,52	4	res	262,51	14	res	52,52
5	com	255,75	15	res	52,50	5	com	255,75	15	res	52,50
6	res	66,80	16	res	52,45	6	res	86,55	16	res	52,45
7	res	70,09	17	res	52,52	7	res	70,09	17	res	52,52
8	res	69,81				8	res	69,81			
9	res	70,06				9	res	70,06			
10	res	65,29				10	res	85,03			
TOTALE SLP RES.		MQ.1.061,76	TOTALE SLP RES.		MQ.1.486,94	TOT SLP RES		MQ.732,41			
TOTALE SLP COM.		MQ.725,65	TOTALE SLP COM.		MQ. 255,75						
TOTALE SLP RESIDENZIALE P.T. + P.1 + P.2 =									MQ. 3.281,11		
TOTALE SLP COMMERCIALE P.T + P.1									MQ. 981,40		
TOTALE SLP PUBBLICA P.1									MQ. 161,50		
TOTALE SLP DA REALIZZARE DI PROGETTO									MQ. 4.424,01		

La modalità di calcolo e dimensionamento del piano già esplicitata sulla **tavola n.05**, è qui trascritta per maggiore dettaglio analitico di studio:

VERIFICA INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale **St** : 11.590,37

St - aree per urbanizzazioni = Sf

mq 11.590,37 - mq 3268,64 = mq 8321, 73 (Sf)

Indice di utilizzazione fondiaria **Uf** : 0,50 / 1,50

4.424,01 : 8321,73 = Uf 0,5316 DI PROGETTO

VERIFICATO

INDICI DI PROGETTO

Indice di utilizzazione territoriale **Ut** di progetto: mq/mq 0,3833

St x Ut = mq 11590,37 x 0,3833 = 4424,04 S.L.P. massima realizzabile

S.L.P. DI PROGETTO mq.4.424,01* < mq.4.442,4

VERIFICATO

Sed = AREA DOVE È CONCENTRATA L'EDIFICAZIONE

C1: 2916,09 mq

C2: 1037,21 mq

C3: 4368,43 mq

TOT: mq 8321,73

S.L.P. DIVERSIFICATA PER DESTINAZIONI D'USO

S.L.P. SALA CIVICA MQ.161,50

S.L.P. COMMERCIALE MQ. 981,4

S.L.P. RESIDENZIALE comparto C1 MQ.1.565,83

S.L.P. RESIDENZIALE comparto C3 (comparto residenziale con eventuali ESV- esercizi di vicinato)
MQ.1.715,28

S.L.P. RESIDENZIALE TOTALE C1 + C3 = MQ.1.565,83+1.715,28 = MQ.3.281,11

S.L.P. DI PROGETTO TOTALE = MQ. 4.424,01 *

DI CUI S.L.P. RESIDENZIALE TOTALE = MQ.3.281,11

ABITANTI TEORICI verifica art. 22 delle N.T.A. del PIANO DEI SERVIZI

spl residenziale di prog. : 50 mq/ab

mq.3.281,11 : 50mq/ab= n.65,62 ≈ **66 abitanti teorici**

AREA PUBBLICA MINIMA DA CEDERE

verifica art. 22 delle N.T.A. del PIANO DEI SERVIZI

n. abitanti teorici x 40 mq/ab da cedere (residenziale)

abitanti 66 x 40 mq/ab= mq.2.640,00

SLP MSV piano terra Farmacia mq.255,75 (una unità > mq.250,00)

da cedere 110% s.l.p. ---> **mq.281,33**

SLP Esv piano primo Farmacia con ambulatori mq.255,75 (due unità < mq.250,00)

da cedere 101% s.l.p. ---> **mq 258,30**

SLP MSV piano terra palazzina mq 469,90 (tre unità < mq.250,00)

da cedere 101% s.l.p. ---> **mq 474,60**

SLP U2f piano primo Sala Civica mq 161,59 (una unità)

da cedere 120% s.l.p. ---> **mq 193,80**

Totale superfici STANDARD mq.(2.640,00+281,33+258,30+474,60+193,80) = **mq.3.848,03 di aree a standard dovute.**

PROPOSTA DI COMPENSAZIONE DEGLI STANDARD

mq.161,50 (Sala Civica) x 1.800 €/mq= € 290.700

€290.700 : 130 €/mq (valore di monetizzazione areestandard) pari a mq.2.236,15

mq.3.848,05 - 2.236,15= mq.1.611,90 _AREA EFFETTIVA DA CEDERE AL NETTO DELLA PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE CON LA SALA CIVICA A CONGUAGLIO DI UNA PARTE DEGLI STANDARD SECONDARI

AREA PUBBLICA DI PROGETTO

mq. 1.451,95 < mq. 1.611,90

NON VERIFICATO

il progetto non localizza mq.159,95 di aree a STANDARD

Monetizzazione di aree a STANDARD non localizzate sul progetto mq.159,95 x 130 €/mq. = **€ 20.793,50**

Valore di monetizzazione delle aree a STANDARD non localizzate nella superficie territoriale di progetto.

PARCHEGGIO MIN DA CEDERE AL 50% DELLE AREE A STANDARD

PARCHEG. MIN DA CEDERE PER LA RESIDENZA DI PROGETTO

PARCHEGGIO MIN= 3 mq x abitante

Abitanti di progetto teorici **n.66**

mq.3 x 66= **mq.198,00** parcheggio minimo da cedere per le residenze

SLP MSV piano terra mq.255,75

da cedere 110% S.l.p. ---> 281,33

S.l.p. farmacia x 50%= 281,33 x 50%= **mq.140,66**

SLP Esv piano primo mq.255,75 (due unità < mq.250,00 sopra alla farmacia)

da cedere 101% S.l.p. ---> mq 258,30

S.l.p. commerciale x 50%= 258,3 x 50%= **mq.129,15**

SLP Esv mq 469,90

da cedere 101% S.l.p. ---> mq 474,60

S.l.p. commerciale x 50%= 474,60 x 50%= **mq.237,30**

SLP U2f mq 161,50

da cedere 120% S.l.p. ---> mq 193,80

S.l.p. pubbliche x 50%= 193,80 x 50%= **mq.96,90**

TOT. PARCHEGGIO DA CEDERE AL 50% = mq.802,01

PARCHEGGIO DI PROG. CEDUTO MQ 921,47 > 802,01

VERIFICATO

SUP.DRENANTE

Superficie scoperta Ssc = Sf - Sc

8.321,73 - 2.285,74 = 6.035,99

6.035,99 x 50% = **mq 3.018,00** (almeno di superfici drenanti)

RAPPORTO DI COPERTURA

$$R_c = S_f/S_c$$

$$8.321,73 \times 45\% = 3.744,78 \text{ di progetto } S_c = 2.285,74$$

RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO MQ.2.285,74 < MQ.3.744,78

VERIFICATO

ALTEZZA MASSIMA

H max

3 piani massimi realizzabili.

VERIFICATO

VERIFICA PUNTUALE DELLE RICHIESTE DELLA SCHEDA ATR 502 ALLEGATA AL P.G.T. IN VIGORE

OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:

COMPENSAZIONI:

- Realizzazione del sistema ciclopedonale a completamento della ciclabile esistente – opera fuori comparto;

La richiesta è assolta garantendo la realizzazione del completamento della pista ciclabile fuori comparto in due porzioni meglio evidenziate nell'allegata rappresentazione del progetto definitivo qui sotto riprodotta.



Il progetto prevede la realizzazione di un lungo tratto di ciclopedonale interno al comparto fino a giungere al polo pubblico e alla Farmacia con i servizi. Detta opera sarà realizzata per garantire un elevato standard al nuovo impianto ponendo lo spazio della ciclopedonale sul lato del nuovo edificato abitato così da meglio

distanziare le nuove case di progetto dalla strada di lottizzazione e garantire una buona connessione al sistema di mobilità urbana di progetto.

MITIGAZIONI:

- Valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;

La richiesta è assolta indicando nel progetto una fascia di arbusti a confine verso la proprietà Fondazione Casa del Sole. La richiesta è visualizzata nella soprastante rappresentazione con la freccia di colore nero che indica la bordura prevista realizzata nei comparti a confine verso le proprietà su indicate.

- Presentazione di uno studio di inserimento paesistico da assoggettare a parere della Commissione Paesaggio Comunale;

La richiesta è assolta avendo verificato le qualità ambientali del contesto e prevedendo una ampia porzione dell'area di progetto, verso la strada provinciale e gli spazi liberi che prospettano la stessa, a verde ri naturalizzati con il recupero del fosso esistente. Le indicazioni di progetto sono evidenziate nelle tavole di progetto definitivo, con campiture a colori, per visualizzare le porzioni di terreno a differente scala e con l'indicazione dei materiali di progetto; il progetto è completo di più sezioni ambientali per la verifica del nuovo impianto proposto rispetto al contesto territoriale nel quale si inserisce.

- Realizzazione di una adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;

La richiesta è assolta avendo previsto il recupero a verde di tutto il bordo verso le tre strade esistenti, via Vittorina Gementi, via Ferruccio Parri e strada provinciale SP 57.

- Riqualficazione delle aree verdi limitrofe fuori comparto, con piantumazione di essenze autoctone;

La richiesta è assolta avendo previsto il recupero delle aree a verde verso il rondò per ulteriori mq.77,34 rispetto ai minimi richiesti pari a mq.1.159 corrispondenti al 10% delle aree poste in trasformazione ovvero derivanti dalla superficie di mq.1236,34 – mq.1.159,00 ($Sf\ mq.11.590 \times 10\% = 1.159,00$). E' prevista la messa e dimora di almeno otto (8) alberi del tipo Bagolaro o Spaccasassi.

- L'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;

La richiesta è assolta avendo previsto la rinaturalizzazione del fosso prospettante la strada provinciale SP 57 pertanto realizzando sistemazioni a verde sia entro sia fuori comparto. La porzione di verde fuori comparto somma ad un totale già superiore al minimo richiesto pari al 10% ovvero corrispondente a mq.1.590,00 ($Sf\ 11.590 \times 10\% = 1.159$) l'area fuori comparto ha una superficie di mq.1.236,34 più ampia della minima richiesta da porre in trasformazione.

- L'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;

I progetti architettonici ed edili prevedranno una maggiore performance energetica rispetto ai minimi di legge richiesti (oggi corrispondenti ad almeno il 50% di energia consumata per l'acqua sanitaria prodotta con energie rinnovabili) che generalmente viene attuata ponendo due pannelli di solare termico sulla copertura della unità abitativa per 4 abitanti insediati. La nuova previsione prescrittiva sarà assolta ad esempio con il montaggio di almeno 2 pannelli di fotovoltaico, corrispondente ad almeno il 20% del fabbisogno di energia elettrica per ogni unità abitativa allacciata alla rete enel con contatore da Kw 3, ovvero Kw 0,60, corrispondenti a circa due pannelli di fotovoltaico per ogni unità abitativa. Altre soluzioni tecnologiche saranno verificate in sede di progettazione architettonica ed edilizia operando anche sul miglioramento e la

migliore performance di altre tipologie di energie consumate dagli edifici (ad esempio la riduzione del consumo di gas), pertanto questa prima indicazione evidenzia una possibile soluzione tra le molte possibili alla richiesta indicata nella scheda di P.G.T..

- L'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;

La verifica da attuare sulla porzione dove si concentrerà l'edificazione Ssc pari ad almeno il 50% corrispondenti ad almeno $\text{mq.}8.321,73 \times 50\% = \text{mq.}4.160,87$, il progetto prevede solo $\text{mq.}2.285,74$ di superfici coperte (Sc). In fase di progettazione architettonica e edile sarà obbligo dimostrare e verificare il criterio qui verificato a scala di progetto urbano.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

- Riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;

La richiesta è assolta avendo previsto la realizzazione di nuove reti di servizi urbani solo su terreno in cessione, dividendo le parti pubbliche e private in modo da non formare servitù alcuna.

- Intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;

La richiesta è assolta avendo previsto a seguito dello studio di diverse soluzioni di impianto urbano, strada di lottizzazione verso la proprietà Fondazione Casa del Sole, al centro del comparto identificato al catasto alla particella 906 ed infine più versioni della **soluzione scelta con la strada di lottizzazione verso la via Ferruccio Parri ed ingresso su via Vittorina Gementi** che a seguito delle analisi effettuate si è ritenuta la più congrua con il tessuto dell'intorno sia per l'orientamento delle case che prospettano direttamente il "bordo" o "margine" di questa porzione di San Silvestro formando una quinta costruita definita dalle facciate stesse delle case di progetto anziché "girare le spalle" all'ingresso a San Silvestro (da via Ferruccio Parri stessa) ovvero ponendo le facciate sul lato opposto e il retro delle case verso la via pubblica citata.

- Intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;

La richiesta è assolta avendo previsto un impianto urbano compatibile con la densità media della porzione di abitato più consolidato di San Silvestro è con la proposizione di un impianto più attento alla tipica costruzione delle città storiche che in periodi più storici si è formata su lotti stretti ed allungati (lotto gotico) ponendo le case sulla via pubblica direttamente.

