

Regione Lombardia  
Provincia di Mantova  
Comune di Mantova

# Piano Governato Territorio



Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

**Piano delle Regole**

**PR**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**3**

Novembre 2012

POLITECNICO DI MILANO

Maria Cristina Treu consulenza scientifica

Adelmina Dall'Acqua analisi della struttura del commercio

COMUNE DI MANTOVA

Marco Cavarocchi *assessore*

Alberto Rosignoli, Annamaria Sposito, Giampaolo Trevisani *dirigenti*

*Ufficio di piano* Annalisa Zanellini con Vincenzo Cantarelli, Ivan Fiaccadori, Massimiliano Guernieri, Giovanna Michelin, Francesca Pains, Mauro Palmieri

*Vas* Elisa Parisi, Roberta Marchioro con Gabriella Montanarini, Sandra Savazzi, Mafalda Silvery.

CONSULENTE GIURIDICO:

Studio legale avv.ti Roberta Casulini e Luigi Pinetto

## Indice

**PIANO DELLE REGOLE****Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005**

<b>PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>5</b>
<b><i>Titolo I – Contenuti e principi generali .....</i></b>	<b>5</b>
Art. D1 - Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole .....	5
Art. D2 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....	6
Art. D3 - Articolazione del territorio .....	6
Art. D4 - Disposizioni generali per la tutela e l'uso dei suoli.....	7
<b><i>Titolo II - Qualità degli interventi.....</i></b>	<b>7</b>
Art. D5 - Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi .....	7
Art. D6 - Requisiti di qualità e sostenibilità per la pianificazione attuativa .....	8
Art. D7 - Progettazione e realizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali.....	9
Art. D8 - Disposizioni sulle distanze delle costruzioni.....	9
<b><i>Titolo III – Rispetti.....</i></b>	<b>10</b>
Art. D9 - Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia .....	10
Art. D10 - Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete.....	10
Art. D11 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	11
Art. D12 - Area protezione osservatorio Gorgo .....	11
<b>PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>12</b>
<b><i>Titolo I – Nuclei di antica formazione.....</i></b>	<b>12</b>
Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione .....	12
Art. D14 - A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) .....	12
Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.).....	13
Art. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco .....	14
Art. D17 - A4 Borgo Angeli .....	15
<b><i>Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....</i></b>	<b>15</b>
Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi.....	15
Art. D19 - Aree residenziali .....	16
Art. D20 - Aree per attività economiche .....	16
Art. D21 - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale.....	17
<b><i>Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....</i></b>	<b>17</b>
Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa .....	17
Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati .....	17
Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa .....	17
Art. D25 - Edifici produttivi da riconvertire.....	17
Art. D26 - Aree per attrezzature portuali di Valdaro .....	18
<b><i>Titolo IV – Territorio agricolo.....</i></b>	<b>19</b>
Art. D27 - Disposizioni generali per il territorio agricolo .....	19
Art. D28 - Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo.....	20
Art. D29 - Aree agricole di valenza paesaggistica .....	21
Art. D30 - Aree agricole di valenza produttiva .....	21
Art. D31 - Aree agricole di interazione.....	22

Art. D32 - Aree agricole soggette a trasformazione .....	22
<b>Titolo V - Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....</b>	<b>22</b>
Art. D33 - Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale .....	22
<b>Titolo VI – Infrastrutture, servizi e attività di commercio in sede fissa .....</b>	<b>23</b>
Art. D34 - Aree destinate a infrastrutture ferroviarie.....	23
Art. D35 - Distributori di carburante.....	23
Art. D36 - Centri di telefonia in sede fissa .....	24
Art. D37 - Attività di commercio in sede fissa.....	24
<b>PARTE III – MODALITÀ DI INTERVENTO PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA .....</b>	<b>26</b>
<b>Titolo I – Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico .....</b>	<b>26</b>
Art. D38 - Patrimonio culturale.....	26
Art. D39 - Rete Natura 2000 .....	27
Art. D40 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico .....	28
Art. D41 - Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova .....	28
Art. D42 - Elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione .....	28
<b>Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica.....</b>	<b>33</b>
Art. D43 - Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica .....	33
Art. D44 - Esame dell’impatto paesistico dei progetti .....	33
Art. D45 - Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica .....	34
“Civitas vetus” città della prima cerchia (xi-xii sec.).....	34
Suburbio della prima e seconda cerchia (xiii – xiv e xv-xix sec.) .....	35
Aree con caratteristiche di continuità con l’area unesco.....	37
Borgo Angeli.....	38
Quartieri di Valletta Paiolo – Viale Risorgimento – Valletta Valsecchi.....	39
Sistema verde del Mincio e dei Laghi .....	40
Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio .....	41
Ambito di interazione visuale con la città storica.....	42
Trincerone e Valle del Paiolo.....	43
Ambiti agricoli di continuità .....	44
Ambiti consolidati di sud-ovest della città.....	45
Cittadella e frazioni a nord.....	46
Aggregati minori .....	47
Edificato isolato in contesto produttivo .....	48
Polo produttivo.....	49
Aree agricole intercluse.....	51
<b>Allegato 1 : Elenco indicativo degli elaborati da allegarsi alle proposte di pianificazione attuativa .....</b>	<b>52</b>
<b>Allegato 2: Contenuti qualitativi delle proposte di pianificazione attuativa .....</b>	<b>54</b>
<b>Allegato 3: Indicazioni per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione .....</b>	<b>57</b>
<b>Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa .....</b>	<b>60</b>
Comparto PA1 .....	60
Comparto PA2, PA3 .....	61
Comparto PA5 .....	62
Comparto PA6 .....	63
Comparto PA7 .....	64
Comparto PA8 .....	65
Comparti PA9, PA10, PA11, PA12.....	66
Comparto PA13 .....	68

## PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE

### Titolo I – Contenuti e principi generali

#### Art. D1 - Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole

- 1.1 Il Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T. del Comune di Mantova è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:
- |      |                                                                |          |
|------|----------------------------------------------------------------|----------|
| PR 1 | Modalità di intervento per destinazioni d'uso                  | 1:12.000 |
| PR 2 | Modalità di intervento per ambiti di sensibilità paesaggistica | 1:12.000 |
| PR 3 | Norme tecniche di attuazione                                   |          |
- E dai seguenti elaborati con valore conoscitivo e illustrativo:
- |      |                                                   |  |
|------|---------------------------------------------------|--|
| PR 0 | Relazione                                         |  |
| PR 4 | Approfondimenti per i nuclei di antica formazione |  |
- 1.2 Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole lo Studio geologico - tecnico, il reticolo idrico del territorio comunale e elaborato tecnico R.I.R. composti dai seguenti elaborati:
- Studio geologico – tecnico:**
- Parte prima – Relazione Geologica Generale;
- Parte seconda – Norme Geologiche di Piano;
- Parte terza – Allegati alla Relazione Geologica Generale;
- Parte quarta – Relazione specialistica di analisi sismica;
- |                                 |                                                                           |                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Tavole 1.1 e 1.2                | – Carta litologica e geomorfologica con elementi geopedologici            | scala 1:10.000          |
| Tavole 2.1 e 2.2                | – Censimento campione dei pozzi                                           | scala 1:10.000          |
| Tavole 3.1 e 3.2                | – Tracce delle sezioni litologiche e sezioni litologiche interpretative   | scala 1:25.000          |
| Tavole 4.1 e 4.2                | – Carta idrogeologica e della vulnerabilità                               | scala 1:10.000/1:25.000 |
| Tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 | – Carta di sintesi                                                        | scala 1:5.000           |
| Tavole 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 e 6.5 | – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano                | scala 1:5.000           |
| Tavola 7                        | – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano su base C.T.R. | scala 1:10.000.         |
- Reticolo idrico del territorio comunale:**
- |     |                              |          |
|-----|------------------------------|----------|
| RI0 | Norme Tecniche di Attuazione |          |
| RI1 | Elaborato cartografico       | 1:12.000 |
- Elaborato Tecnico R.I.R.:**
- Allegato 1 – Elenco dei principali servizi e strutture del Comune di Mantova;
- Allegato 2 – Corografia del territorio comunale di Mantova;
- Allegato 3 – Compatibilità territoriale
- Allegato 4 – Cartografia strade coinvolte dal trasporto di merci pericolose
- 1.3 Il Piano delle Regole è redatto in conformità ai disposti di cui all'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 1.4 Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli
- 1.5 Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi generali del PGT ed è ispirato:
- alla tutela dei caratteri di autenticità ed integrità, oltre che delle emergenze monumentali, dell'intero nucleo storico cittadino e di tutte le aree del territorio comunale riconosciute quale patrimonio mondiale dell'umanità;
  - alla tutela degli ambiti di valore paesaggistico – ambientale e delle aree di interesse ecologico;
  - all'orientamento degli sviluppi insediativi secondo criteri ispirati al contenimento del consumo di suolo, alla compatibilità paesaggistica, al risparmio energetico ed al recupero dell'urbanizzato.

**Art. D2 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati**

2.1 Il Piano delle Regole recepisce ed attua, secondo i disposti della normativa vigente, le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale di rango sovraordinato, con particolare riferimento a:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P);
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio (P.T.C. del Parco);
- Piani di gestione dei siti Rete Natura 2000;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

**Art. D3 - Articolazione del territorio**

3.1 Il P.R. individua e disciplina, nella tavola 1 e nella parte II delle presenti NTA, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura e le aree non soggette a trasformazione urbanistica articolati in:

<i>Nuclei di antica formazione</i>	A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli;
<i>Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione</i>	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi Aree residenziali Aree per attività economiche Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale
<i>Aree in trasformazione nel tessuto urbano consolidato</i>	Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e a titolo edilizio convenzionato Piani di completamento in ambito urbano; Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione; Piano a destinazione produttiva prevalente; Edifici produttivi da riconvertire;
<i>Aree per attrezzature portuali di Valdaro</i>	Aree logistiche, portuali e produttive
<i>Territorio agricolo</i>	Aree agricole a valenza paesaggistica Aree agricole a valenza produttiva Aree agricole di interazione Aree agricole soggette a trasformazione
<i>Aree non soggette a trasformazione</i>	Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua Habitat naturali e seminaturali Verde di mitigazione ambientale
<i>Infrastrutture</i>	Aree per la viabilità Infrastrutture ferroviarie Distributori di carburante
<i>Servizi</i>	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'art. C8 delle N.T.A. del P.S. (F1); Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale di cui all'art. C9 delle N.T.A. del P.S. (F2)

- 3.2 Il PR individua, nella tavola 2, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nonché gli ambiti territoriali a differente sensibilità paesaggistica, e detta per questi, nella parte III delle presenti NTA, le disposizioni di tutela volte alla conservazione e al miglioramento della qualità paesaggistica diffusa.
- 3.3 - In caso di discipline o regolamenti comunali che facciano riferimento all'articolazione del territorio di cui al DM 1444/1968, ed esclusivamente a tale fine, si stabilisce la seguente correlazione:

Zona A	Nuclei di antica formazione
Zona B	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi Aree residenziali Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione
Zona C	Ambiti di trasformazione Piani di completamento in ambito urbano
Zona D	Aree per attività economiche Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale Aree per attrezzature portuali di Valdaro Piano a destinazione produttiva prevalente
Zona E	Aree agricole a valenza paesaggistica Aree agricole a valenza produttiva Aree agricole di interazione
Zona F	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale

#### Art. D4 - Disposizioni generali per la tutela e l'uso dei suoli

- 4.1 Nel caso di interventi di trasformazione che comportino il cambiamento di destinazione d'uso di aree e insediamenti già destinati a funzioni produttive verso altre funzioni o, in generale, di aree dove in passato sono state svolte attività che potrebbero aver cagionato un inquinamento, ferme restando le disposizioni di legge in materia, dovranno essere predisposte apposite indagini finalizzate a verificare l'assenza di potenziale contaminazione nei terreni e, nel caso di aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi, nelle acque di falda, al fine di verificare la compatibilità della nuova destinazione e l'eventuale necessità di interventi di bonifica.
- 4.2 In tutto il territorio comunale, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche di maggior dettaglio, per gli edifici esistenti aventi destinazioni contrastanti con la disciplina dettata dal P.R. per le zone o gli ambiti di appartenenza, sono ammessi, in assenza di mutamento d'uso verso destinazioni consentite, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4.3 Nelle aree riconducibili al Sito di Interesse Nazionale è ammessa la realizzazione di opere, anche permanenti, finalizzate alla messa in sicurezza e/o bonifica delle aree contaminate del SIN "Laghi di Mantova e Polo chimico" istituito con decreto del Ministero dell'Ambiente 7 febbraio 2003.

## Titolo II - Qualità degli interventi

#### Art. D5 - Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi

- 5.1 In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno essere ispirati a criteri di qualità architettonica, corretto inserimento nel contesto di riferimento, risparmio energetico.
- 5.2 Per gli interventi comportanti nuova costruzione ovvero demolizione e ricostruzione di edifici, modifica di sagoma o perimetro di edifici, si dovrà tener conto della necessità di garantire e preservare la connessione delle aree a verde e la continuità dei percorsi ciclopeditoni.
- 5.3 Con riferimento ai criteri di risparmio energetico, dovranno essere rispettate le previsioni del Regolamento Edilizio e relativi allegati e del Piano Energetico Comunale.

