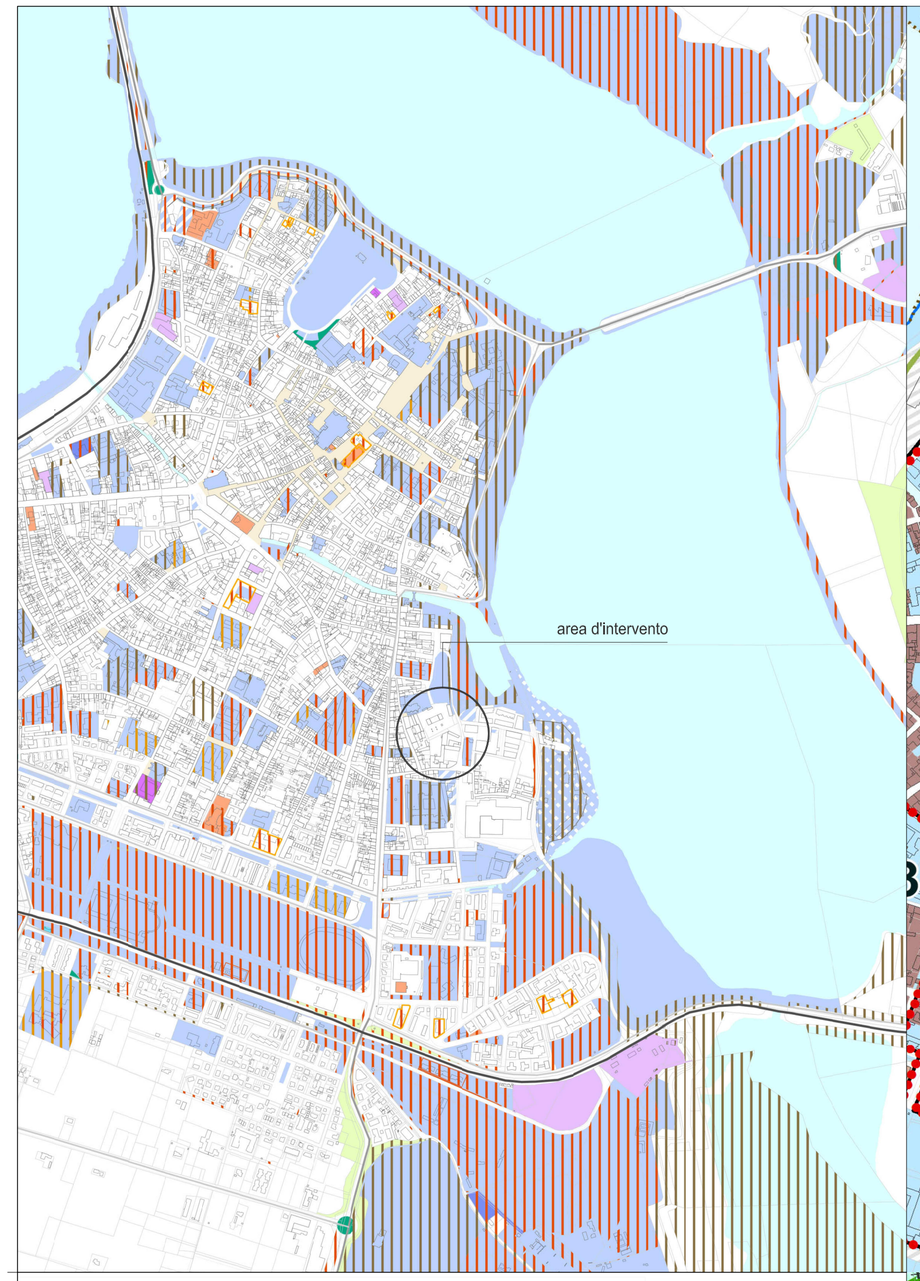