- Integrazione e realizzazione di standard ed opere connesse;

La richiesta è assolta avendo previsto ampie superfici a Standard ed opere connesse compattandole in una unica porzione di terreno di proprietà privata in modo da evitare la frammentazione e la cessione di reliquati come terreni a Standard stessi. La dotazione di Standard sia primari che secondari è ampiamente garantita dalle previsioni del Piano stesso.

- Individuazione, nel Piano, di una adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze, anche parzialmente quelle della Casa del Sole;

La richiesta è assolta avendo verificato la possibile connessione all'angolo della proprietà pubblica con la proprietà della Fondazione Casa del Sole che permetterà la connessione diretta degli spazi pubblici con ampi parcheggi che potranno servire anche l'Ente citato stesso.

- Delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;

La richiesta è assolta avendo definito ogni tipo di edificato e valutando i singoli accessi carrai e pedonali in funzione di una progettazione più completa rispetto all'impianto da Piano di Lottizzazione base.

- Monetizzazione degli Standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal comune;

La richiesta è assolta avendo previsto la monetizzazione di parte degli Standard non ceduti per mq.160, corrispondenti ad € 20.800 (mq.160 x €/mq.130) ed inoltre la cessione diretta della Sala Civica oltre le opere entro e fuori comparto per realizzazione delle strade ed opere connesse.

- Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani, con mantenimento delle reti di proprietà del comune;

La richiesta è assolta avendo previsto la cessione delle opere per reti tecnologiche come previste schematicamente realizzate negli elaborati di progetto allegati.

- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde;

La richiesta è assolta avendo previsto la localizzazione dell'edificato con distacchi a norma di legge dai confini di proprietà privata e pubblica e avendo previsto l'inserimento di una fascia a verde del tipo arbusti autoctoni indicati nelle tavole di progetto allegate.

- Per quanto riguarda gli aspetti geologici e idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici e idrogeologici di dettaglio (D.M.11/03/1988);

La richiesta è assolta avendo depositato contestualmente allo studio architettonico dell'impianto di lottizzazione la relazione redatta da parte del geologo incaricato.

- L'accessibilità al comparto dovrà avvenire esclusivamente da via Parri o preferibilmente da via Gementi;

La richiesta è assolta avendo verificato e progettato l'ingresso alla nuova strada di lottizzazione da via Vittorina Gementi che rappresenta la strada più "legata" all'abitato di San Silvestro, ovvero più "dentro" alla cittadina, segnalando quindi fortemente la volontà di legare e radicare il nuovo impianto di progetto alla cittadina di San Silvestro, in estensione alla stessa.

- Attività terziarie ad impatto minimo;

La richiesta è assolta avendo previsto nel progetto solo l'insediamento di attività non rumorose o inquinanti che sono incompatibili con il tessuto prevalentemente residenziale che caratterizza questa nuova porzione di abitato.

Le richieste sopra esposte sono tutte assolte avendo previsto nel progetto, in piena sintonia con le indicazioni peraltro condivise di pianificazione territoriale a scala comunale, le istanze qui elencate e trascritte dalla scheda di P.G.T. di dettaglio per la zona in espansione di cui all'ATR 502 denominata "Corte Nuova".

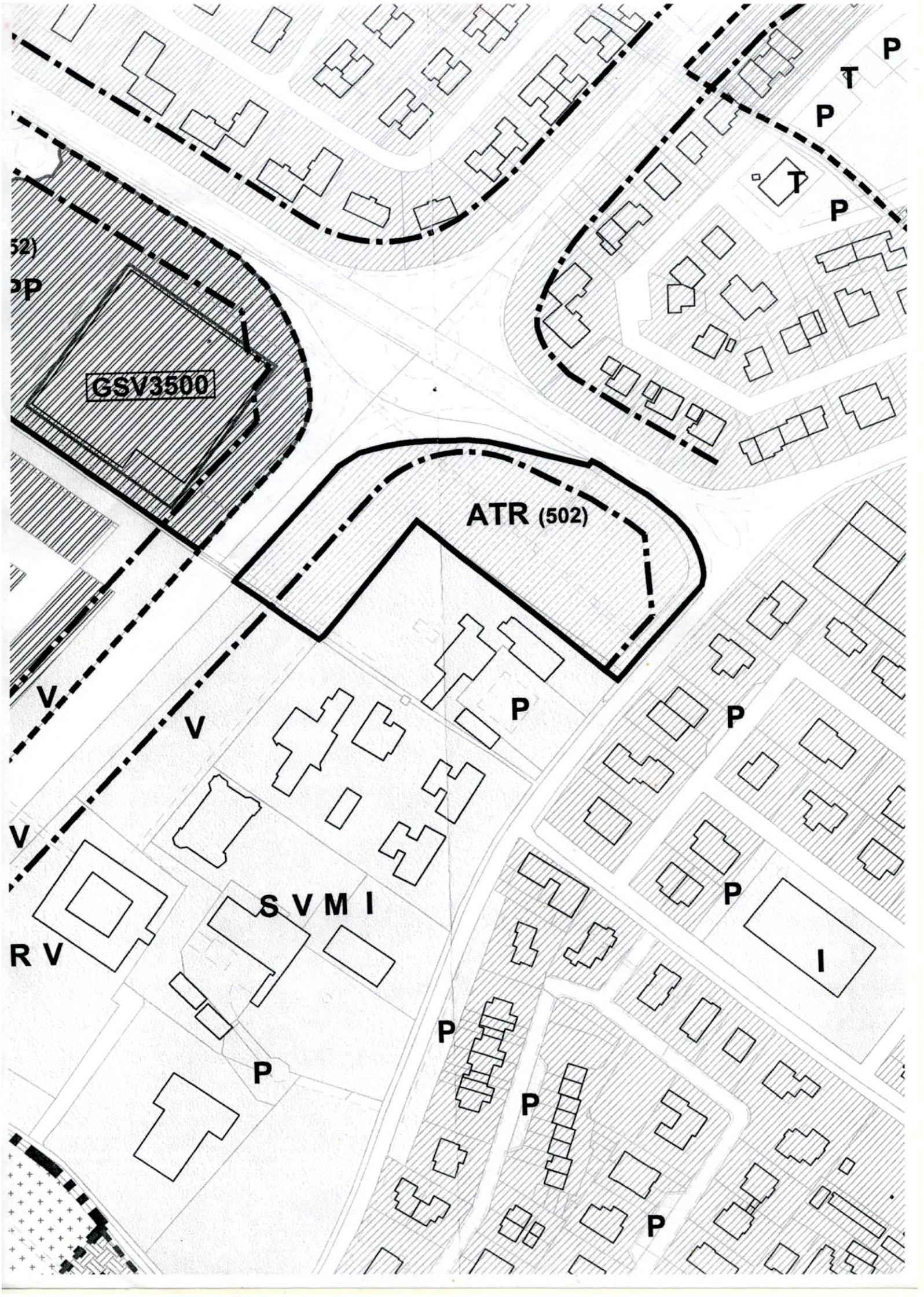
Di seguito gli allegati:

1. Scheda di cui all'ATR 502 con schema esemplificativo dell'ambito attuativo;
2. Planimetria con indicazione delle fasce di rispetto e arretramento dalle strade esistenti;
3. Tabella Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'anno 2012;
4. Stralcio delle N.T.A. vigenti con evidenziati gli articoli interessanti il Piano di Lottizzazione;
5. Copia del Tipo Mappale per frazionamento della proprietà con part.905 e 906 del 28/04/2011;

Mantova, 04 dicembre 2012.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





GSV3500

ATR (502)

SVM I

52)
P

RV

P T P

T P

P

P

P

I

P

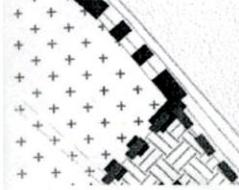
P

P

V V

V V

P



COSTO DI COSTRUZIONE ANNO 2012 €/MQ 392,82

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

COSTI BASE		INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
		ZONA "A"		ZONA "B"	
		Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. primaria	€/mc	€ 1,60	€ 0,80	€ 1,91	€ 0,95
Urb. secondaria	€/mc	€ 4,75	€ 2,37	€ 4,75	€ 2,37

TABELLA "B" - EDIFICI E IMPIANTI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO

COSTI BASE		INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE	
		Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. primaria	€/mq	€ 5,37	€ 2,68
Urb. secondaria	€/mq	€ 5,06	€ 2,53
Smaltimento rifiuti solidi e liquidi	€/mq	€ 2,27	€ 1,14

TABELLA "C" - EDIFICI ADIBITI AD INDUSTRIA ALBERGHERA

COSTI BASE		INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE	
		Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. primaria	€/mq	€ 8,99	€ 4,49
Urb. secondaria	€/mq	€ 9,19	€ 4,60

TABELLA "D" EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

COSTI BASE		INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE	
		Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. primaria	€/mq	€ 23,57	€ 10,62
Urb. secondaria	€/mq	€ 13,88	€ 4,91

TABELLA "E" - OPERE DI INTERESSE GENERALE

COSTI BASE		INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE			
		Parcheggi coperti e silos autoveicoli		Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali	
		Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. primaria	€/mq	€ 84,91/posto auto	€ 42,45/posto auto	€ 4,34	€ 2,17
Urb. secondaria	€/mq	€ 39,25/posto auto	€ 19,63/posto auto	€ 1,96	€ 0,98

COSTI BASE		Attrezzature sportive		Attrezzature per lo spettacolo	
		Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. primaria	€/mq	€ 2,17	€ 1,08	€ 6,40	€ 3,20
Urb. secondaria	€/mq	€ 0,98	€ 0,49	€ 2,94	€ 1,47

Titolo II - Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo e parametri

Art. 6. Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi

St = Superficie territoriale (misurata in mq)

È la superficie complessiva interessata dall'intervento ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (Sf), alla viabilità ed agli spazi di interesse pubblico o di culto, di rispetto, compresa la superficie posta in perequazione, ed ogni altra parte di territorio come i corsi d'acqua, organica all'intervento medesimo. In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal D.d.P. e quella di rilievo diretto, si terrà conto di quella catastale.

Sed = Area ove è concentrata l'edificazione (misurata in mq)

È la quota di superficie territoriale ove è possibile realizzare materialmente l'edificabilità ammessa afferente ad uno o più contesti del territorio comunale. In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano delle regole e quella di rilievo diretto, si terrà conto di quella catastale.

Sf = Superficie fondiaria (misurata in mq)

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

It = Indice di edificabilità territoriale (misurato in mc/mq)

È il rapporto tra il volume complessivo edificabile (V) in mc e la superficie territoriale (St) in mq coinvolta nell'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o di culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) coinvolto dall'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o di culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

If = Indice di edificabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

È il rapporto tra il volume massimo edificabile (V) in mc e la superficie fondiaria (Sf) in mq asservitavi.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Slp = Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

Esprime la somma di tutte le superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo. Nel computo della Slp non vengono conteggiate:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e sporti di gronda;
- le superfici dei portici, passaggi pedonali, gallerie e androni d'uso pubblico;
- le superfici degli androni d'ingresso, della scala principale, degli spazi di distribuzione condominiali, dell'ascensore principale e del pianerottolo di sbarco delle scale di sicurezza e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, anche aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 6 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra, aventi carattere pertinenziale, fino ad un massimo di un posto auto per abitante convenzionale e nei limiti di cui alla Legge n. 122 del 24.03.1989;
- le superfici dei locali accessori e pertinenziali, esclusivamente delle unità residenziali, con altezze nette interne dei vani non superiori a mt 2,40, quali cantine, ripostigli, rustici;
- le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 10% della SIp residenziale;
- le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio esclusivo dei fabbricati, che non comportino la presenza anche discontinua di persone non addette alla manutenzione (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, con estradosso inferiore a m 1,10 dalla quota media del marciapiede stradale e, in assenza, dalla quota della sede stradale, che non hanno requisiti di abitabilità;
- le superfici dei piani sottotetto, o parti di esso, che non hanno i requisiti di agibilità o comunque aventi locali con altezza media ponderale inferiore a m 1,80;
- i parcheggi coperti, i rustici, le cantine, gli impianti tecnologici, etc., realizzati usufruendo dell'esclusione ai sensi del presente articolo, costituendo appunto pertinenze delle specifiche unità principali; gli stessi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Il vincolo pertinenziale sarà rappresentato nel permesso di costruire o nella D.I.A. / S.C.I.A., sulle cartografie di progetto e in tutti gli atti del fascicolo comunale;
- gli impianti tecnologici quali cabine di trasformazione tecnologica, quali ad esempio gas, elettriche, etc., centrali termiche e, nel solo caso di edifici esistenti a destinazione produttiva, gli impianti necessari al miglioramento delle condizioni o dell'ambiente di lavoro;
- strutture prive di ancoraggio; realizzate per uso temporaneo; elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino, quali ad esempio, in via indicativa e non esaustiva, gazebo, pergolati e altre strutture in materiali leggeri, anche per uso non temporaneo, purché facilmente smontabili e prive di copertura continua e impermeabile, fino ad un massimo di 15 mq.

Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a magazzini, archivi e locali agibili con permanenza di persone.