**Art. D6 - Requisiti di qualità e sostenibilità per la pianificazione attuativa**

- 6.1 Gli strumenti attuativi richiedono la predisposizione di un progetto complessivo e la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature di uso pubblico.
- 6.2 Gli strumenti attuativi devono:
- garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;
  - disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico e generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti.
- 6.3 L'allegato 1 alle presenti norme tecniche contiene un elenco indicativo degli elaborati cartografici e tecnico – analitici da predisporre per l'attivazione della fase istruttoria del piano attuativo.
- 6.4 Sono considerati contenuti essenziali e caratterizzanti della proposta di pianificazione attuativa i seguenti aspetti:
- ingombro planivolumetrico minimo e massimo degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile e di copertura della stessa;
  - allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti;
  - altezza minima e massima (espressa in metri e/o piani fuori terra);
  - distanze minime e massime tra edifici;
  - tipologie edilizie;
  - destinazioni d'uso ammissibili e relativi rapporti quantitativi.
- 6.5 Le proposte di pianificazione attuativa, al fine di garantire un adeguato livello di sostenibilità ambientale e paesaggistica, devono essere ispirate ai seguenti criteri:
- tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico;
  - protezione e valorizzazione della rete idrica;
  - uso razionale delle materie prime;
  - contenimento dei consumi di acqua potabile;
  - riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare;
  - contenimento dei consumi energetici;
  - protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti;
  - contenimento dell'inquinamento acustico;
  - contenimento dell'inquinamento luminoso;
  - protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa, media e alta frequenza;
  - idonei accorgimenti e spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.
- I contenuti delle proposte di pianificazione attuativa devono essere compiutamente illustrati in rapporto a ciascuno dei predetti criteri nell'ambito della relazione Ambientale.
- 6.6 Le azioni previste in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica devono essere oggetto di apposito impegno in sede di convenzione attuativa.
- 6.7 Le proposte di pianificazione attuativa, al fine di garantire un adeguato livello qualitativo sotto il profilo edilizio, urbanistico ed architettonico, devono essere ispirate ai seguenti criteri:
- qualità degli spazi pubblici e/o aperti;
  - qualità delle opere di urbanizzazione;
  - qualità della edificazione.
- I predetti criteri sono meglio illustrati, in termini indicativi ma non esaustivi, nell'allegato 2 alle presenti norme tecniche.
- 6.8 La progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa deve tenere conto delle indicazioni contenute all'allegato 3 alle presenti norme.



**Art. D7 - Progettazione e realizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali**

- 7.1 Sono misure di mitigazione ambientale le iniziative volte ad abbattere quanto più possibile gli effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e, più in generale, sulla vita delle persone.
- 7.2 Sono misure di compensazione ambientale le iniziative volte a risarcire il territorio per gli impatti che non è possibile mitigare e/o ridurre. Le misure di compensazione sono considerate efficaci quando bilanciano gli effetti con incidenza negativa indotti dalla realizzazione del progetto o del piano e devono essere attuate il più vicino possibile alla zona interessata dal piano o progetto che produrrà gli effetti negativi.
- 7.3 Per tutti gli interventi comportanti procedure autorizzative di natura ambientale o paesaggistica deve essere verificata l'eventuale necessità di prevedere misure di mitigazione e compensazione per gli effetti negativi indotti. In sede di pianificazione attuativa o di titolo edilizio convenzionato, sono pertanto prescritte, ove necessarie, mitigazioni e compensazioni ambientali e paesaggistiche. Tali misure saranno prossime ai luoghi di realizzazione dell'intervento o negli ambiti di primo e secondo livello della Rete Ecologica Comunale, nonché lungo le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali. In tali fasce si dovranno utilizzare essenze arboree e arbustive autoctone e ecologicamente idonee al sito.

**Art. D8 - Disposizioni sulle distanze delle costruzioni**

- 8.1 Su tutto il territorio comunale debbono essere rispettate le disposizioni di cui al presente articolo in materia di distanze delle costruzioni dal confine del lotto di proprietà (DI) e tra costruzioni (Dc).
- 8.2 Disposizioni generali: il rispetto delle distanze prescritte dal presente articolo deve essere verificato per gli interventi di nuova costruzione, anche in ampliamento, e di ricostruzione di organismi edilizi preesistenti. Il rispetto delle distanze prescritte non deve essere verificato per gli interventi di restauro, risanamento e, comunque, per gli interventi di ristrutturazione di edifici preesistenti che non comportino modifiche dell'assetto planivolumetrico, per i quali è ammesso il mantenimento delle distanze originali. La realizzazione di cappotti termici su edifici esistenti può essere effettuata in deroga alle distanze previste dal presente articolo. Non costituiscono elementi di ingombro per il conteggio delle distanze sporti e balconi aperti su tre lati, fino a un massimo di sporgenza di m. 1,50. Le distanze previste dal presente articolo non si applicano, inoltre: a) ai manufatti per impianti tecnologici quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.; b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali ecc.); c) a strutture di arredo urbano in aree pubbliche o di interesse pubblico o generale o aree destinate alla mobilità o alla viabilità<sup>1</sup> (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche ecc.); d) ai manufatti interrati, fatte salve eventuali previsioni di legge e prescrizioni, con estradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,80 dal piano di campagna.
- 8.3 Distanze dai confini del lotto di proprietà (DI): la distanza minima del fabbricato dai confini del lotto di proprietà deve essere di m. 5,00 e pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo. La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi: a) previa stipula con il proprietario del lotto confinante di convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme di legge, della limitazione al diritto ad edificare gravante sul lotto confinante e siano rispettati i limiti delle distanze tra edifici; b) costruzioni accessorie, quali autorimesse, rispostigli, serre o simili che abbiano altezza massima non superiore a m. 2,50, che la parete sul confine sia cieca e che l'estensione non superi 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi; c) edificio compreso in fronti edificati su allineamento continuo e caratterizzante più di un isolato, nel qual caso è obbligatorio il rispetto dell'allineamento stesso.
- 8.4 Distanze tra costruzioni (Dc): per tutte le nuove costruzioni è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Non sono soggette a questi limiti pareti finestrate che facciano parte di complessi unitari di fabbricati. Nell'ambito degli strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche o di

---

<sup>1</sup> OSSERVAZIONE N. 19

progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze interne all'ambito di intervento stesso inferiori a quelle prescritte dalla presente norma; tale deroga non si applica nei confronti di fabbricati limitrofi esistenti esterni allo stesso.

