

# LEGENDA

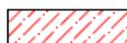
## SISTEMA INSEDIATIVO

---

### NUCLEO STORICO



LIMITE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO



TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Tsl)



ZONA DI RICOMPOSIZIONE URBANA

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE DI INERTI (ZTE4)



TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTE5)



TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE (ZTM1)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZTS1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2)



ZONA VINCOLATA A VERDE PRIVATO (ZTvp)



ZONA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/o EDIFICI VINCOLATI (ZTvp)



AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ZNT)

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 3 \text{ piani}$
- $C_u = B$
- $R_c = 50\%$
- $S_p \geq 60\%$

A servizio di attività ricettive (bar, ristoranti, ecc.) potranno essere autorizzate, tettoie, pensiline, ecc. , a condizione che siano realizzate con strutture qualificate e compatibili ambientalmente, componibili e facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Dirigente potrà rinnovare ogni anno, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

La distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze dovrà essere pari a ml. 5,00.

Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni facenti parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità debbano caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti dell'aspetto 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 per ottemperare ai precedenti disposti qualitativi ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l'effetto della costruzione sul contesto circostante.

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie", i requisiti igienico-sanitari verificati da A.S.L. e ARPA per quanto di specifica competenza, e in particolare le norme sull'impatto acustico. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

Dovrà assicurarsi continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona.

La costruzione in confine di garage deve soddisfare inoltre le seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino di cui all'Art. 6 oltrechè modeste strutture di servizio fino a mq 6,00 (quali ad esempio in modo indicativo e non esaustivo, gazebo, chioschi, etc.) devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Le sistemazioni dell'area scoperta saranno prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo.

È prescritta la scelta di essenze compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 25% della  $S_{lp}$  esistente e/o ritenuti rilevanti a parere dell'Ufficio Tecnico o che coinvolgono una  $S_f$  superiore a 600 mq si dovrà attivare uno Strumento Attuativo o un Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone limitrofe già edificate interessate direttamente o indirettamente dalle misure stesse al fine di valutare l'impatto complessivo dell'intervento e le eventuali misure mitigative e compensative.

**Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)**

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipizzanti, con bassa densità edilizia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 71 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

DESTINAZIONE D'USO**Destinazione d'uso prevalente; U1/1****Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici:

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Uf = 0,40 mq/mq
- Hmax = 3 piani
- Cu = B
- Rc = 50%
- Sp ≥ 60%

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di Sip, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna.

La costruzione in confine di garage deve soddisfare inoltre le seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
		Novembre 2008	Luglio 2011	72 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

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino di cui all'Art. 6 oltrechè modeste strutture di servizio fino a mq 6,00 (quali ad esempio in modo indicativo e non esaustivo, gazebo, chioschi, etc.) devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della Slp esistente e/o che coinvolgano una Sf superiore a 1.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

#### Art. 57. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità (ZTR4)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassissima densità edilizia.

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente; U1/1**

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza.

Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici:

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Uf = 0,20 mq/mq
- Hmax = 2 piani
- Cu = B
- Rc = 50%
- Sp ≥ 60%

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE Novembre 2008	AGGIORNAMENTO Luglio 2011	FOGLIO 73 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 AST&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