Negli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, salvo i casi specifici indicati nel Pd.R., sono pure esclusi dal computo della Superficie lorda di pavimento da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura dei cortili, dei bagni e locali pertinenti, le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive non legittimate.

Per le definizioni di Su (Superficie utile), Snr (Superficie non residenziale) e Sc (Superficie complessiva) si adottano le norme del D.M. 10 Maggio 1977 in attuazione della Legge 10/77 e successive variazioni, integrazioni e circolari emanate dallo Stato e dalla Regione Lombardia.

V = Volume (misurato in mc)

Il volume di un fabbricato per eventuali verifiche volumetriche previste dalla normativa è determinato convenzionalmente facendo riferimento alla sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (SIp) dei singoli piani situati oltre la quota del marciapiede stradale, nel rapporto di 1 mq/3 mc.

Sc = Superficie coperta (misurata in mq)

Misura l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di campagna delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature emergenti, compresi i corpi e gli elementi in aggetto chiusi. Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- le parti aggettanti aperte quali balconi (anche protetti da chiusura stagionale), cornicioni e gli sporti di gronda;
- portici asserviti ad uso pubblico;
- le pensiline d'ingresso di superficie limitata fino a mq. 6;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 7 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- le parti di edificio completamente sotterranee;
- le autorimesse o cantine interrato con sporgenza max dell'estradosso del solaio di 1.10 m dalla quota del marciapiede stradale, purché la copertura sia sistemata a verde con un ulteriore strato (di almeno 30 cm.) di terra vegetale coltivabile a prato;
- le piscine, le vasche all'aperto e i barbecue;
- le aie, le concimaie;
- i piani caricatori in zona industriale o mista;

In caso di costruzioni articolate è assumibile come Sc la media delle aree coperte a ogni piano, calcolate secondo la precedente definizione, a condizione che la maggiore di esse non superi del 25% la massima superficie coperta ammessa.

Sp= Indice di permeabilità

La superficie permeabile è la porzione di un lotto che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Sono computabili come filtranti:

- le superfici a giardino;
- spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di mista di cava, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo;
- spazi ed aree a verde in cui il terreno naturale sia riportato su superfici impermeabilizzate con sistema di raccolta delle acque convogliato verso la falda, per uno spessore superiore a 50 cm e lo strato di terreno vegetale sia trattato a verde.

L'indice di permeabilità si esprime in percentuale (%) ed è il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie scoperta (Ssc) ai sensi delle presenti norme.

Hmax = Altezza massima (in numero di piani abitativi o in m)

L'altezza è individuata attraverso il numero dei piani e non può comunque superare, fra il piano di spiccatto e/o la media dei marciapiedi di riferimento e la quota di gronda le quote calcolate come segue (in metri): $1.10 + (0.50 + 3.00) \times n$, dove "n" è il numero dei piani previsti. Sono esclusi i volumi tecnici.

Ab = Numero convenzionale degli abitanti

È il rapporto tra l'area della superficie totale lorda di pavimento (Slp) e quella convenzionalmente attribuita all'abitante (50 mq/ab).

Rc = Rapporto di copertura (misurato in %)

È il rapporto misurato in percentuale tra la Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf) asservita alle costruzioni stesse.

Ssc = Superficie scoperta (misurata in mq)

È la superficie risultante dalla differenza fra la superficie fondiaria e la superficie coperta.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 8 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Smax = Superficie massima (misurata in mq)

È la eventuale superficie massima (Smax) da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

Smin = Superficie minima (misurata in mq)

È la eventuale superficie minima da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

Tipo edilizio e/o territoriale

È l'insieme costituito dagli organismi (per esempio strutturale, distributivo, e/o culturale, infrastrutturale, edilizio) formanti un modello edilizio ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico e/o il carattere di uno specifico paesaggio.

Cu = Carico urbanistico,

È un valore sintetico che indica il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati e di traffico indotto, come meglio specificato al successivo art. 7.

Modelli di intervento edilizio

Nel P.G.T. nella presente normativa vengono assunte le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. conseguenti anche alla normativa nazionale.

Svv = Superficie di vendita di un esercizio commerciale (misurata in mq)

È l'area destinata alla vendita compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue:

ESV - Esercizio di vicinato

L'esercizio di vicinato è quello avente superficie di vendita non superiore a 250 mq. Essi possono essere suddivisi in alimentari, non alimentari, misti.

MSV - Media struttura di vendita

La media struttura di vendita è l'esercizio avente superficie superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq. Esse possono essere suddivise in alimentari, non alimentari, misti.

Le medie strutture di vendita sono suddivise in tre ulteriori sottoclassi:

- MSV- media struttura di vendita di 1° livello fino a 600 mq (La media struttura di vendita di 1° livello (MSV-) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 600 mq);
- MSV± media struttura di vendita di 2° livello fino a 1.500 mq (La media struttura di vendita di 2° livello (MSV±) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 1.500 mq);
- MSV+ media struttura di vendita di 3° livello fino a 2.500 mq (La media struttura di vendita di 3° livello (MSV+) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq);

GSV - Grande struttura di vendita

La grande struttura di vendita è l'esercizio avente superficie superiore a 2.500 mq. Esse possono essere suddivise in alimentari, non alimentari, miste.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 9 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Ad ogni uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati e quindi all'indotto di traffico che esso produce. Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle quattro categorie:

- **0** (Carico urbanistico nullo) assegnato ad alcune funzioni agricole ed a quelle di pubblica utilità;
- **B** (Basso Carico urbanistico);
- **M** (Medio Carico urbanistico);
- **A** (Alto Carico urbanistico).

Esso non ha valore prescrittivo, ma costituisce un indirizzo rilevante per le decisioni dell'Amministrazione nelle valutazioni degli impatti e per la dotazione minima di servizi oltre cui rendere possibile la monetizzazione nelle varie zone.

Nel caso di aree o immobili con destinazioni d'uso miste viene considerata la destinazione d'uso prevalente ai fini urbanistico-edilizi quella che presenta la maggior quantità di Slp.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei Piani urbanistici e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle seguenti Norme.

Classificazione delle destinazioni d'uso:

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

U1 - RESIDENZA

U1/1	–	Usi prevalentemente residenziali finalizzati alla realizzazione di case di civile abitazione, alloggi, abitazioni collettive con i relativi spazi di servizio collettivo e privato.	Cu: B
------	---	---	-------

DESTINAZIONI D'USO: ECONOMICHE

U2 - TERZIARIO / ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE

U2a	–	Commercio al dettaglio	
	ESV	esercizi di vicinato (superficie ≤ 250 mq)	Cu: B/M
	MSV-	medie strutture di vendita di 1° livello (Svv compresa tra 251 mq e 600 mq)	Cu: M
	MSV±	medie strutture di vendita di 2° livello (Svv compresa tra 601 mq e 1.500 mq)	Cu: M
	MSV+	medie strutture di vendita di 3° livello (Svv compresa tra 1.501 mq e 2.500 mq)	Cu: M
	GSV+	grandi strutture di vendita (Svv > 2.500 mq)	Cu: A
	C. COM.	centri commerciali	Cu: A
U2b	–	Commercio all'ingrosso	Cu: M
U2c	–	Pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, attività professionali e direzionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, istituti di credito, assicurativi e simili, artigianato di servizio.	Cu: B
U2d	–	Centri direzionali	Cu: A
U2e	–	Servizi per l'ospitalità quali strutture alberghiere, pensioni, locande e attrezzature di carattere ricreativo associate.	Cu: M
U2f	–	Servizi per il tempo libero e lo spettacolo quali teatri, cinematografi, ritrovi diurni e notturni e simili, mostre e attrezzature di carattere ricreativo, attrezzature culturali e rappresentative.	Cu: M
U2g	–	Discoteche e attrezzature per il tempo libero di massa.	Cu: A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 12 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

U3 - PRODUTTIVO

U3a	–	Attività artigianali, di produzione o di servizio, o di magazzino purché ambientalmente compatibili e non inquinanti (ai sensi di legge) e prive di materiali pericolosi.	Cu: M
U3b	–	Attività produttive a carattere artigianale.	Cu: M
U3c	–	Attività produttive a carattere industriale (piccola o media industria).	Cu: M-A
U3d	–	Attività finalizzate allo stoccaggio di merci ingombranti ed alla eventuale commercializzazione all'ingrosso di merci ingombranti.	Cu: B
U3e	–	Attività produttive e commerciali finalizzate alla vendita dei carburanti ed alla realizzazione di strutture per l'assistenza ai veicoli.	Cu: M

DESTINAZIONI D'USO: AGRICOLE

U4 - AGRICOLA

U4a	–	<p>abitazioni rurali collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, realizzate dai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ; tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, anche i relativi spazi accessori e di servizio (autorimesse, cantine, piccoli depositi, attrezzature agrituristiche, bed & breakfast, etc.);</p> <p>costruzioni rurali di servizio come i fienili, i depositi di prodotti agricoli, i magazzini e le strutture ad esse assimilabili; i ricoveri per macchine e/o attrezzi agricoli, le officine di riparazione delle macchine agricole e i relativi spazi di servizio; i ricoveri per allevamento di animali domestici per autoconsumo, attrezzature agrituristiche;</p> <p>allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale coi relativi servizi;</p>	
U4b	–	impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici, tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione, vendita al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti delle aziende singole o associate in cooperativa, quali caseifici, cantine, frigoriferi ecc., nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia.	
U4c	–	allevamenti zootecnici intensivi.	

DESTINAZIONI D'USO: DI INTERESSE PUBBLICO

U5 - DI INTERESSE PUBBLICO

U5a	–	impianti ed attrezzature per servizi pubblici o privati di interesse comune, servizi di quartiere.	Cu: O
U5b	–	attrezzature socio-assistenziali di interesse comune	Cu: B
U5c	–	attrezzature religiose: chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali.	Cu: B
U5d	–	aree cimiteriali	Cu: O
U5e	–	infrastrutture tecnologiche di interesse comune	Cu: O
U5f	–	impianti per le telecomunicazioni.	Cu: O

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 13 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

SISTEMA URBANISTICO	SIGLA	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	SUPERFICIE TERRITORIALE	PRIORITÀ	QUOTA BASE	QUOTA CONDIZIONATA	QUOTA IN DETRAZIONE	QUOTA COMPETIZIONE
SISTEMA RESIDENZIALE	ATR 204	Centro tori	Curtatone	20.880	A				
	ATR 301	Battaglia	Montanara	3.440	A				
	ATR 501	Capannina	San Silvestro	21.720	A				
	ATR 502	Corte nuova	San Silvestro	12.210	B				
	ATR 601	Costituzione	Levata	29.335	A				
	ATR 602	Cornelia	Levata	42.483	C				
	ATR 603	Ca' Pia	Levata	64.736	B				
	ATR 701	Ponzolera_1	Buscoldo	7.360	A				
	ATR 702	Ponzolera_2	Buscoldo	3.985	B				
	ATR 703	Gazzina	Buscoldo	12.185	B				
	ATR 704	Colombina	Buscoldo	6.965	B				
	ATR 705	Vicoli	Buscoldo	21.245	A				
SISTEMA ECONOMICO	ATEC 101	Kilometro verde	Grazie	41.965	B				
	ATEC 201	Maddalena	Curtatone	129.345	B				
	ATEC 202	Garagna	Curtatone	79.640	B				
	ATEC 203	Pioppe	Curtatone	62.920	A				
SISTEMA DEI SERVIZI	ATS 401	Oasi	Eremo	70.000	B				

Il Documento di Piano viene verificato a cadenza biennale ed eventualmente aggiornato con riferimento alle problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Allo scadere dei 5 anni di validità del Documento di Piano o ad ogni variante/verifica, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute e, a seguito della verifica obbligatoria dello stato di attuazione, vengono riclassificate non necessariamente come edificabili.

Art. 11. Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione aventi valore strategico per la politica territoriale (art. 8, comma 2, lett. a), L.R. 12/2005 (legge di governo del territorio) e s.m.i. del Comune sono analiticamente esposti ed illustrati nell'elaborato A.Relazione illustrativa, secondo i seguenti aspetti:

- strategie e progetti per la sostenibilità ambientale;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 22 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio (S.I.C., Z.P.S., tutele ambientali previste dal Parco);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova (rete delle infrastrutture della mobilità, comprese quelle idroviarie e di realizzazione delle strutture portuali, Piano Cave).

Art. 18. Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il P.G.T., secondo le indicazioni del Documento di Piano, prevede il ricorso alla perequazione circoscritta di cui all'art. 11, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i., da applicarsi agli ambiti oggetto di pianificazione attuativa, previsti dal Piano, attraverso l'attribuzione di un unico indice di edificabilità territoriale. La perequazione di comparto si applica anche nel caso in cui il piano attuativo sia esteso a più comparti territorialmente non contigui: in tale caso la attribuzione uniforme si effettua considerando la somma delle edificabilità assegnate ai vari comparti.

Per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal presente Documento di Piano, analoghi criteri perequativi sono indicati al precedente art. 14 relativamente ai singoli ambiti.