### Titolo III – Rispetti

#### Art. D9 - Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia

- 9.1 In conformità all'art. 2 del vigente Nuovo Codice della Strada, 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 ciclo - pedonali.
- 9.2 Le fasce di rispetto in relazione a ciascuna tipologia di strada sono individuate nella misura dettata dagli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
- 9.3 Per le strade di tipo E) ed F) comprese all'interno del centro abitato, come individuato con deliberazione di Giunta Comunale di cui all'art. 4, D.P.R. 495/92, non si prevedono fasce di rispetto.
- 9.4 Le fasce di rispetto sono inedificabili anche nel sottosuolo, pur concorrendo alla quantificazione delle superfici edificabili secondo la disciplina dei lotti di cui fanno parte.
- 9.5 In fascia di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di: a) piste ciclo – pedonali; b) parcheggi pubblici con relative piste di accesso; c) impianti tecnici di servizi pubblici (cabine di trasformazione ecc.); d) attività di servizio per gli automezzi, anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti e rivendita di giornali e tabacchi.
- 9.6 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. In ogni caso non sono ammessi interventi comportanti aumento del peso insediativo, di Slp o volume, né interventi comportanti l'insediamento di strutture di vendita eccedenti il vicinato.
- 9.7 Nelle fasce di salvaguardia per le strade di progetto di livello sovra locale (variante alla SS 10 nei comuni di Curtatone e Montanara – lotto 1d) si applicano le limitazioni alle attività edilizie stabilite dalla disciplina del Nuovo Codice della strada e dal relativo regolamento per le fasce di rispetto stradale.
- 9.8 La realizzazione di nuovi accessi e /o la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o altro atto abilitativo.

#### Art. D10 - Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete

- 10.1 Nella tavola PR1 sono rappresentate:
- le zone di rispetto ai pozzi distinte in fascia di tutela assoluta e seconda fascia di tutela per le quali vigono le prescrizioni dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
  - le aree di rispetto dei depuratori entro le quali sono ammesse solo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.
- 10.2 Nella tavola DP3b Vincoli amministrativi, idrogeologici e ambientali sono rappresentati gli areali di danno generati dallo scenario di rischio "rilascio di GPL per rottura braccio di travaso" entro le quali sono escluse la nuova costruzione e l'incremento del peso insediativo. Nella medesima tavola sono indicativamente rappresentate le fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione per le quali vigono i limiti edificatori di cui alla normativa vigente. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

- 10.3 E' comunque prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici, anche se tali fasce non risultano rappresentate sugli elaborati grafici del P.G.T.

**Art. D11 - Fasce di rispetto cimiteriale**

- 11.1 Nelle tavole DP3e e PR1 sono previste fasce di rispetto cimiteriale totalmente inedificabili. Per le strutture esistenti e destinate ad ospitare attività di servizio allo spazio cimiteriale, come fioristi, marmisti e similari sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. D12 - Area protezione osservatorio Gorgo**

- 12.1 Ai sensi della legge della Regione Lombardia n. 17 del 27/03/2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" il Piano delle Regole assume la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Pubblico di Gorgo San Benedetto Po e recepisce la disposizione della Delibera della Giunta Regionale n. 7 / 2611 del 2/12/2001 "Aggiornamento dell'elenco degli osservatori astronomici in Lombardia e determinazione delle relative fasce di rispetto" che prevede che entro tale fascia tutte le sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati dalla l.r. 17/2000 vengano sostituite e modificate in maniera tale da ridurre l'inquinamento luminoso.

## PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D’USO

### Titolo I – Nuclei di antica formazione

#### Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

- 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell’area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime.
- 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue:  
A1 “Civitas Vetus” città della prima cerchia (XI – XII sec.);  
A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.);  
A3 Aree con caratteristiche di continuità con l’area Unesco;  
A4 Borgo Angeli – borgo storico.
- 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.
- 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all’intera unità, la coerenza dell’intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell’edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.
- 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.
- 13.6 Per le superfetazioni esistenti all’interno dei cortili sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale, da effettuare comunque all’interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell’edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell’assetto architettonico ed alla ricomposizione dell’unitarietà e funzionalità dell’edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all’intera unità, la coerenza dell’intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell’edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.
- 13.7 In caso di interventi di recupero con modifica di destinazione d’uso di strutture adibite a funzioni incompatibili, la SI esistente è computata in maniera virtuale, secondo il disposto di cui all’art. A5.12 della N.T.A. di P.G.T.
- 13.8 Fermo restando la disciplina paesaggistica e le procedure conseguenti, è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione e sono sempre ammessi interventi finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche e a garantire la sicurezza dell’edificio ai sensi della normativa vigente.

#### Art. D14 - A1 “Civitas Vetus” città della prima cerchia (XI-XII sec.)

- 14.1 Le aree inserite in A1 “Civitas Vetus” comprendono il nucleo più antico di Mantova.
- 14.2 Caratteristiche delle aree comprese nel nucleo A1 “Civitas Vetus”:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco	x		Il ponte di San Giorgio, compreso in ambito A1, non è inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione.
Area buffer tutela Unesco		x	
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A1 sono

			classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica (D.G.R.L. 8 novembre 2002, n. 7/11045)			5

- 14.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C7 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale per il nucleo A1 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 14.4 Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
- 14.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici come pure per la realizzazione di opere per le quali si sia ottenuta l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici. Tali opere non devono determinare il ricorso ad aperture incompatibili con i profili architettonici e tipologici della costruzione e la conservazione di superfetazioni contrastanti con la storia e la composizione consolidata dell'edificio esistente e dell'ambiente circostante. L'eventuale costruzione nel sottosuolo dovrà consentire il recupero formale o il reimpianto di cortili e/o giardini.
- 14.6 Il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammesso unicamente senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza della falda.

#### Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

- 15.1 Le aree inserite in A2 completano il nucleo di antica formazione, coincidente con le aree oggetto di tutela Unesco e comprende un tessuto edificato pure caratterizzato da integrità ed autenticità.
- 15.2 Caratteristiche delle aree comprese in A2:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco	x		Parte prevalente - Il ponte dei Mulini, compreso in ambito A2, non è inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione.
Area buffer tutela Unesco	x		Parte residuale
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A2 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

- 15.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C7 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A2 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 15.4 Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.

- 15.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici, cantine, locali accessori alle unità residenziali o autorimesse, fermo restando quanto previsto al successivo comma.
- 15.6 Tali opere non devono determinare il ricorso ad aperture incompatibili con i profili architettonici e tipologici della costruzione e la conservazione di superfetazioni contrastanti con la storia e la composizione consolidata dell'edificio esistente e dell'ambiente circostante. L'eventuale costruzione nel sottosuolo dovrà consentire il recupero formale o il reimpianto di cortili e/o giardini.
- 15.7 Il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65, comma 1 *quater*, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammesso con modifiche delle linee di pendenza e di falda ad esclusione degli immobili tutelati come beni culturali per i quali il recupero dei sottotetti è ammesso senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza della falda.