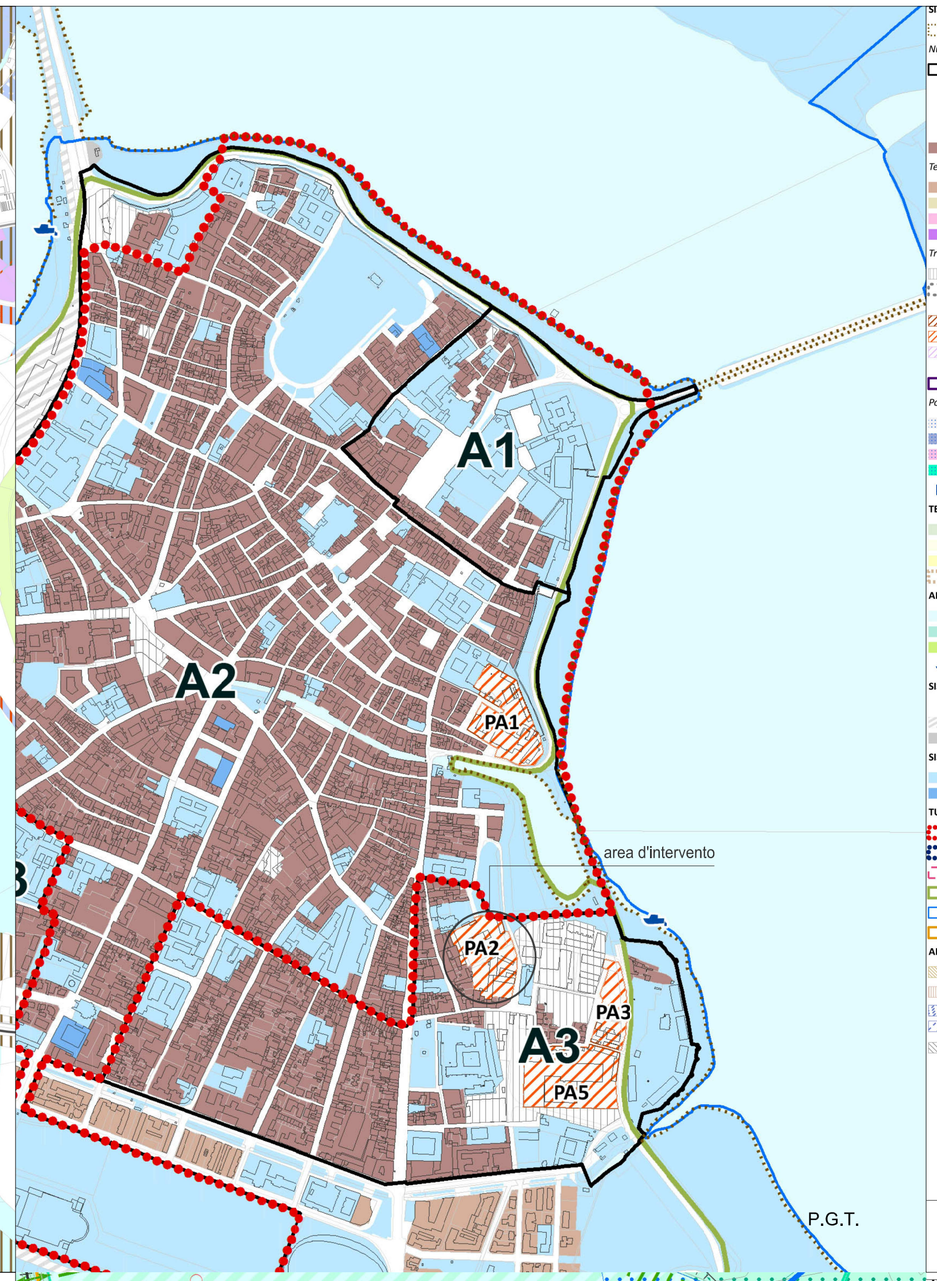




SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

Perimetri dei nuclei di antica formazione
- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) *(artt. D11, D14)*
- A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) *(artt. D11, D15)*
- A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco *(artt. D11, D16)*
- A4 : Borgo Angeli *(artt. D11, D17)*

Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

- Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento *(art. D18)*
- Aree residenziali *(art. D19)*
- Aree per attività economiche *(art. D20)*
- Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale *(art. D21)*

Trasformazioni del tessuto consolidato

- Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato *(Art. D23)*
- Comparto oggetto di Decreto di vincolo del 15.05.2009 *(Art. D23)*
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :
  - Piani di completamento in ambito urbano *(art. D24 e all. 4 PR)*
  - Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione *(art. D24 e all. 4 PR)*
  - Piano a destinazione produttiva prevalente *(art. D24 e all. 4 PR)*
- Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :
  - Edifici produttivi da riconvertire *(art. D25)*

Porto di Valdaro

- Aree logistiche e portuali a gestione pubblica *(art. D26)*
- Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa *(art. D26)*
- Aree produttive private a servizio del porto *(art. D26)*
- Conca di navigazione *(art. D26)*
- Centro intermodale di Valdaro

TERRITORIO AGRICOLO

- Aree agricole di valenza paesaggistica *(Artt. D27, D28, D29)*
- Aree agricole di valenza produttiva *(Artt. D27, D28, D30)*
- Aree agricole di interazione *(Artt. D27, D28, D31)*
- Aree agricole soggette a trasformazione *(Art. D32, B5)*

AREE DI NON TRASFORMAZIONE

- Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua *(Art. D33)*
- Habitat naturali e seminaturali *(Art. D33)*
- Verde di mitigazione ambientale *(Art. D33)*
- Punti di approdo turistici *(Art. D33)*

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- Aree per la viabilità *(Artt. C6, D9)*
- Infrastrutture ferroviarie *(Art. D34)*
- Distributori di carburante *(Art. D35)*

SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale *(Art. C8)*
- Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale *(Art. C9)*

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

- Zona di tutela Unesco
- Buffer zone Unesco
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2 *(Art. D2, D41)*
- Parco regionale del Mincio *(Art. D2)*
- Zone di protezione speciale *(Art. D2, D39)*
- Siti di interesse comunitario *(Art. D2, D39)*

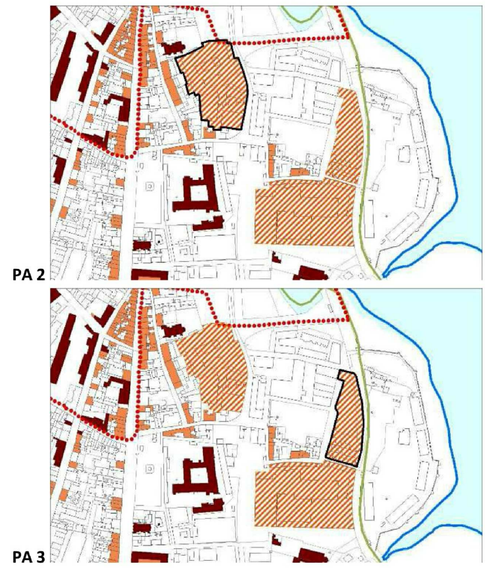
ALTRE TUTELE

- Fascia di rispetto del depuratore *(Art. D10)*
- Fascia di rispetto del cimitero *(Art. D11)*
- Area di rispetto assoluto dei pozzi *(Art. D10)*
- Area di rispetto dei pozzi *(Art. D10)*
- Salvaguardia variante S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona) *(Art. D9)*

ESTRATTO

COMUNE DI MANTOVA - Piano delle Regole
tavola PR1 - Modalità di intervento per destinazioni d'uso

COMPARTO PA2, PA3



Interventi ammessi e relative modalità: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. Per il PA3 è ammessa la possibilità di procedere per stralci funzionali eventualmente attuabili tramite titolo edilizio convenzionato. In assenza di pianificazione attuativa o titolo edilizio convenzionato sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi:

If = 1,00 mq/mq

H max = 3 piani abitativi fuori terra

Rc max = 50%

Ro max = 100%

Prescrizioni particolari: i piani attuativi dovranno prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, l'assetto planivolumetrico dei singoli comparti comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura.

ESTRATTO P.G.T.
COMUNE DI MANTOVA - Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione
Scheda ambito d'intervento

SISTEMA DEI SERVIZI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

- Esistenti
- In attuazione
- In progetto
- Da riqualificare
- Dismessi o in dismissione

Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale

- Esistenti
- In progetto
- Dismesse o in dismissione

Altri immobili che concorrono al sistema dei servizi

- Verde di mitigazione ambientale
- Servizi esistenti in ambiti disciplinati nel Piano delle Regole
- Servizi dismessi o in dismissione in ambiti disciplinati dal Piano delle Regole
- Verde di arredo stradale
- Piazze, percorsi e camminamenti storici

SISTEMA DELLE PROPRIETA'

- Proprietà del Demanio dello Stato
- Proprietà della Provincia di Mantova
- Proprietà del Comune di Mantova

di cui:

- in diritto di superficie
- in condominio
- spazi aperti, parcheggi e aree stradali