Premesso che la cessione dei diritti edificatori sarà concessa in caso di comprovata necessità e a seguito di specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, si stabilisce quanto segue:

- l'incremento di volumetria legato alla cessione di diritti edificatori è applicabile fermo restando il rispetto dei limiti di altezza, delle distanze e dei rapporti di copertura prescritti dal P.G.T.;
- le aree classificate come non edificabili (in presenza o meno di capacità edificatoria) in relazione a vincoli nazionali, regionali, provinciali o comunali restano comunque non edificabili, ovvero aree sulle quali non è possibile esercitare direttamente gli eventuali diritti edificatori;
- non è possibile l'acquisizione di diritti edificatori da aree con destinazioni prevalenti differenti;
- per gli ambiti agricoli del territorio valgono comunque le prescrizioni della normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Il conteggio dell'utilizzo dei diritti delle aree oggetto di cessione e di acquisto sarà trascritto sia dall'Amministrazione Comunale sui Permessi di Costruire, che dai singoli proprietari con la trascrizione nella Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il vincolo dura con il perdurare degli edifici.

INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Il P.G.T. prevede i seguenti incentivi di cui all'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005 e s.m.i.:

Promozione della sostenibilità degli interventi di edilizia bioclimatica, risparmio energetico, innovazione tecnologica

Il Comune procederà, entro dodici mesi dall'entrata in vigore del P.G.T., a regolamentare un premio di edificabilità consistente nell'incremento fino ad un massimo del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria massima prevista in relazione ad interventi rispettivamente di:

- edilizia bioclimatica;
- risparmio energetico;
- innovazione tecnologica;
- accorpamento di più superfici singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo;
- realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi);

eventualmente anche attraverso riduzione degli oneri di urbanizzazione in coerenza con il disposto di cui all'art. 44, comma 18, L.R. 12/2005 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 25 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

In tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova edificazione ammessi dal Piano delle Regole e per i quali si provveda alla predisposizione di strumento di pianificazione attuativa, la SIp assentita potrà essere aumentata sino al 5% se la proposta di intervento garantirà, come dimostrato da apposite relazioni di calcolo, un impatto neutro sul fabbisogno complessivo di energia primaria a livello comunale. Tale risultato potrà essere ottenuto attraverso interventi, a carico dei soggetti attuatori, su edifici, da individuarsi in accordo con l'Amministrazione Comunale, tali da garantire una riduzione del fabbisogno di energia primaria idonea a compensare il fabbisogno che sarà indotto dagli edifici in progetto.

Promozione del trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto delle aree di antica formazione

Il presente Piano incentiva il trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto delle aree di antica formazione e dei servizi entro il quale sono inserite, attraverso lo spostamento parziale o totale dei volumi connessi con tali attività. Tale spostamento è autorizzabile con le seguenti modalità:

- attraverso diversa dislocazione all'interno dello stesso lotto di appartenenza, nei casi in cui sia richiesto il mantenimento di fasce inedificate per motivi ambientali e di sicurezza in genere;
- trasferendo gli interi volumi in altro lotto all'interno di aree con capacità edificatorie adeguate e con destinazioni d'uso compatibili.

In entrambi i casi previsti dal precedente comma, per incentivare il trasferimento o la traslazione dei volumi è attribuito un indice premiale pari massimo sino al 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto.

Promozione del recupero di edifici agricoli dismessi (EC1 – EC2 – ED) e recupero di edifici nel nucleo storico

Al fine di favorire il recupero di edifici agricoli dismessi (EC1 – EC2 – ED) e recupero di edifici nel nucleo storico è previsto un premio di edificazione consistente nell'incremento una tantum fino ad un massimo del 10% della SIp complessiva ed una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quando vengono realizzati interventi di recupero di edifici agricoli dismessi (EC1 – EC2 – ED) e recupero di edifici in nucleo storico caratterizzati da elementi di qualità progettuale, innovazioni tecnologiche e risparmio energetico. In particolare per il recupero degli edifici agricoli si prescrive un intervento di compensazione ecologica per ogni intervento pari al 50% della SIp recuperata.

Promozione di interventi di elevata qualità progettuale

Al fine di promuovere interventi di elevata qualità progettuale e realizzativa complessiva, nelle trasformazioni urbanistico-edilizie, sono previste le seguenti forme di incentivazione:

- premio di edificazione, consistente nell'incremento della edificabilità massima prevista (fino ad un massimo del 5%), quando vengano programmati elementi di qualità progettuale elevata ed insediativa quali:
 - edilizia convenzionata;
 - opere di urbanizzazione di alta qualità progettuale, ambientale, gestionale;
 - interventi di mitigazione del rumore, delle polveri, ecc.;
 - contenimento del traffico autoveicolare e riduzione della velocità dei veicoli con realizzazione di "Zona 30";
- premio di edificazione, consistente nell'incremento della edificabilità massima prevista (fino ad un massimo del 5%), quando vengano adottati standard elevati di sostenibilità ambientale (meglio descritti ed esemplificati nell'apposito allegato illustrativo alle presenti norme) quali:
 - conservazione-valorizzazione della rete ecologica minuta esistente (alberature, filari, corsi d'acqua);
 - risparmio della risorsa acqua;
 - miglioramento dell'efficienza energetica dell'insediamento;
 - contenimento della produzione di gas climalteranti;
 - contenimento/protezione/mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 26 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- realizzazione del comfort termico degli spazi esterni;
- realizzazione del comfort visivo/percettivo;

L'applicazione degli incentivi viene richiesta dall'operatore, sulla base di un progetto tecnicamente e scientificamente documentato, certificato e sottoscritto. Viene valutato dalla commissione paesaggio che, ai fini di una valutazione equa ed omogenea, prestabilisce criteri e parametri di riferimento sulla base delle indicazioni contenute nell'apposito allegato alle presenti norme: le determinazioni della commissione concorrono alla definizione delle misure di incentivazione che vengono sottoscritte in convenzione.

Nei casi precedenti si provvederà mediante Titolo Edilizio Convenzionato o Piano Attuativo.

Al fine di garantire un'azione amministrativa efficace ed efficiente il Comune si impegna ad approvare, entro 12 mesi, un nuovo Regolamento Edilizio fortemente caratterizzato per gli aspetti innovativi e bioclimatici e di risparmio energetico.

CRITERI DI COMPENSAZIONE

Le seguenti norme si applicano negli interventi di trasformazione urbanistica che formano oggetto di pianificazione attuativa, di Titoli Edilizi Convenzionati complessi o singoli.

Compensazione ecologica

Negli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di Titolo Edilizio Convenzionato possono essere previste idonee misure finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione del piano secondo le indicazioni rappresentate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione – individuazione e criteri di attuazione".

La compensazione ecologica si realizza attraverso la formazione di aree verdi o fasce boscate proporzionali alla quantità di suolo naturale impermeabilizzata.

Per aree verdi o fasce boscate si intendono terreni, di superficie minima di mq. 100, attrezzati secondo le definizioni e prescrizioni delle vigenti norme regionali. Si può considerare equivalente alla area o fascia boscata un'area a verde alberata in ragione di un albero di alto fusto con circonferenza maggiore o uguale a 42 cm di essenze autoctone per ogni 100 mq di superficie.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate e specificamente individuate all'interno del piano attuativo. Possono essere anche considerate:

- altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione e il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente) o altre aree individuate dall'Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard;
- aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione comunale;
- le aree a maggior vocazione sono le fasce laterali ai corsi d'acqua, specificamente dei Consorzi di Bonifica o demaniali (E3 - Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio), le aree fluviali, le aree ad elevata valenza ambientale, le Zone E2b – Aree agricole di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale, le Zone E7 - Zona agricola ad elevata vulnerabilità idrogeologica, EC1 - Edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente residenziali ed usi assimilabili e/o dismessi, EC2 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-culturale che risultano avere destinazione prevalentemente residenziali ed usi assimilabili e/o dismessi.

Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica sono considerate a tutti gli effetti come standard; devono essere dimensionate e localizzate con un apposito elaborato di piano a firma di tecnico abilitato; gli interventi di sistemazione, ed in particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati preferibilmente a sistemazione naturalistica.

La realizzazione delle aree di compensazione ecologica è disciplinata in convenzione, e deve prevedere anche gli oneri di attecchimento e manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 5 anni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 27 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza annuale ed aggiornato con riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano;
- ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le norme di legge;
- comporta la procedura di variante al Piano dei Servizi la realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate negli elaborati grafici di progetto del Piano dei Servizi;
- la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti di cui art. 9, comma 15, L.R. 12/2005 e s.m.i..

Art. 21. Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

In relazione alla popolazione residente, a quella gravitante e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi assicura una dotazione minima di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale superiore a 18,00 mq/abitante.

Come previsto dall'art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005, negli ambiti e/o nelle aree comprese nel Piano dei Servizi sono in generale ammesse le seguenti funzioni di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale:

- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello locale, elencate in termini esemplificativi e non esaustivi nell'art. 44 comma 4 della citata legge;
- servizi e attrezzature di urbanizzazione secondaria di livello sovra locale;
- edilizia residenziale pubblica, come previsto dall'art. 9 comma 1 della legge stessa;
- aree e/o edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi, come previsto dall'art. 70 comma 1 e 2 della legge stessa.

Al fine di una corretta e omogenea applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/2005, che istituisce un onere contributivo derivante dalla sottrazione di superfici agricole a seguito di interventi edificatori, sono assimilate alle aree destinate a servizi le aree, ambiti e attrezzature destinate alla realizzazione degli interventi di compensazione ecologica, come determinati al precedente articolo 18.

Art. 22. Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi

Il Piano dei Servizi, negli elaborati grafici, individua:

- aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o soggette a vincolo preordinato all'esproprio;
- aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale;
- aree destinate ad opere per la mobilità e la viabilità.

In attuazione del P.G.T. dovrà comunque essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale che viene ampiamente soddisfatta dal presente documento:

- per la destinazione residenziale la dotazione minima è di 40,00mq/abitante teorico insediabile (1abitante/150mc di volume - 1abitante/50mq di SIp);
- per la destinazione economica (produttiva - industriale / artigianale), la dotazione minima è pari almeno al 30% della SIp;
- per la destinazione direzionale, la dotazione minima è pari almeno al 100% della SIp;
- per la destinazione commerciale la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, è pari almeno:
 - per gli esercizi di vicinato al 101% della SIp;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	30 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- per le medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-) al 110% della Slp;
- per le medie strutture di vendita di 2° livello (MSV±) al 125% della Slp
- per le medie strutture di vendita di 3° livello (MSV+) al 140% della Slp
- per le grandi strutture di vendita al 200% della Slp;
- per le grandi strutture di vendita organizzate anche in forma unitaria al 200% della Slp dell'intero insediamento;
- per la destinazione ricettiva, la dotazione minima è pari almeno al 100% della Slp;
- per la destinazione a parco commerciale e terziaria in genere ed assimilate, la dotazione minima è pari almeno al 100% della Slp.

La sopraelencata dotazione minima di servizi pubblici e/o interesse pubblico nelle zone da ZTR1 a ZTR4 è ridotta del 25%.

Per quanto riguarda le dotazioni di servizi a parcheggio di uso pubblico, ove non già previsto dalla normativa vigente e comunque secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, di norma si stabilisce:

- un minimo di 3,0 mq/ab nel caso di insediamenti residenziali;
- un minimo di un quarto della dotazione di standard per gli insediamenti produttivi;
- la metà della dotazione complessiva di standard da reperire nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, paracommerciali, direzionali e ricettivi rapportata alla classificazione dell'area di intervento è ulteriormente specificata e dettagliata al Titolo V, Art. 134.

Nei piani attuativi devono essere previste le aree destinate alla realizzazione degli interventi di compensazione ecologica. La quantificazione delle aree stesse è calcolata nel progetto tecnico del piano attuativo, applicando i seguenti parametri:

- per interventi di recupero all'interno del tessuto urbano consolidato: aree di compensazione ecologica pari al 10% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento
- per gli ambiti di trasformazione residenziale: aree di compensazione ecologica pari al 15% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento;
- per interventi in ambiti di trasformazione economica: aree di compensazione ecologica pari al 15% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento.

La realizzazione delle opere è disciplinata dalla convenzione, e di norma deve prevedere il completamento delle opere stesse prima del completamento del primo stralcio delle opere di urbanizzazione; tali opere possono essere comprese sia negli standard che negli standard computabili ai fini dell'assolvimento degli oneri di qualità aggiuntiva.

Nei piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale devono essere previste aree e/o opere, meglio definite come "standard di qualità aggiuntiva" finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale oggetto del piano o del permesso di costruire.

Gli standard di qualità aggiuntiva sono esattamente determinati in sede di convenzione, in relazione alle esigenze di livello specifico o generale insorgenti o previste al momento della predisposizione del piano.

Non possono essere computate come aree per servizi:

- le aree gravate da vincolo di inedificabilità in base a leggi nazionali e regionali (fasce di rispetto stradale e fluviale, zona di rispetto cimiteriale, ecc.);
- i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali le aiuole spartitraffico;
- la dotazione minima di parcheggio privato fatta eccezione per le aree delle compensazioni ecologiche.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	31 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Art. 23. Disciplina delle aree a parcheggio - dotazione minima di parcheggi privati

I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- parcheggi ed autorimesse private di pertinenza degli edifici (residenziali, commerciali e produttivi);
- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di struttura per l'urbanizzazione secondaria.

PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI)

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ove peraltro le eventuali deroghe devono essere motivate in relazione a superiori esigenze di tutela e conservazione dell'immobile oggetto di restauro, devono essere reperiti, all'interno dell'area di competenza, appositi spazi o autorimesse riservati alla sosta degli autoveicoli in conformità ai disposti della Legge 122/98 - ex Legge Tognoli ed ai requisiti della L.R. 12/2005 e s.m.i. nella misura minima di:

- 1 mq ogni 3,3 mq di Slp di costruzione destinata alla residenza (U1);
- 1 mq ogni 15 mq di Slp destinate alle attività commerciali e terziarie (U2);
- 1 posto auto ogni 2 posti letto per le attrezzature ricettive (U2e);
- 1 posto auto ogni 4 posti a sedere per le attività di ristorazione (U2c);
- 1 mq ogni 20 mq di Slp di costruzione destinata alle attività produttiva (U3).

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medie e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze.

Nei plessi residenziali deve essere assicurato, in ogni caso, 1 posto auto coperto per ogni unità abitativa prevista. La superficie di ogni posto auto coperto deve essere di almeno 12,50 mq risultante dalle dimensioni minime di 5,00 x 2,50 ml.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Gli spazi di sosta possono essere realizzati sia all'interno che all'esterno dei fabbricati, ivi compreso il sottosuolo e le coperture degli stessi. Tali superfici possono essere ricavate anche all'esterno dell'insediamento proposto, purché entro un raggio di 200 m, a condizione che si provveda ad asservire l'area relativa quale area di pertinenza.

Qualora gli spazi di sosta non siano oggettivamente realizzabili o individuabili, è ammessa la monetizzazione di una somma di denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono gli spazi per parcheggi dimensionati nell'articolo precedente

PARCHEGGI PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta e rivestono funzioni di servizio a scala urbana o di quartiere. I parcheggi di urbanizzazione secondaria vanno sottoposti a Titolo Edilizio Convenzionato e sono quantificati in base alle destinazioni d'uso degli interventi edilizi cui afferiscono. I parcheggi dovranno essere piantumati, ove possibile, a insindacabile giudizio del responsabile del procedimento, con almeno un albero di alto fusto di specie locale ogni 6 posti auto a scopo di ombreggiamento e di mitigazione dell'impatto ambientale o con soluzioni equivalenti.

Per la pavimentazione dei parcheggi si prescrive l'uso di materiali e tecnologie permeabili e drenanti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 32 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

F. BOSCO URBANO DI COMPENSAZIONE

Progetto generale per la realizzazione della prima fase di un ampio Bosco urbano con destinazione prevalente a verde con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, con previsione di contenute estensioni di aree e spazi aperti per il tempo libero da destinare alla realizzazione di servizi di scala sovracomunale, con i seguenti obiettivi:

- offrire una valida alternativa di localizzazione e di qualità insediativa per la realizzazione di un bosco urbano integrato di scala territoriale che risulti di difficile localizzazione nell'ambito della città;
- individuazione, a questo scopo, di alcune aree e spazi liberi, comunque non superiori al 10% della St destinata a bosco, escludendo le fasce di rispetto, ove prevedere l'individuazione di servizi di livello sovralocale, mantenendo peraltro predominante la caratteristica del bosco urbano, integrando il sistema della mobilità ciclopedonale di fruizione del bosco e del Polo dell'OASI/BOSCHETTO;
- integrazione dell'ambito nel sistema sportivo e ricreativo già presente, anche in considerazione dei prossimi interventi, previsti negli ambiti limitrofi oggetto di Piani Attuativi in corso, o previsti nel Documento di Piano;
- valorizzazione dell'alta qualità paesaggistico/ambientale del territorio, senza prevedere ulteriori consumi di suolo agricolo strategico, ma anzi recuperando a funzioni pregiate ambiti destinati alla marginalità dalla realizzazione delle nuove infrastrutture e ricomprendendo nel Bosco urbano anche le fasce di rispetto stradali esistenti e previste;
- diffusione sul territorio dell'effetto città senza estendere l'edificazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Il progetto è finalizzato ad ampliare l'area dell'"OASI/BOSCHETTO", connettendo e integrando le strutture esistenti per lo sport e il tempo libero, la struttura della piazzola ecologica e il bosco di nuova realizzazione.

G. CONSOLIDAMENTO E VALORIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SOCIO-SANITARIA-ASSISTENZIALE PER DIVERSAMENTE ABILI DI INTERESSE REGIONALE "CASA DEL SOLE"

Predisposizione di un Programma di Interventi finalizzati a consolidare e valorizzare la struttura socio-sanitaria-assistenziale per diversamente abili "Casa del Sole" di interesse regionale, con i seguenti obiettivi:

- consolidamento e completamento delle funzioni socio-sanitarie-assistenziali esistenti in stretta correlazione con Regione Lombardia;
- individuazione degli interventi di completamento, ampliamento e integrazione degli edifici, delle attrezzature e delle funzioni esistenti;
- manutenzione e ristrutturazione delle attrezzature esistenti, in relazione allo stato di conservazione;
- introduzione di nuove funzioni che possano favorire il consolidamento e la completa, vitale autonomia della "Casa del Sole";
- integrazione e coordinamento funzionale e urbanistico con l'ambito limitrofo in previsione (ATR 502);
- razionalizzazione e completamento dell'accessibilità esistente, del sistema dei parcheggi e ciclopedonale esistente, con ricerca di correlazione diretta con il Polo Sportivo e Ricreativo del tempo libero "OASI/BOSCHETTO".

I. PERCORSI E COLLEGAMENTI PER LA MESSA IN RETE DEI SERVIZI

Progetto generale che, a partire dalla rete ciclopedonale esistente di progetto, integri il sistema della mobilità locale (veicolare privata, parcheggi, trasporto pubblico) e le sistemazioni generali del verde e degli spazi pubblici, per realizzare un "sistema continuo e integrato" delle attrezzature, degli spazi, degli edifici pubblici e di uso pubblico con i seguenti obiettivi:

- massima valorizzazione delle potenzialità delle singole attrezzature;
- realizzazione di un sistema di spazi e attrezzature pubbliche riconoscibile, in grado di qualificare e animare gli ambiti urbanizzati;
- miglioramento dell'accessibilità (in particolare ciclopedonale) ai servizi, amplificandone le funzioni e la fruizione, soprattutto a favore di bimbi, giovani, anziani, portatori di handicap (ad esempio Pedibus, ciclobus, etc.);
- realizzazione di economie di investimenti e di gestione attraverso l'ottimizzazione dell'uso dei servizi e delle strutture edificate, evitando raddoppi di strutture;
- realizzazione e completamento dei seguenti percorsi ciclopedonali:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 45 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- Percorso del Pellegrino;
- Percorso Grazie – Buscoldo – Cesole;
- Percorso Buscoldo – San Silvestro;
- Percorso Curtatone – Montanara – San Silvestro – Levata;
- Percorsi secondari.

Art. 31. Sistema infrastrutturale per la mobilità e rete ciclabile

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

Le opere viarie di interesse comunitario, statale, regionale, e provinciale e comunali principali e comunque di grande viabilità dovranno essere progettate con particolare attenzione non solo agli aspetti funzionali-viabilistici, ma soprattutto agli aspetti di qualificazione urbana, di arredo urbano, di contestualizzazione e di inserimento paesaggistico rispetto della normativa regionale. Esse dovranno essere conformi alle leggi vigenti, con larghezza in funzione della capacità di deflusso e della velocità; se in centro urbanizzato, con almeno una pista ciclopedonale da 2.50 – 3.00 m e con l'obbligo di piantumazione con essenze autoctone.

La tipologia stradale sarà univocamente definita dall'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni nuovo intervento di riqualificazione e di nuova realizzazione di opera infrastrutturale dovrà essere obbligatoriamente prevista una rete viaria ciclabile.

Negli elaborati grafici sono rappresentate le strade secondo la seguente classificazione:

- strade con particolari cautele ambientali o urbane;
- strade con elevate cautele ambientali o urbane.

Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città. I parcheggi in linea lungo la rete stradale urbana, con la ciclabile prospiciente, come rappresentato negli schemi esemplificativi del "Quaderno degli ambiti di trasformazione", sono computabili quali aree per i servizi.

LA RETE CICLABILE

La rete ciclabile ai sensi della normativa regionale vigente è costituita:

- da corsie protette nelle strade che costituiscono la viabilità comunale principale (strade di nuova formazione o riqualificate);
- da piste autonome contigue a strade esistenti, a spazi pubblici e di uso pubblico esistenti e in progetto;
- da percorsi almeno segnalati in strade esistenti che non consentano piste autonome e in strade di nuova formazione ma interne a singole lottizzazioni;
- "Zone 30".

Per la promozione della mobilità e del turismo sostenibile, sia all'interno dei nuovi interventi sia lungo la viabilità esistente ed i tratti di fiume, si stabilisce:

- ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carroia;
- le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previste all'interno delle fasce di rispetto o in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità sovracomunale e realizzate, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di ambientazione;
- le piste ciclabili di fruizione ambientale dovranno essere primariamente previste lungo gli argini o comunque lungo i tratti dei fiumi o dei canali;
- nelle aree interne al Parco del Mincio e per quelle interessate dal progetto Leader Plus i progetti per la viabilità ciclopedonale saranno concordati con il Consorzio del Parco del Mincio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 46 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE: SCHEDE URBANISTICHE E PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

L'Amministrazione Comunale attua il proprio PGT secondo i tempi massimi di convenzione ed i criteri di priorità attribuiti agli interventi di iniziativa pubblica o privata mediante le schede urbanistiche.

- **Priorità dell'Amministrazione Comunale:**
 - **Priorità A:** Interventi prioritari e strategici che hanno la massima valenza per l'Amministrazione Comunale e che, quindi, devono iniziare ad essere attuati con la massima sollecitudine dall'approvazione del D.d.P. o sua variante. Entro 1 anno dall'approvazione definitiva del D.d.P. o sua variante dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale per approvazione il piano attuativo. La convenzione urbanistica dovrà essere stipulata e registrata entro 4 mesi dall'approvazione definitiva del piano attuativo.
 - **Priorità B:** Interventi di media valenza per l'Amministrazione Comunale che, quindi, devono iniziare a essere attuati durante l'esecuzione del D.d.P. Entro 2 anni dall'approvazione definitiva del D.d.P. o sua variante dovrà essere presentato dall'Amministrazione Comunale per approvazione il piano attuativo. La convenzione urbanistica dovrà essere stipulata e registrata entro 8 mesi dall'approvazione definitiva del piano attuativo.
 - **Priorità C:** Interventi ad attuazione differita per l'Amministrazione Comunale e che, quindi, potranno iniziare ad essere attuati solo dopo una avanzata realizzazione (almeno il 70%) dei piani attuativi con termini di priorità A e B previsti per il singolo centro edificato di riferimento. La convenzione urbanistica dovrà essere stipulata e registrata entro 12 mesi dall'approvazione definitiva del piano attuativo.
- **Tempo massimo di convenzione:** Il tempo indicato nella scheda urbanistica prescrive il tempo massimo di anni della convenzione urbanistica in cui devono essere attuati e realizzati gli impegni contenuti nella convenzione urbanistica stessa.
- **Obiettivi di pianificazione attuativa, mitigazioni e compensazioni:** Gli obiettivi specifici e le opere di mitigazione e compensazioni previsti nelle schede urbanistiche, prescritti dall'Amministrazione Comunale per ogni ambito dovranno essere attuati e realizzati tramite la presentazione e l'esecuzione del piano attuativo di ogni comparto.
- **Modi di attuazione:** Qualora le prescrizioni, le priorità, le scadenze, gli obiettivi, le mitigazioni e compensazioni e i modi di attuazione di cui ai precedenti paragrafi non siano rispettati da parte degli aventi titolo, il Comune, nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, potrà, a sua totale discrezione, deliberare quanto segue:
 - di attuare il D.d.P. mediante un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) con relativo compimento delle espropriazioni o mediante un P.L.U.;
 - di riclassificare l'area quale zone "E2a – Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale. Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati".

Qualora l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 101 della L. R. 12/2005, ritenga far ricorso ai Programmi Pluriennali di Attuazione (di seguito denominati con la sigla P.P.A.), da adottare con Delibera del Consiglio Comunale, le priorità potranno essere ulteriormente dettagliate attraverso tale strumento nel rispetto delle indicazioni già contenute nelle presenti Norme.

I P.P.A. potranno altresì:

- stabilire, relativamente alle attrezzature pubbliche, la localizzazione degli impianti indicati nei termini di massima dagli elaborati grafici del P.G.T.;
- individuare i settori di attuazione di eventuali progetti prioritari;
- individuare i settori di attuazione delle aree da sottoporre a strumento esecutivo preventivo.