#### Art. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

- 16.1 Le aree inserite in A3 comprendono il tessuto edificato posto in continuità con il nucleo di più antica formazione.
- 16.2 Caratteristiche delle aree comprese in A3:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A3 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

- 16.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C7 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A3 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 16.4 Sono ammessi unicamente interventi sugli edifici esistenti sino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:  
 Sl max: esistente;  
 negli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, si applicano i seguenti indici:  
 H max: pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di vincolo presenti nell'isolato (escluse eventuali torri e tipologie tecniche speciali);  
 Rc max: esistente;  
 Ro max: esistente, fatta eccezione per la realizzazione di nuovi parcheggi;  
 laddove l'intervento implichi modifica del sedime preesistente, è ammissibile l'edificazione a confine purché siano verificate le superfici minime dei cortili e il rapporto tra pareti e finestre e purché ci sia accordo tra i proprietari confinanti. Tali verifiche vanno effettuate tanto all'interno quanto all'esterno del perimetro dell'intervento.
- 16.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici, cantine o simili o autorimesse, fermo restando quanto previsto al successivo comma.
- 16.6 Tali opere non devono determinare il ricorso ad aperture incompatibili con i profili architettonici e tipologici della costruzione e la conservazione di superfetazioni contrastanti con la storia e la composizione consolidata

dell'edificio esistente e dell'ambiente circostante. L'eventuale costruzione nel sottosuolo dovrà consentire il recupero formale o il reimpianto di cortili e/o giardini.

- 16.7 Il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65, comma 1 *quater*, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammesso con modifiche delle linee di pendenza e di falda ad esclusione degli immobili tutelati come beni culturali per i quali il recupero dei sottotetti è ammesso senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza della falda.

#### Art. D17 - A4 Borgo Angeli

- 17.1 Le aree inserite in A4 comprendono il nucleo di antica formazione di Borgo Angeli.

- 17.2 Caratteristiche delle aree comprese in A4:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i	x		
Altri immobili meritevoli di tutela		x	
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in zona A5 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

- 17.3 Per Le aree inserite in A4 si applica la disciplina prevista dall'art. D15 delle presenti N.T.A. per le aree inserite in A2 – Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.).

## Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

#### Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi

- 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco.

- 18.2 Caratteristiche delle aree comprese nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi:

	Si	No	Altre informazioni
Tessuto consolidato	x		
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A4 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio

Grado sensibilità paesistica			5
------------------------------	--	--	---

- 18.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C7 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 18.4 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.
- 18.5 Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici:  
 If max: 1,05 mq./mq.;  
 H max: 4 piani fuori terra;  
 Rc max: 50%;  
 Ro max: 80%.

#### Art. D19 - Aree residenziali

- 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali saturate sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.
- 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:  
 If max: 0,75 mq./mq.;  
 H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.  
 Rc max: 50%;  
 Ro max: 60%.
- 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., 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..

#### Art. D20 - Aree per attività economiche

- 20.1 Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.  
 Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.
- 20.2 Nelle zone edificate o edificabili per attività economiche sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 20.3 Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:  
 If max: 1,10 mq./mq.;  
 Rc max: 50%;  
 Ro max: 60%.



**Art. D21 - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale**

- 21.1 Tali zone sono destinate ad ospitare in via esclusiva attività economiche di tipo produttivo e artigianale (AE1) e relative funzioni ad esse strettamente complementari. Tutte le altre funzioni sono da ritenersi incompatibili. Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.
- 21.2 Nelle zone edificate o edificabili per attività economiche di tipo produttivo industriale e artigianale sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 21.3 Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:  
If max: 1,10 mq./mq.;  
Rc max: 50%;  
Ro max: 60%.

**Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato****Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa**

- 22.1 E' prescritta la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi:
- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
  - comparti appositamente perimetrati nelle cartografie di Piano delle Regole.

**Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati**

- 23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.

**Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa**

- 24.1 Il Piano delle Regole, alla tavola 1 "Modalità di intervento per destinazioni d'uso", individua i comparti da sottoporre a preventiva pianificazione attuativa, così suddivisi:
- Piani di completamento in ambito urbano;
  - Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione;
  - Piano a destinazione produttiva prevalente.
- 24.2 Per i comparti di cui al comma precedente ogni intervento di trasformazione è subordinato a preventiva pianificazione attuativa nel rispetto delle prescrizioni dettate nelle schede normative costituenti l'allegato 4 alle presenti norme.
- 24.3 In assenza di pianificazione attuativa, nei comparti di cui al presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Art. D25 - Edifici produttivi da riconvertire**

- 25.1 Il Piano delle Regole individua, in aderenza alle previsioni del Documento di Piano, alcuni immobili a destinazione produttiva – artigianale/industriale (AE1) per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, si intende favorire la riconversione verso altre funzioni tra quelle ammesse, ai precedenti Titolo I e II della Parte II, per il contesto di riferimento.

- 25.2 Per gli edifici di cui al presente articolo ricadenti in aree per attività economica, e' ammessa la riconversione verso la funzione commerciale (AE5) nel limite delle medio - grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria compresi gli esercizi commerciali all'ingrosso, a condizione che sia verificata la sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, di mobilità e sia assicurato il reperimento delle aree per servizi, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o posto ad un'adeguata distanza pedonale.
- 25.3 Al fine di favorire gli interventi di riconversione con modifica di destinazione d'uso verso altre funzioni ammesse, la SI esistente è computata in maniera virtuale, secondo il disposto di cui all'art. A5.12 della N.T.A. di P.G.T.
- 25.4 Per gli interventi di riconversione con modifica di destinazione d'uso è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. Laddove si preveda l'allocazione di nuove medio - grandi strutture di vendita è sempre prescritto il ricorso al piano attuativo.

#### **Art. D26 - Aree per attrezzature portuali di Valdaro**

- 26.1 - L'area per attrezzature portuali di Valdaro comprende:
- aree logistiche e portuali a gestione pubblica;
  - aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa;
  - aree produttive private a servizio del porto;
  - conca di navigazione.
- 26.2 Destinazione principale sono le attività economiche secondo la disciplina di cui all'articolo A6 delle N.T.A. di P.G.T. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 26.3 Interventi ammessi e relative modalità: sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi secondo gli indici e parametri dettati per le aree per attività economiche di cui al precedente articolo D20.
- 26.4 La pianificazione attuativa è obbligatoria solo per lo specifico ambito individuato come "aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa", per il quale si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al comma seguente.
- 26.5 Parametri edilizi:
- It = 0,6 mq/mq  
H max = 15 m  
Rc max = 50 %  
Ro max = 50 %
- Prescrizioni particolari: Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, con il Parco del Mincio e la Provincia di Mantova l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura. Per il reperimento dello standard urbanistico, il piano attuativo potrà prevedere la monetizzazione del 100% delle aree standard.
- 26.6 I piani e gli interventi relativi all'area portuale di Valdaro dovranno essere sottoposti a procedura di valutazione d'incidenza nei confronti del SIC Vallazza IT20B0010.