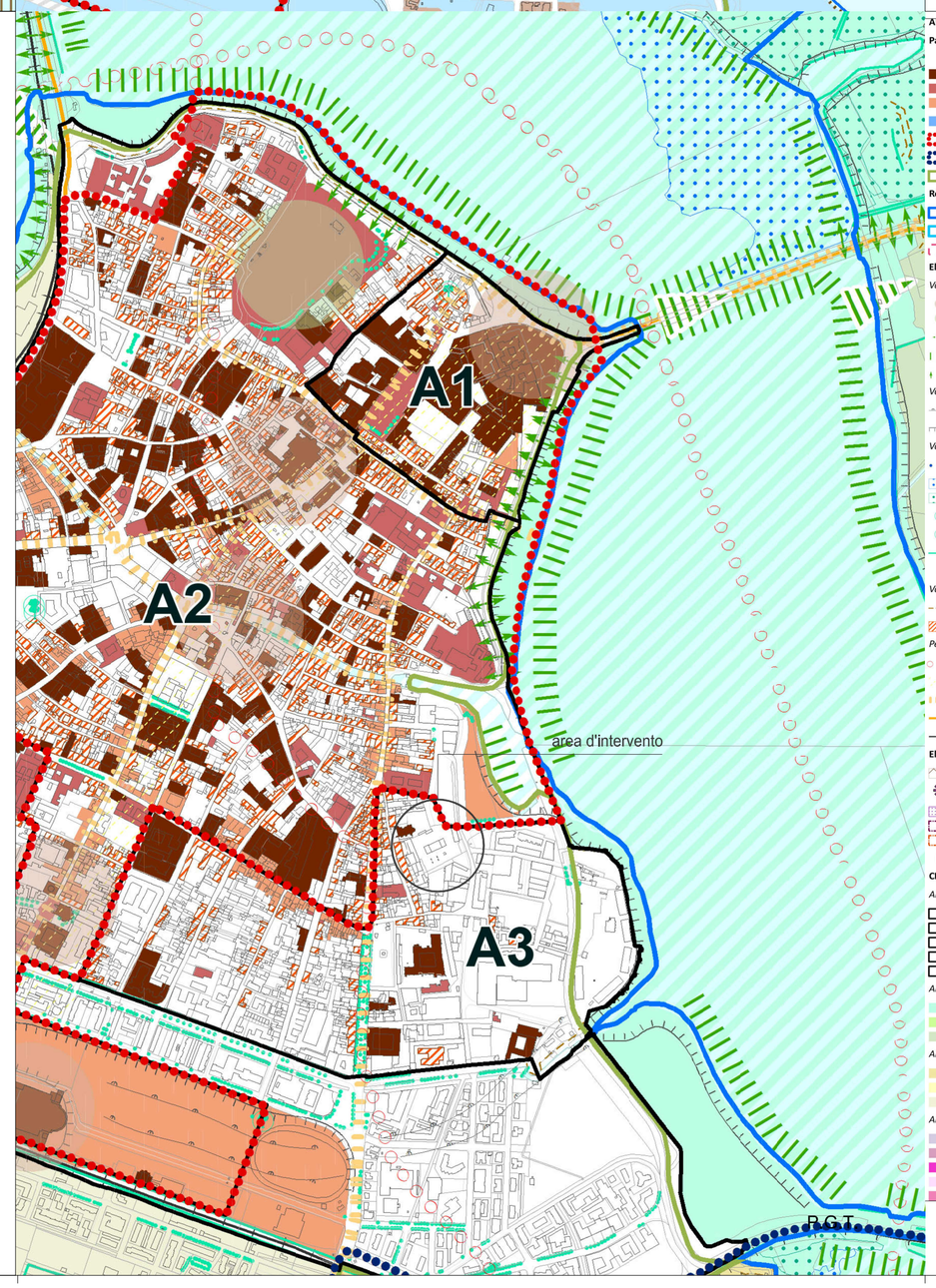
SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Autostrade esistenti
- Viabilità di connessione infraregionale
- Viabilità di connessione infraprovinciale
- Autostrade programmate
- Viabilità regionale e provinciale di progetto
- Interventi di riqualificazione di livello infraregionale o infraprovinciale (da PTCP)
- Interventi di riqualificazione di nodi viabilistici di livello comunale
- Linee ferroviarie

Salvaguardie infrastrutturali

- Salvaguardia della variante alla S.S. 10 nei comuni di Curtatone e Montanara (opera connessa alla Mantova Cremona)
- Salvaguardia diretta come individuata nel PTCP vigente
- Salvaguardia indiretta come individuata nel PTCP vigente