Ai P.P.A. potrà essere allegata la convenzione-quadro, regolante nel triennio successivo i rapporti fra l'operatore pubblico e quelli privati in tutti i casi di convenzionamento speciale, previsti dalla Legge e nelle presenti N.T.A.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Sono le misure compensative specifiche assunte nelle schede urbanistiche quale riferimento delle dotazioni di sostenibilità proposte ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.:

Quota Base: appartenenza dell'ambito alla quota base (Q.B.) quale quota pari all'1% medio per anno della S.U.C. Essa è la quota delle previsioni insediative di valenza locale ritenuta di esclusiva competenza comunale ai sensi dell'art. 47 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	61 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Art. 69. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica (ATR)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (vedi art. 38). Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina. Considerata la limitata efficacia temporale delle previsioni del Documento di Piano, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole provvede a regolamentare anche le aree individuate come ambiti di trasformazione. La disciplina dettata dal Piano delle Regole, rispetto a tali aree, fatta eccezione per quelle che rispetto alla "QUOTA CONSUMO DI SUOLO" sono classificate in "NON CONSUMO"; ha carattere residuale e transitorio, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano, per le varianti nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 77, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20%, delle presenti N.T.A. per le zone E2a.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica fanno parte delle aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Vi sono comprese le zone interessate da piani attuativi previsti dal PRGC precedente, ma non approvati o adottati prima dell'entrata in vigore della presenti Norme. Essi sono stati riconfermati dal presente Piano.

Le zone, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica e riconfermati dal P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 301 - Battaglia Montanara
- ATR 602 - Cornelia Levata
- ATR 603 - Ca' Pia Levata
- ATR 701 - Ponzolera_1 Buscoldo
- ATR 702 - Ponzolera_2 Buscoldo

Il quadro normativo è dettato nel successivo articolo, riguardante gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione.

Art. 70. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (vedi art. 38). Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina. Considerata la limitata efficacia temporale delle previsioni del Documento di Piano, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole provvede a regolamentare anche le aree individuate come ambiti di trasformazione. La disciplina dettata dal Piano delle Regole, rispetto a tali aree fatta eccezione per quelle che rispetto alla "QUOTA CONSUMO DI SUOLO" sono classificate in "NON CONSUMO"; ha carattere residuale e transitorio, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano, per le varianti nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 77, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20%, delle presenti N.T.A. per le zone E2a.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	87 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Sono individuati come ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante piani esecutivi ad iniziativa prevalentemente privata. Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale di nuova previsione del P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 204 - Centro tori Curtatone
- ATR 501 - Capannina San Silvestro
- ATR 502 - Corte nuova San Silvestro
- ATR 601 - Costituzione Levata
- ATR 703 - Gazzina Buscoldo
- ATR 704 - Colombina Buscoldo
- ATR 705 - Vicoli Buscoldo

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione.

Le destinazioni d'uso non escluse non potranno superare complessivamente il 35% della capacità edificatoria espressa dal Piano Attuativo (Slp residenziale > 65% Slp prevista dal Piano Attuativo).

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva o Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica o privata che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche. In sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Paesaggio, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati negli elaborati grafici del P.d.R.

Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è definito per gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione dalle schede allegate alle presenti Norme.

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei Piani attuativi illustrati nelle singole schede urbanistiche allegate. Esse illustrano tutti gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: Ut - Uf - Hmax - Rc - Cu e servizi minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e agli interventi di mitigazione e di compensazione.

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 88 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $U_t \leq 1.40$ mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $U_f \leq 1.5$ mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $H_{max} \leq m 22$ esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $C_u =$ (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $R_c \leq 60\%$ (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $S_p \geq 30\%$ (vedasi schede urbanistiche allegate)

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, etc, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla Commissione Paesaggio.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativo ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di 1,00 mq ogni 3,3 mq di Slp dell'edificio.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici.

Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle schede allegata nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione ambientale della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	89 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio;
- l'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i 6 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 21,00 e con l'obbligo, oltre i 3 piani, di redigere una fotosimulazione dello skyline per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio e da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio;

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATR e ricadenti in priorità C acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea corrispondente, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 70% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini della singola frazione/nucleo abitato di riferimento. Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

Art. 71. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica (ATEC)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (vedi art. 38). Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina. Considerata la limitata efficacia temporale delle previsioni del Documento di Piano, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole provvede a regolamentare anche le aree individuate come ambiti di trasformazione. La disciplina dettata dal Piano delle Regole, rispetto a tali aree fatta eccezione per quelle che rispetto alla "QUOTA CONSUMO DI SUOLO" sono classificate in "NON CONSUMO"; ha carattere residuale e transitorio, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano, per le varianti nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 77, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20%, delle presenti N.T.A. per le zone E2a.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica individuano le aree libere o parzialmente edificate destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente economici. Vi sono comprese le zone interessate da piani attuativi previsti dal PRGC precedente ma non approvati o adottati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme. Essi sono stati riconfermati dal presente Piano.

Le zone, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	90 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

FASCE DI RISPETTO

Art. 101. Fasce di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità

La fascia di rispetto del sistema infrastrutturale esistente e la fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono le aree poste a protezione delle opere infrastrutturali esistenti e delle previsioni progettuali. Esse hanno effetto di vincolo conformativo della proprietà a norma dell'art. 18 comma 2b e dell'art. 19 commi 3, 4 e 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tali fasce sono normate dal codice della strada, dal Regolamento di esecuzione ed attuazione, dalla DGR 27/09/2006 n°8/3219, L.R. n°7 del 24/04/2006 e dagli artt. 56, 57 e 65 degli indirizzi normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La dimensione e il posizionamento della fascia di rispetto e/o salvaguardia sono individuate negli elaborati del Piano. Per l'Autostrada Regionale Cremona – Mantova tale individuazione fa riferimento agli estremi progettuali indicati nel Piano Territoriale Regionale, comunque prevalenti in caso di difformità con la cartografia del P.G.T.

In conformità all'art. 56 degli I.N. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale le infrastrutture stradali sono classificate secondo il seguente assetto strategico:

- R.N. - Rete Autostradale avente funzioni di mobilità nazionale (A22 - A15 Tibre - A21 Mantova/Cremona)
- R.R. - Rete della viabilità di livello regionale (S.S. 12 - ex S.S. 236 - ex S.S. 10 - ex S.S. 343 - ex S.S. 62 - ex S.S. 249 - ex S.S. 413 - ex S.S. 482 - asse interurbano - tangenziale Nord)
- R.P. - Rete della viabilità di livello provinciale (ex S.S. 420 - ex S.S. 496) (Strade Provinciali S.P.):
 - R.P.1 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra altre polarità provinciali.
 - R.P.2 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra gli altri nodi comunali.
- R.C. - Rete della viabilità di livello locale - strade extraurbane di collegamento locale - (Strade Comunali - S.C.)

In conformità all'art. 2 del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 s.m.i.), le strade del territorio comunale sono classificate come segue:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- F.bis - Itinerari ciclopedonali.

Le fasce di rispetto per ciascuna tipologia di strada sono individuate conformemente agli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16/12/1992, n°495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e s.m.i.:

- Strada tipo A (A22, A15 Tibre, A21 Mantova-Cremona) 60 m;
- Strada tipo B (Asse interurbano e tangenziale Nord)..... 40 m;
- Strada tipo C (S.S. 12, tutte le ex S.S. e le S.P.)..... 30 m;
- Strada tipo F (Strade locali - tutte le S.C.) 20 m;
- Strada tipo F (Strade vicinali) 10 m.

Per le strade di tipo E) ed F) comprese all'interno del centro abitato, come individuato con deliberazione di Giunta Comunale di cui art. 4, D.P.R. 495/92, non si prevedono fasce di rispetto ai fini della sicurezza della circolazione.

Le fasce di rispetto sono gravate da limitazioni alla realizzazione, da parte dei proprietari, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	134 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela delle attuali infrastrutture, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per il traffico veicolare in genere, alla sistemazione a verde e alla conservazione della diversità biologica e vegetale, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali con la conservazione degli scoli e alla realizzazione di barriere antirumore.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di:

- piste ciclo-pedonali;
- parcheggi pubblici con relative piste di accesso;
- impianti tecnici di servizi pubblici (cabine di trasformazione etc.);
- a titolo precario, ai sensi della L.R. n°6 del 02/02/2010, capo IV, e per una profondità non superiore a 50m rispetto alla sede stradale, attività di servizio per gli automezzi, anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti, strutture ricettive e rivendita di giornali e tabacchi;
- impianti di telefonia mobile.

Per le aree soggette a Piani Attuativi, l'individuazione delle strade rimane vincolata alle previsioni del Piano Attuativo stesso ed al suo regime autorizzativo. L'attuazione delle opere di urbanizzazione è subordinata all'individuazione e alla realizzazione di adeguate soluzioni per l'accesso in sicurezza al singolo comparto preventivamente validate e approvate dalla Provincia di Mantova che assicuri la coerenza con gli standard prestazionali previsti per le strade della categoria interessata.

Sulle Tavole del Piano del Governo del Territorio sono individuate:

- fasce di rispetto all'esterno della proposta di delimitazione del centro abitato ai sensi del D. Lgs. 285/92 e s.m.i. nonché quelle all'interno dello stesso che risultino significative e in difformità con la norma generale che determina le distanze da rispettare all'interno dei centri abitati;
- aree per la costruzione di nuove infrastrutture, strade o per l'ampliamento di strade all'interno ed all'esterno del centro abitato;
- fascia di salvaguardia diretta per la costruzione di infrastrutture di progetto di interesse generale
- classificazione delle strade ai sensi della normativa vigente
- infrastrutture con particolari cautele funzionali, ambientali, sottoposte a particolari cautele di progettazione e realizzazione.
- infrastrutture con elevate cautele funzionali, ambientali, per i trasporti, sottoposte a elevate cautele di progettazione e realizzazione.
- infrastrutture storiche con specifiche cautele.

Il Comune entro 24 mesi dall'approvazione del Piano Governo del Territorio si doterà dei seguenti specifici piani di settore:

- Progetto direttore dei percorsi ciclopedonali;
- Progetto direttore delle reti e sottoservizi tecnologici;
- Piano della pubblicità e della segnaletica stradale.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione edilizia senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione.

Sono altresì ammessi sopralti, ampliamenti laterali degli edifici esistenti che insistono in tutto o in parte al limite della fascia di rispetto purché non oltrepassino la linea parallela all'asse stradale che giace sul fronte anteriore prossimo alla strada e purché non siano situati in prossimità di curve e di incroci e comunque non creino particolari situazioni di pericolo.

Le fasce di rispetto sono prioritariamente destinate alla realizzazione di opere di mitigazione e di compensazione ecologica, e vanno di norma mantenute a verde e idoneamente piantumate. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	135 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

I vincoli e le limitazioni di cui sopra derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale e pertanto risultano automaticamente modificati allorché vengano modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal Piano delle Regole per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

Tutti gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti di elevata qualità redatti da tecnici abilitati, nel rispetto ed in conformità all'Allegato 4 della D.G.R. del 27/09/2006 n° 8/3219, alla D.G.R. n°8/8837 del 30/12/2008, alla D.G.R. n°8/8579 del 3/12/2008, e al D.D.G. n°8/4517 del 07/05/2007. Tali interventi dovranno essere sottoposti a specifico parere vincolante della Commissione del Paesaggio competente e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopedonali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alle gerarchie funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale;
- opportune opere di compensazione e mitigazione.

Specificamente le opere stradali riconosciute dal Piano, con particolari cautele ambientali e/o urbane mediante apposita zonizzazione, dovranno contenere un particolareggiato ed approfondito studio di compatibilità secondo criteri concordati con l'Amministrazione Comunale.

Ferme restando le limitazioni delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

AUTOSTRADA REGIONALE "CREMONA – MANTOVA"

Il Piano individua, con specifica simbologia, la delimitazione della fascia di salvaguardia dell'Autostrada Regionale "Cremona-Mantova", obiettivo prioritario per il sistema della mobilità di interesse regionale e sovraregionale del P.T.R. ai sensi dell'art. 20 comma 3.2 del P.T.R. stesso.

La fascia di salvaguardia dell'infrastruttura autostradale (Progetto preliminare e Progetto definitivo) è assoggettata a specifico vincolo urbanistico secondo i disposti dell'art. 19 commi 3 e 4 della L.R. n. 9 del 04.05.2001 e s.m.i. e dell'Allegato 1 della D.G.R. VIII/8579 del 03.12.2008 oltreché ai disposti normativi nazionali, regionali e provinciali di cui al presente articolo.

L'Autostrada Cremona - Mantova e le opere compensative connesse dovranno essere realizzate in osservanza del D.D.G. n. 4517 del 07.05.2007 e della D.G.R. n. 8837 del 30.12.2008 in merito alla compatibilità dell'opera rispetto al sistema agricolo e con l'inserimento di idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

PERCORSI CICLABILI E DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA

I percorsi lenti e di fruizione paesaggistica sono percorsi esistenti o da realizzare generalmente localizzati lungo percorsi e/o sedi stradali arginali storiche che consentono di collegare edifici o luoghi caratterizzanti il territorio comunale; tra questi ricadono anche i percorsi ciclopedonali individuati dal PTCP di Mantova e rappresentati nella cartografia del Piano del Governo del Territorio.

Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità:

- realizzazione ad attivazione degli itinerari ciclopedonali del P.T.C.P. della Provincia di Mantova;
- valorizzazione turistica/ambientale del territorio;
- valorizzazione delle bellezze del paesaggio.

Lungo i percorsi del P.T.C.P. fatti propri dal Piano del Governo del Territorio, in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, le aree per la realizzazione di piste ciclopedonali laterali alla strada dovranno essere cedute o asservite all'uso pubblico quale opera compensativa.

Per la promozione della mobilità e del turismo sostenibile, sia all'interno dei nuovi interventi sia lungo la viabilità esistente che sulle stradi arginali, demaniali e consorziali, si stabilisce:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 136 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carraia;
- le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previste all'interno delle fasce di rispetto o in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità sovracomunale e realizzate, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di inserimento ambientale;
- le piste ciclabili di fruizione ambientale dovranno essere previste sulle strade arginali o comunque lungo i percorsi esistenti dei fiumi o dei canali;
- nelle aree interne al Parco del Mincio e per quelle interessate dal progetto Leader Plus i progetti per la viabilità ciclopedonale saranno concordati con il Consorzio del Parco del Mincio.

Art. 102. Fascia di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono i corridoi di salvaguardia infrastrutturale delle previsioni progettuali con efficacia localizzativa differita. Tali fasce sono normate ai sensi degli artt. 56, 57 e 65 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale e Coordinamento Provinciale.

I corridoi di salvaguardia infrastrutturale indiretti sono porzioni di territorio, la cui destinazione è prevista dallo strumento urbanistico comunale all'atto dell'approvazione del P.T.C.P., non interessabili da previsioni di nuovi insediamenti, nelle quali, in attesa della approvazione del progetto preliminare del tracciato stradale previsto, pur senza configurare vincoli di inedificabilità assoluta, vi sono prescritte le seguenti particolari limitazioni e condizioni agli interventi edilizi ammissibili:

- per i corridoi ricadenti in ambiti agricoli, pur essendovi consentiti interventi di potenziamento dei centri aziendali agricoli preesistenti, è vietata la formazione di nuovi centri aziendali;
- per tutti i corridoi, i nuovi edifici dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti.
- per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento e potenziamento mediante nuova costruzione secondo le condizioni espresse dalle norme di zona, a condizione che l'ampliamento o il potenziamento siano realizzati dalla parte opposta rispetto all'asse del corridoio infrastrutturale.

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità sono dimensionate in conformità all'art. 56 degli Indirizzi Normativi del PTCP ed ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/05 e s.m.i. con le ampiezze minime di seguito riportate per ogni lato dall'asse stradale di Progetto:

- Rete autostradale di livello Nazionale R.N. ≥ 250 m
- Rete viabilità livello Regionale R.R. ≥ 60 m
- Rete viabilità livello Provinciale
 - R.P.1..... ≥ 50 m
 - R.P.2..... ≥ 40 m
- Rete viabilità livello Locale S.P./ S.C. principali ≥ 30 m
- Rete viabilità livello Locale S.C. secondarie..... ≥ 20 m

Le fasce di salvaguardia indiretta sopracitate sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.

Nell'ipotesi di indicazione sulle tavole del Piano del Governo del Territorio di proposte di nuovi tracciati viabilistici non ancora supportati da analisi, documenti e studi di fattibilità, progetti preliminari, la fascia di salvaguardia indiretta è quella grafica, direttamente rappresentata sugli elaborati progettuali se non sono specificamente individuate sulle tavole ulteriori opportune e particolari misure di salvaguardia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	137 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Con la finalità di valorizzare il territorio e le caratteristiche dei luoghi il Piano potrà esplicitare puntuali e specifiche indicazioni e/o prescrizioni normative in conformità alle indicazioni normative contenute nella DGR n°8/8837 del 30/12/2008, nella DGR n°8/8579 del 03/12/2008 e nel D.D.G. n°8/4517 del 07/05/2007.

Tutti gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti di elevata qualità redatti da tecnici abilitati da sottoporre a specifico parere vincolante della Commissione del Paesaggio competente e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopeditali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alle gerarchie funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale;
- opportune opere di compensazione e mitigazione.

Le opere stradali riconosciute dal Piano, con particolari cautele ambientali e/o urbane mediante apposita zonizzazione, dovranno contenere un particolareggiato ed approfondito studio di compatibilità secondo criteri concordati con l'Amministrazione Comunale.

Ferme restando le limitazioni delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 e della L.R. n°6 del 2/02/2010 capo IV; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, e potranno occupare uno spazio retrostante per una profondità non superabile di 50 m rispetto alla sede stradale.

I vincoli di cui al presente articolo derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, e risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e le destinazioni previste dal P.d.R. per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

Art. 103. Infrastrutture soggette a particolare cautela

Il Piano di Governo del Territorio individua sulla cartografia tratti di viabilità soggetti a particolari cautele suddividendoli come segue:

- Infrastrutture con particolari cautele funzionali e ambientali (I1)
- Infrastrutture con elevate cautele funzionali e ambientali (I2)
- Infrastrutture storiche con specifiche cautele (I3)

Tali tratti di viabilità dovranno essere assoggettati a particolari e specifiche cautele funzionali, ambientali e paesistiche mediante la presentazione di specifica relazione tecnica.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione delle opere stradali dovranno essere sviluppati mediante progetti di elevata qualità e attenzione tecnica, ambientale e storico-culturale, al fine di rispettare il quadro normativo regionale sottoesposto:

- D.D.G. n. 4517 del 07.05.2007
- D.G.R. n. 8837 del 30.12.2008
- D.G.R. n. 8579 del 03.12.2008

Per i tratti di viabilità storica e panoramica, così come definiti dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, valgono gli obiettivi e le prescrizioni dell'art. 20 degli indirizzi normativi del P.T.P.R. stesso.

Lungo la viabilità storica di scorrimento, al fine di preservare la lettura del tracciato e del paesaggio circostante, si prescrive di sottoporre ogni progetto alla Commissione del Paesaggio.

La viabilità dei nuclei storici dovrà attenersi ai criteri normativi e progettuali delle "Zone 30".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	138 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali gli stessi accedono all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso. mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

Art. 133. Categorie di destinazioni commerciali

Le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle seguenti tipologie e, a loro volta, sono suddivise in categorie. Le attività di vendita si distinguono sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica, in:

- Alimentari: esercizi destinati esclusivamente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e delle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%;
- Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 10% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- Misti: esercizi destinati alla vendita di generi alimentari e non alimentari in cui la specie del settore non prevalente superi quella prevista nei punti precedenti.

In funzione della destinazione finale delle merci vendute si applica la seguente distinzione:

- commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	167 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 quando questa non sia superiore a 1.500 m² e nella misura di ¼ quando questa sia superiore ai predetti limiti.

Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami. In tal caso la Sv_v è calcolata nella misura di ½ della Sl_p.

All'interno di una stessa struttura è possibile trasferire attività di vendita dal settore alimentare a quello non alimentare, o viceversa, purché non venga incrementata la superficie di vendita complessiva già esistente. L'individuazione della singola tipologia costituisce una precisazione di dettaglio e risponde ad esigenze classificatorie e definitorie. Le destinazioni commerciali di cui agli articoli precedenti sono state suddivise nelle seguenti tipologie:

SPECIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI AREE O EDIFICI COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

Popolazione > 10.000 ab.	Settore alimentare e non alimentare	Settore alimentare	Settore non alimentare	
	n° ESV	n° ESV	n° ESV	ESERCIZI DI VICINATO (Superficie ≤ 250 mq)
	n° MSV-	n° MSV-	n° MSV-	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI I° LIVELLO (MSV-) (Superficie compresa tra 251 mq e 600 mq)
	n° MSV±	n° MSV±	n° MSV±	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI II° LIVELLO (MSV±) (Superficie compresa tra 601 mq e 1500 mq)
	n° MSV+	n° MSV+	n° MSV+	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI III° LIVELLO (MSV+) (Superficie compresa tra 1.501 mq e 2.500 mq)
	n° GSV	n° GSV	n° GSV	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI I° LIVELLO (GSV) (Superficie > 2.500 mq)

n° EP	ESERCIZI PUBBLICI
n° RIC	BED & BREAKFAST, AFFITTACAMERE, ALBERGHI e AGRITURISMO
n° AA	ATTIVITÀ ASSIMILATE
n° TE	TABACCHERIE E/O EDICOLE
n° AM	AREE MERCATALI
n° ASE	AREE SPETTACOLI VIAGGIANTI - ESPOSIZIONI TEMPORANEE

Art. 134. Criteri di insediamento

L'elaborato E.6.4. Relazione illustrativa del sistema commerciale – al cap. 10.4 individua gli obiettivi e le azioni del settore commerciale che, in sintesi, sono di seguito esposte:

- conferma delle Grandi Strutture di Vendita/centri commerciali esistenti e previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, puntualmente specificate nella cartografia del Documento di Piano. **Nessun inserimento di nuova previsione di Grande Struttura di Vendita;**
- qualificazione, razionalizzazione, potenziamento ed ammodernamento dell'esistente Polo Attrattore commerciale e del tempo libero, di interesse interregionale, denominato "Città della Moda", quale elemento di valorizzazione e sviluppo territoriale;
- focalizzazione sugli Esercizi di Vicinato e sulle Medie Strutture di Vendita quali catalizzatori del consolidamento, della valorizzazione e dello sviluppo della rete di distribuzione:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	168 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEOL srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

- sia, prioritariamente, degli spazi urbani, dei sistemi lineari lungo le vie centrali dei centri abitati principali (Grazie, Montanara, San Silvestro, Levata e Buscoldo), che delle frazioni;
- sia dei sistemi commerciali areali esistenti, consolidati e programmati, che degli esercizi isolati, prevalentemente presenti nelle zone terziarie del vigente strumento urbanistico. Il presente Piano, in coerenza con l'orientamento alla qualificazione degli insediamenti commerciali di cui al Programma Triennale, dà preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente. Sono in particolare valorizzati e promossi gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e micro imprese).

Il Piano ha elaborato la suddivisione della MSV in tre soglie dimensionali intermedie rispetto al limite legislativo generale di mq 2.500 e precisamente:

- MSV- media struttura di primo livello fino a 600 mq
- MSV± media struttura di secondo livello fino a 1.500 mq
- MSV+ media struttura di terzo livello fino a 2.500 mq
 - di cui le MSV+ di terzo livello alimentari e non alimentari sono ammesse limitatamente ed esclusivamente nei sistemi areali esistenti e programmati, del tessuto prevalentemente commerciale/terziario e multifunzionale consolidato e di previsione, in attuazione e congruità alle vigenti previsioni urbanistiche;
 - di cui le MSV± di secondo livello sono ammesse limitatamente ad alcuni sistemi areali produttivi esistenti e di previsione, e a zone residenziali caratterizzate sia da Piani Attuativi in corso di realizzazione, sia di previsione, come specificato nelle allegate schede;
 - le MSV- di primo livello sono ampiamente ammesse, con la funzione di fungere da presidio territoriale del servizio commerciale, con forme più moderne e ampie in grado di accrescere la potenzialità di servizio dei centri abitati dell'area centrale e delle frazioni del Comune.

Le attività insediate sul territorio sono riportate negli elenchi allegati all'elaborato E.6.4 a cui si rinvia direttamente per la consultazione.

Gli elaborati e le azioni riportate nel cap. 10.4 dell'elaborato E.6.4 Relazione illustrativa del sistema commerciale sono sintetizzati nella allegata tabella "Criteri per la localizzazione delle attività commerciali" che individua gli interventi commerciali assentibili nelle diverse zone urbanistiche del territorio comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 169 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Per ogni intervento dovrà essere fornita specifica e dettagliata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio, inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale.

Le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita potranno essere collocate all'interno dei tessuti residenziali edificati a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

Gli insediamenti commerciali devono assicurare una dotazione minima di aree da cedere o da destinare a spazi pubblici o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura di seguito indicata. Il 50% di tali spazi deve essere destinato a parcheggi d'uso pubblico anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- per gli esercizi di vicinato (ESV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 101% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
- per le medie strutture di vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno ai seguenti valori:
 - per le medie strutture di vendita di 1° livello \pm fino a 600 mq (MSV-): pari almeno al 110% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
 - per le medie strutture di vendita di 2° livello \pm fino a 1.500 mq (MSV \pm): pari almeno al 125% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
 - per le medie strutture di vendita di 3° livello fino a 2.500 mq (MSV+): pari almeno al 140% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
- per le grandi strutture di vendita (GSV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Di tale dotazione almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Nella superficie lorda non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).
 - per le grandi strutture di vendita: pari almeno al 200% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale.