## Titolo IV – Territorio agricolo

### Art. D27 - Disposizioni generali per il territorio agricolo

- 27.1 Per territorio agricolo si intendono quelle parti di territorio non edificate, effettivamente adibite all'attività agricola, ai sensi dell'art. 2135 Cod. Civ., o i cui suoli siano comunque idonei all'attività produttiva agricola e i relativi insediamenti agricoli.
- 27.2 Sono considerati parte del territorio agricolo anche gli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agricolo, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio agricolo stesso, quali in particolare piccoli nuclei abitati, edifici produttivi isolati non facenti parte di un ambito specializzato per attività produttive, impianti transitori per l'estrazione e il trattamento di inerti, impianti puntuali isolati, insediamenti agroindustriali.
- 27.3 Il territorio agricolo, in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive e in linea con gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale e del PTCP è articolato in diverse tipologie di aree agricole come segue:
- aree agricole di valenza paesaggistica;
  - aree agricole di valenza produttiva;
  - aree agricole di interazione;
  - aree agricole soggette a trasformazione.
- 27.4 In tutto il territorio agricolo si applicano le presenti disposizioni generali, fatto salvo quanto stabilito dalle norme puntuali dettate per le diverse tipologie di aree agricole.
- 27.5 Destinazione principale sono le attività agricole (AG). È sempre ammessa quale attività complementare la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti di diversa provenienza laddove consentito dalla normativa vigente e comunque nel limite di un punto vendita per azienda. L'attività agrituristica è ammessa secondo la disciplina di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e relativo regolamento attuativo. Funzioni incompatibili: residenza (R) non connessa con la conduzione agricola dei fondi, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10; attività economiche (AE).
- 27.6 Gli interventi nelle zone agricole sono ammessi secondo la disciplina di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005
- 27.7 L'altezza massima per le attrezzature e le infrastrutture produttive non può superare i 10 metri.
- 27.8 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 60, L.R. 12/2005 s.m.i.. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune denuncia di inizio attività.
- Esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio agricolo – boschivo è altresì assentita, tramite denuncia di inizio attività e previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, la realizzazione di piccoli edifici nei seguenti limiti:
- superficie minima dell'area di riferimento: mq. 100.000;
  - superficie coperta max: 10 m;
  - altezza max: 2,50 m.
- 27.9 Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del P.G.T. una destinazione diversa da quella agricola, anche non compresa fra quelle di cui al successivo comma 11, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- 27.10 È ammesso il recupero per funzioni abitative e ricettive, anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia, degli edifici per i quali l'attività agricola risulti dismessa da almeno cinque anni, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- l'intervento di recupero sia contenuto nei limiti della volumetria esistente;
  - siano osservate le vigenti norme in materia igienico – sanitaria;

- l'intervento non implichi modificazione della tipologia edilizia preesistente e non contrasti con le caratteristiche morfologiche dell'ambiente circostante e delle corti storiche;
- sia presentato, in allegato alla proposta di intervento, progetto redatto da tecnico abilitato, che attesti l'avvenuta dismissione ultraquinquennale dell'attività agricola negli immobili interessati e dichiari la compatibilità dell'intervento con l'eventuale prosecuzione dell'attività agricola nel complesso dell'ambito oggetto di intervento; l'attestazione di compatibilità non è necessaria nei casi di dismissione totale dell'attività agricola e accorpamento di aziende;
- sia presentata, in allegato alla proposta di intervento, dichiarazione sottoscritta da parte del titolare dell'intervento di espressa rinuncia, per un periodo di dieci anni, a realizzare nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene chiesta la trasformazione d'uso.

E' comunque ammessa, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente, la trasformazione di immobili dismessi o eccedenti le esigenze dell'azienda agricola per attività di servizi pubblici o di interesse pubblico come definite dal piano dei servizi.

27.11 Gli interventi di cui ai precedenti commi 9 e 10, possono comportare la trasformazione dell'immobile a funzioni abitative, ricettive e accessorie, con espressa esclusione della funzione produttiva industriale/artigianale (AE1); direzionale (AE3), commerciale (AE5).

Nei casi di cui ai precedenti commi 9 e 10, l'intervento può essere realizzato anche da soggetti non qualificati come imprenditori agricoli e può essere attuato unicamente tramite titolo edilizio convenzionato o piano attuativo.

Per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa esplicito rinvio al disposto di cui all'art. A9 delle N.T.A. di P.G.T. relativamente alla formalizzazione degli impegni, accessori alla trasformazione abitativa, diretti ad assicurare:

- idonee modalità di accesso, nel rispetto delle caratteristiche dei siti e delle esigenze funzionali dell'attività agricola eventualmente presente;
- il reperimento delle dotazioni integrative di standard;
- la compatibilità con l'attività agricola confermata negli edifici del medesimo ambito;
- l'introduzione o il miglioramento della dotazione di alberature o di siepi lungo le strade di accesso al complesso o nell'ambito delle aree costruite;
- misure di mitigazione e compensazione ambientale.

27.12 Sono ammessi una tantum interventi di nuova costruzione per il solo ampliamento di strutture preesistenti, in misura pari al 20% della SI esistente.

#### **Art. D28 - Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo**

28.1 Per tutte le tipologie di intervento dovranno essere rispettati i parametri e i moduli architettonici, inerenti alla struttura e alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli tradizionali, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.

28.2 In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono sempre essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.

28.3 Ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi. Contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento.

28.4 Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti storiche, si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi

alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

- 28.5 In ogni caso, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti è richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.
- 28.6 La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

#### **Art. D29 - Aree agricole di valenza paesaggistica**

- 29.1 Le aree agricole di valenza paesaggistica, comprendono:
- le aree agricole che per ubicazione svolgono un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale;
  - le aree agricole connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse (naturali, storico-culturali o di fruizione paesaggistica del paesaggio rurale) la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali, pertanto, deve essere esercitata una difesa rigorosa in coerenza con le indicazioni dei piani sovra locali.
- 29.2 Sono ammesse le attività agricole compatibili con le tutele idrogeologiche, paesaggistiche e ambientali definite negli strumenti sovraordinati e nei limiti di cui ai successivi commi.
- 29.3 Nelle aree agricole di valenza paesaggistica sono ammessi interventi secondo la disciplina di cui al precedente articolo D27, con le seguenti precisazioni:
- interventi sugli edifici esistenti in conformità ai disposti di cui al precedente art. D27;
  - in relazione alla conduzione del fondo, nuove costruzioni in ampliamento, ovvero nuovi fabbricati realizzati nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti con l'esclusione di ogni manufatto isolato e del tutto separato dalla struttura di cui costituisce parte integrante. Ogni ampliamento è comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati.
- 29.4 In caso di interventi connessi all'insediamento di attività agrituristiche, ricettivo – ricreative o di interesse generale, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, e al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato. Gli interventi ammessi devono rispettare le normative vigenti, i parametri e le regole insediative di cui ai precedenti artt. D27 e D28.
- 29.5 Le nuove strutture dovranno utilizzare il sistema degli accessi esistenti dalla viabilità principale con esclusione di nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti.