ESTRATTO P.G.T.
COMUNE DI MANTOVA - Piano dei Servizi
tavola PS1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale



AREE E BENI DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Patrimonio culturale

Beni culturali:
- Art. 10 comma 1 D.Lgs 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) - Tutela diretta
- Art. 12 D.Lgs 42/2004 (ex art. 4 L. 1089/39) - Verifica di interesse culturale
- Art. 45 D.Lgs 42/2004 (ex art. 21 L. 1089/39) - Tutela indiretta
- Bellezze d'insieme *(Art. D38)*
- Zona di tutela Unesco
- Buffer zone Unesco *(Art. D2)*
- Parco regionale del Mincio *(Art. D2)*

Rete Natura 2000

- Zone di protezione speciale *(Art. D2, D39)*
- Siti di interesse comunitario *(Art. D2, D39)*
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (PTR art. 19) *(Art. D2, D41)*

Elementi di valore paesaggistico

Valore simbolico e percettivo

- Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza storica *(Art. D42)*
- Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza paesaggistica *(Art. D42)*
- Visuali aperte *(Art. D42)*
- Percezione dinamica da ambito o percorso paesaggistico *(Art. D42)*
- Percezione dinamica da ambito stradale *(Art. D42)*

Valore geomorfologico

- Paleoalvei *(Art. D42)*
- Scarpate *(Art. D42)*

Valore naturalistico

- Canali di valore naturalistico-ambientale *(Art. D42)*
- Vegetazione idrofitica e prati umidi *(Art. D42)*
- Vegetazione forestale *(Art. D38, D42)*
- Alberi monumentali *(Art. D42)*
- Alberi di importanza paesaggistica *(Art. D42)*
- Siepi filari e formazioni lineari *(Art. D42)*
- Viali alberati *(Art. D42)*

Valore storico

- Sistema delle fortificazioni *(Art. D42)*
- Immobili meritevoli di tutela *(Art. D42)*

Percorsi storici e paesaggistici

- Tracciati guida paesaggistici *(Art. D42)*
- Percorso gonzaghesco *(Art. D42)*
- Assi storici e itinerari culturali europei (via Carolingia) *(Art. D42)*
- Strade panoramiche *(Art. D42)*
- Ferrovie storiche *(Art. D42)*

Elementi di degrado e/o compromissione

- Cave cessate *(Art. D42)*
- Siti contaminati di interesse nazionale *(Art. D42)*
- Aree industriali, logistiche e portuali *(Art. 42)*
- Insediamenti produttivi isolati *(Art. 42)*
- Poli commerciali *(Art. 42)*
- Principali centri commerciali *(Art. 42)*

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Ambiti della città storica: sensibilità paesaggistica molto alta

- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- A2 : Suburbi della prima e della seconda cerchia *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- A3 : ambiti di continuità con l'area Unesco *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- A4 : Borgo Angeli *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- A5 : Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*

Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta

- 5.1 : Sistema verde del Mincio e dei laghi *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 5.2 : Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 5.3: Ambiti di interazione visuale con la città storica *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*

Ambiti a sensibilità paesaggistica alta

- 4.1: Trincerone e Valle del Paiolo *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 4.2: Ambiti agricoli di continuità *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*

Ambiti a sensibilità paesaggistica media

- 3.1: Cittadella e frazioni a nord *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 3.2: Aggregati minori *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 3.3: Edificato isolato in contesto produttivo *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 3.4: Polo produttivo *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*
- 3.5: Aree agricole intercluse *(Artt. D43, D44, D45 e scheda)*

ESTRATTO

COMUNE DI MANTOVA - Piano delle Regole
tavola PR2 - Modalità d'intervento per sensibilità paesaggistica

Comune di Mantova

Comparto P.A.2 - stralcio in variante al P.G.T.
Pianificazione attuativa dell'area "Ex Comated"
Fiera Catena - Mantova

PROPONENTE: IMMOBILIARE PORTO CATENA
Corso Vittorio Emanuele II, n°21 - Mantova

OGGETTO

ESTRATTO P.G.T.:
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

TAVOLA 2 | A.4

NS. PROT. 253/2016

SCALA

DATA Marzo 2017

AGGIORN.

AGGIORN.

PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI

studio di architettura, corso vittorio emanuele II, 33 - 46100 mantova tel. 0376 224380, fax 0376 289067, e-mail pmvinc@tin.it