Nei piani attuativi, nelle nuove costruzioni od ampliamenti, nei cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere, negli accorpamenti vanno previsti spazi a standard non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree o degli edifici dalla specifica normativa di settore, come di seguito indicato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	174 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

	ZTR1 - ZTR2 - ZTR3 - ZTR4		ATR - ATEC - ATS - ZTR5 ZTE1 - ZTE2 - ZTE3 - ZTE4 ZTE5 - ZTM1 - ZTM2	Piani di recupero
U2a ESV	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative		101% Slp	101% Slp
U2a MSV₋ MSV_± MSV₊	110%/125%/140% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative		110% Slp 125% Slp 140% Slp	110% Slp 125% Slp 140% Slp
U2a GSV	200% Slp	200% Slp	200% Slp	200% Slp
U2b	- bassa attrattività - media attrattività - alta attrattività	30% Slp 50% Slp 75% Slp	40% Slp 60% Slp 100% Slp	35% Slp 55% Slp 100% Slp
U2c	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		100% Slp ⁽¹⁾	100% Slp
U2d	100% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		100% Slp ⁽¹⁾	
U2e	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		100% Slp ⁽¹⁾	
U2f	110% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		120% Slp ⁽¹⁾	110% Slp ⁽¹⁾
U2g	110% / var Slp		130% / var Slp ⁽¹⁾	110% Slp ⁽¹⁾
U3a U3b U3c U3d	30% Slp		30% Slp	30% Slp

⁽¹⁾ Considerata l'elevata variabilità e specificità delle funzioni terziarie e delle singole attività, lo standard e la relativa quota di parcheggio per le categorie contraddistinte dal simbolo ⁽¹⁾, dovrà essere ulteriormente specificato a seguito della presentazione di uno specifico Studio di Impatto sulla mobilità indotta dalla nuova attività.

L'indice di attrattività sarà determinato in base alla tipologia di struttura ed allo spazio di vendita tramite la presentazione di uno specifico studio di impatto sulla mobilità e sull'impatto occupazionale della struttura da sottoporre ad approvazione da parte degli uffici preposti del Comune.

Tale tabella prende in considerazione tutte le combinazioni possibili, ne va poi verificata l'ammissibilità nelle specifiche norme di zona.

In relazione alla possibile monetizzazione si stabilisce che in caso di funzioni terziarie, commerciali, produttive ed alberghiere è consentita, a scelta dell'Amministrazione la monetizzazione parziale del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune.

Le richieste di interventi, in ogni caso dovranno essere accompagnate da verifiche di compatibilità infrastrutturale.

Per le medie strutture di vendita insediabili nel tessuto urbano consolidato, tramite interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati; in tal caso è permessa, previo assenso della Giunta Comunale, la monetizzazione totale delle aree per servizi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	175 di 188
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE ASr&P
POLARIS - Studio Associato – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

Ufficio provinciale di: MANTOVA
 Protocollo: 2011/87422
 Data: 28/04/2011
 Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	CURTATONE	Sez. Censuaria	
Foglio	25	Particelle	752
Tecnico	TERRANOVA MANOLO	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	MANTOVA		

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Natura	Lotti		Dati Censuari		R.D. €	R.A. €	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²				Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe			
	principale	sub			ha	a	ca								
O	752	000			00001	10	88	SN			001	03	88,87	77,31	SI
S	752	000			00000	00	00				000				
C		000	a	905	00000	55	68	SN			000		44,63	38,82	SI
C		000	b	906	00000	55	20	SN			000		44,25	38,49	SI

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0086566/2011 del 27/04/2011 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2011/MN0087422	Data di approvazione: 28/04/2011
----------------	----------------	----------------------------------

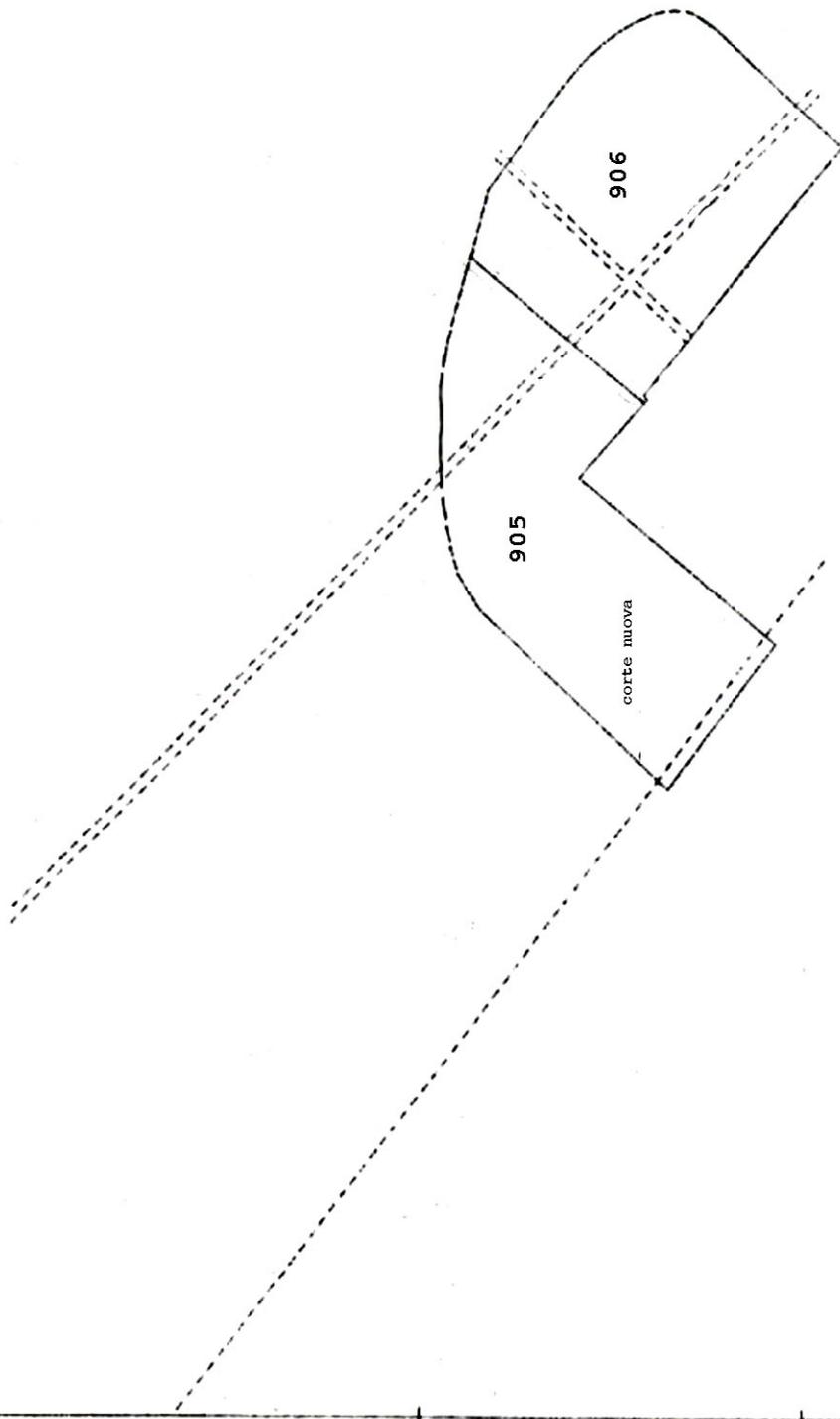
Il Tecnico: **SRTNGL**
 Il Direttore dell'Ufficio: **DR. ING. GIANPIERO GUERRESCHI**
 (Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

 Ricevuta di cassa n.: 9232 Data di richiesta del servizio: 28/04/2011

Riscossi € 93.00 di cui € 28.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n 2011/87422 del 28-04-2011



N-4990700

28-Apr-2011 12:51
Prot. n. 201107422/2011

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 370.000 metri

Comune: CURTATONE
Foglio: 25
Richiedente: TERRANOVA MANOLO

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2012

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 25 Particella: 905

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	25	905		-	SEMINATIVO 3	55 68	BVR	Euro 44,63	Euro 38,82	Agrario	FRAZIONAMENTO del 28/04/2011 n . 87422 .1/2011 in atti dal 28/04/2011 (protocollo n . MN0087422) presentato il 28/04/2011
Notifica				Partita							

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PEDRELLI Rosa nata a MARCARIA il 18/11/1919	PDRRSO19S58E922E	(1) Proprietà` per 3/4
2	ZANIBONI Alberto nato a MANTOVA il 07/09/1954	ZNBLRT54P07E897E*	(1) Proprietà` per 1/4
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 n . 2060 .2/2012 in atti dal 26/03/2012 (protocollo n . MN0036235) Registrazione: US Sede: MANTOVA			
Volume: 9990 n: 536 del 29/02/2012.SUCCESSIONE INTESATA ZANIBONI MARINO			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2012

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 25 Particella: 906

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	25	906		-	SEMINATIVO 3	55 20	BVR	Euro 44,25	Euro 38,49	Agrario	FRAZIONAMENTO del 28/04/2011 n. 87422 .1/2011 in atti dal 28/04/2011 (protocollo n. MN0087422) presentato il 28/04/2011
Notifica		Partita									

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PEDRELLI Rosa nata a MARCARIA il 18/11/1919	PDRRSO19S58E922E	(1) Proprietà` per 3/4
2	ZANIBONI Alberto nato a MANTOVA il 07/09/1954	ZNBLRT54P07E897E*	(1) Proprietà` per 1/4
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 n. 2060 .2/2012 in atti dal 26/03/2012 (protocollo n. MN0036235) Registrazione: US Sede: MANTOVA			
Volume: 9990 n: 536 del 29/02/2012.SUCCESSIONE INTESATA ZANIBONI MARINO			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2012

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA Foglio: 25 Particella: 653

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Redditto	Agrario
1	25	653		-	SEMINATIVO	01	90	Euro 1,57	Euro 1,32	Tabella di variazione del 20/01/2012 n. 5 .I/2012 in atti dal 26/01/2012 (protocollo n. MN0009218) VARIAZIONE COLTURALE	
Indirizzo VIA GEMENTI VITTORINA											
Notifica Partita											
Annotazioni di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PEDRELLI Rosa nata a MARCARIA il 18/11/1919	PDRRSO19S58E922E	(1) Proprietà per 3/4
2	ZANIBONI Alberto nato a MANTOVA il 07/09/1954	ZNBLRT54P07E897E*	(1) Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 n. 2060 .2/2012 in atti dal 26/03/2012 (protocollo n. MN0036235) Registrazione: US Sede: MANTOVA Volume: 9990 n: 536 del 29/02/2012.SUCCESSIONE INTESATA ZANIBONI MARINO			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2012

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 25 Particella: 654

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	25	654		-	SEMINATIVO 2	01 00	BVR	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 0,95 L. 1.843</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 0,80 L. 1.550</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 0,95 L. 1.843	Agrario Euro 0,80 L. 1.550	FRAZIONAMENTO n . 8595 .3/1993 in atti dal 26/05/1993
Dominicale Euro 0,95 L. 1.843	Agrario Euro 0,80 L. 1.550										
Partita											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PEDRELLI Rosa nata a MARCARIA il 18/11/1919	PDRRSO19S58E922E	(1) Proprietà` per 3/4
2	ZANIBONI Alberto nato a MANTOVA il 07/09/1954	ZNBLRT54P07E897E*	(1) Proprietà` per 1/4
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 n . 2060 .2/2012 in atti dal 26/03/2012 (protocollo n . MN0036235) Registrazione: US Sede: MANTOVA			
Volume: 9990 n: 536 del 29/02/2012 SUCCESSIONE INTESATA ZANIBONI MARINO			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2012

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)		
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA		
	Foglio: 25 Particella: 753		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito		
1	25	753		-	SEMINATIVO 3	07 52	BVR	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 6,03</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 5,24</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 6,03	Agrario Euro 5,24	FRAZIONAMENTO del 30/11/2006 n. 110572 .1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n. MN0110572)
Dominicale Euro 6,03	Agrario Euro 5,24										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Partita</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>									Partita		
Partita											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANIBONI Marino nato a CURTATONE il 12/04/1916	ZNBMRN16D12D27L*	(1) Proprieta per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/07/2012

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 25 Particella: 754

Relitto di acque dal 30/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	25	754		-	REL ACQ ES	00 65		Dominicale	Agrario	Tabella di variazione del 30/11/2006 n. 110572 .1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n. MN0110572)
Notifica				Partita		RA				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 25 particella /

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2012

Data: 16/02/2012 - Ora: 10.41.47

Fine

Visura n.: T110556 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice: D227)	
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA	
Immobile	Foglio: 25 Particella: 731	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	25	731		-	SEMINATIVO 3	19 40	BVR	Dominicale Euro 15,55	Agrario Euro 13,53	FRAZIONAMENTO del 14/10/2002 n. 158080 .1/2002 in atti dal 14/10/2002 (protocollo n. 158077)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PROVINCIA DI MANTOVA - STRADE PROVINCIALI con sede in MANTOVA		80001070202*		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/03/2003 Trascrizione n. 2956 .1/2003 in atti dal 24/03/2003 Repertorio n. : 17293 Rogante: PROVINCIA DI MANTOVA		Sede: MANTOVA ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**