#### **Art. D30 - Aree agricole di valenza produttiva**

- 30.1 Sono le aree agricole destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda e al carico di azoto presente nei terreni.

- 30.2 Nelle aree agricole di valenza produttiva sono ammessi interventi sugli edifici esistenti in conformità ai disposti di cui al precedente art. D27 e interventi di nuova costruzione in conformità agli artt. D27 e D28.
- 30.3 Nelle aree agricole di valenza produttiva sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e al precedente art. D27.

**Art. D31 - Aree agricole di interazione**

- 31.1 Le aree agricole di interazione sono costituite da quelle aree oggi intercluse all'interno di ambiti urbanizzati o infrastrutturati chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree agricole stesse.
- 31.2 Per tali aree il PdR intende consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti evitando al contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto rurale e urbano, nel rispetto in particolare delle visuali paesistiche.
- 31.3 Nelle aree agricole di interazione sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e al precedente art. D27.
- 31.4 Gli interventi ammessi devono rispettare le normative vigenti, i parametri e le regole insediative di cui ai precedenti artt. D27 e D28.
- 31.5 Non è ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni di cui all'art. 62 comma 1 bis della LR 12/2005 e s.m.i..

**Art. D32 - Aree agricole soggette a trasformazione**

- 32.1 Le aree agricole soggette a trasformazione sono le aree non edificate che il D.d.P. individua come ambiti di trasformazione.
- 32.2 Sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal D.d.P., nonché in caso di cessazione dell'efficacia dello stesso D.d.P. senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione, nelle aree agricole soggette a trasformazione si applica la disciplina prevista dal presente Titolo secondo la relativa individuazione grafica.

**Titolo V - Aree non soggette a trasformazione urbanistica****Art. D33 - Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale**

- 33.1 Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica:
- le superfici dei laghi, gli specchi d'acqua;
  - le zone umide di alta valenza naturalistica (habitat naturali e seminaturali);
  - le aree destinate a verde di mitigazione ambientale (aree inedificate che, per la loro collocazione in adiacenza a infrastrutture per la mobilità, lungo gli argini - ancorché artificiali - di corpi idrici superficiali, in aderenza a impianti a rischio di incidente rilevante o lungo i bordi urbani a contatto con aree agricole, svolgono funzione di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico).
- 33.2 Tali aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto, fermo restando eventuali interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale e paesaggistico.
- 33.3 E' fatta salva la possibilità di realizzare punti di approdo turistici di piccole dimensioni sulle sponde dei laghi in corrispondenza dei siti localizzati sulla tavola PR 1 "Modalità di intervento per destinazioni d'uso" o in coerenza con i piani di gestione dei Siti Rete Natura 2000.
- 33.4 Per gli edifici esistenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono ammessi unicamente interventi nel limite della manutenzione straordinaria.
- 33.5 Nelle aree destinate a verde di mitigazione ambientale è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

## Titolo VI – Infrastrutture, servizi e attività di commercio in sede fissa

### Art. D34 - Aree destinate a infrastrutture ferroviarie

- 34.1 Negli elaborati grafici del P.R. sono individuati spazi interessanti o destinati ad infrastrutture ferroviarie ovvero:
- spazi per impianti ferroviari esistenti;
  - spazi per impianti ferroviari di progetto.
- 34.2 La demolizione e/o il trasferimento di impianti ferroviari, è di iniziativa dell'Amministrazione ferroviaria d'intesa con l'Amministrazione comunale; l'utilizzo dell'area di risulta è vincolato alla formazione di strumenti urbanistici attuativi. In sede di predisposizione di tale strumento attuativo dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
- funzioni ammesse: destinazione principale attività economiche con esclusione delle destinazioni ad attività industriali ed artigianali (AE1) e commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato;
  - parametri edilizi: da determinarsi in sede di pianificazione attuativa;
  - prescrizioni particolari: mantenimento delle visuali sui laghi e previsione di passaggi che garantiscano l'accesso alle sponde dei laghi.

### Art. D35 - Distributori di carburante

- 35.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo comma e nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente articolo, sul territorio comunale i nuovi impianti di distribuzione di carburante possono essere collocati solo nelle zone di cui agli articoli D20 "aree per attività economiche" e D21 "aree per attività economiche esclusivamente di tipo produttivo industriale e artigianale", anche in fascia di rispetto stradale delle zone stesse come previsto dal precedente art. D9, nonché nelle aree destinate a infrastruttura portuale.
- 35.2 È inoltre consentito ubicare nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle aree agricole di valenza produttiva di cui all'art. D30 a condizione che siano ad uso privato ed esclusivo della ditta richiedente.
- 35.3 Nelle aree classificate dal P.T.C. del Parco del Mincio come zone di iniziativa comunale orientata sono ammessi nuovi impianti di distribuzione eroganti unicamente il prodotto metano e il prodotto GPL, o uno solo dei due prodotti, fatte salve le dovute salvaguardie paesaggistiche e ove la localizzazione non comprometta, a parere dell'ente gestore del parco, rilevanti e documentati aspetti naturalistici.
- 35.4 Il Comune di Mantova può autorizzare l'installazione di nuovi impianti su aree di sua proprietà, da individuare con apposito atto, la cui assegnazione è effettuata mediante le procedure di evidenza pubblica.
- 35.5 In ogni caso non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante nelle aree comprese nei seguenti ambiti territoriali:
- ambiti sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali comunque denominati, come rappresentati sulla Carta dei vincoli allegata al P.G.T. fatta eccezione per le aree portuali;
  - ambiti ad alta e molto alta sensibilità paesaggistica di cui alla successiva parte III;
  - ambiti compresi all'interno dell'area di tutela del sito UNESCO come rappresentato sulle tavole del Piano delle Regole;
  - lungo le strade classificate come assi storici rappresentati sulle tavole del Piano delle Regole.
- 35.6 I parametri urbanistici da applicare nel caso di nuovi impianti, in deroga ai parametri di zona, sono i seguenti:

Altezza (H max)	If	Rc	Ro
1 piano	0,50	50%	60%

Sono da includere nel calcolo dell'indice fondiario tutte le strutture e manufatti da realizzarsi fuori terra, compresa la proiezione a terra delle pensiline.

L'intervento di nuova costruzione e/o di ampliamento comporta sempre aumento di peso insediativo assimilato alla destinazione commerciale ed è assoggettato a richiesta di permesso di costruire convenzionato.

Nell'area dell'impianto sono consentiti servizi accessori per gli utenti della strada, come definiti dall'art. 82, comma 1, lettera j della L.R. 6/2010 e s.m.i., che non potranno superare una superficie lorda complessiva di 300 mq..

Dovrà essere prevista una superficie minima filtrante pari al 10% della superficie del lotto di intervento.

È vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto a confine e dovranno essere altresì osservate le disposizioni sulle distanze fra le costruzioni di cui all'art. D8 delle presenti NTA.

#### **Art. D36 - Centri di telefonia in sede fissa**

- 36.1 I centri di telefonia in sede fissa di cui all'art. 98 bis, L.R. 12/2005 sono ammessi in tutto il tessuto urbano consolidato con esclusione dei nuclei di antica formazione.
- 36.2 La realizzazione di nuovi centri di telefonia in sede fissa è sempre subordinata, laddove non risulti prescritta la pianificazione attuativa, a titolo edilizio convenzionato, anche al fine di garantire un'adeguata dotazione di aree per parcheggi.

#### **Art. D37 - Attività di commercio in sede fissa**

- 37.1 La presente disposizione si applica ad ogni area e immobile o parte di questo per cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.
- 37.2 Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive come definite all'art. A6.4 delle N.T.A. e in particolare:
- esercizio di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
  - medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 600 mq.;
  - medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. e i 2.500 mq.;
  - grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq.;
  - grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.
  - esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.
- 37.3 La Superficie di Vendita (Sv) è definita all'art. A5.20 delle N.T.A.
- 37.4 Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli esercizi di vicinato laddove è ammessa la funzione per attività economiche di tipo commerciale AE5, nel rispetto della disciplina del tessuto di riferimento. L'insediamento di strutture di vendita medio – piccole o medio - grandi è ammesso unicamente nelle aree ove ciò è espressamente previsto, tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità.



- 37.5 Negli edifici dismessi precedentemente utilizzati per medie strutture di vendita, è sempre ammesso, al fine di favorirne la riqualificazione e anche in deroga alle altre previsioni del P.R., l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, con facoltà di ampliamento della sv nei limiti della medesima tipologia commerciale precedentemente insediata.
- 37.6 Su tutto il territorio comunale il PGT non individua aree per l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita. È confermata l'esistenza di una grande struttura di vendita esistente alla data di entrata in vigore del P.G.T., organizzata nella forma del centro commerciale, denominata "La Favorita".
- 37.7 Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale come sopra definite.
- 37.8 La dotazione minima di aree per servizi e di interesse pubblico o generale in relazione all'insediamento di esercizi commerciali è determinata in conformità al disposto di cui all'art. C3.2 della N.T.A. del Piano dei Servizi. Il reperimento delle aree per servizi, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o posto ad un'adeguata distanza pedonale, qualora ciò venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico.
- 37.10 In caso di realizzazione di interventi per il nuovo insediamento di esercizi eccedenti il vicinato, è necessario assicurare modalità di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività commerciale crei intralcio alla circolazione. A tal fine, se necessarie o ritenute utili dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria. È condizione indispensabile la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori.
- 37.11 Nella realizzazione degli spazi per parcheggio a raso dovranno essere posizionate alberature in misura non inferiore a 1 ogni 4 posti auto.
- 37.12 E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T., o dei loro aventi causa per sub-ingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in corso anche se la relativa tipologia non è consentita dalla disciplina del Piano delle Regole; in tale ultimo caso sono ammessi esclusivamente interventi nel limite della ristrutturazione edilizia della sede attuale, o il trasferimento dell'attività in altra sede fatta salva la garanzia e verifica di adeguati livelli di infrastrutturazione, della cessione delle aree per servizi dovute e del rilascio di idoneo titolo edilizio convenzionato da parte dell'Amministrazione.
- 37.13 Si assumono inoltre i disposti degli indirizzi regionali in materia di medie strutture di vendita (disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale).

## PARTE III – MODALITÀ DI INTERVENTO PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

### Titolo I – Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico

#### Art. D38 - Patrimonio culturale

38.1 - Il PGT assume i vincoli relativi ai beni culturali e ai beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/04. Agli ambiti vincolati si applicano le disposizioni di tutela contenute nella legge, nell'apposito decreto di vincolo, nella D.G.R.L. 8/2727 del 22 dicembre 2011, nonché nell'art. 16bis delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale. Il complesso dei disposti citati costituisce il riferimento normativo per la verifica di trasformabilità.

In particolare il Pgt assume:

- i beni culturali (Parte II del D.Lgs 42/2004) distinti in ragione dell'articolo di riferimento (art. 10 – tutela diretta, art. 12 – verifica di culturalità, art. 45 - tutela indiretta) individuati sulla scorta dei singoli decreti, della banca dati regionale Geosirbec e dell'elenco fornito dalla Soprintendenza per i beni architettonici. Tale rappresentazione è da considerarsi ricognitiva (e dunque non probatoria e non esaustiva);
- i beni paesaggistici decretati quali bellezze d'insieme (art. 136 del D.Lgs 42/2004 lettere c, d), sulla scorta dei decreti di vincolo (sponde del fiume Mincio - D.M. del 03.04.1965, zona del Rio - D.M. del 13.02.1965, sponde dei laghi di Mezzo e Inferiore - D.M. del 26.05.1970, centro storico di Mantova e Cittadella - D.M. del 13.10.1977).
- le aree tutelate per legge, e in particolare:
  - o i territori contermini ai laghi Superiore, di Mezzo e Inferiore, compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia (art. 142 comma 1, lett. b), e i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua non derubicati e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. comma 1, lett. c). Tale rappresentazione, redatta sulla scorta della banca dati regionale SIBA come da DDUO 16285/2007, è da considerarsi ricognitiva (e dunque non probatoria e non esaustiva);
  - o le aree protette (art. 142 comma 1, lett. f, i), ovvero il Parco Regionale del Mincio e le Riserve naturali della Vallazza e delle Valli del Mincio (tutelata anche come zona umida);
  - o i territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1, lett. g), rappresentati sulla scorta del PIF vigente, di uno studio specialistico e del parere provinciale;
  - o la zona d'interesse archeologico che comprende l'area tra il Duomo, il Palazzo Ducale e la Basilica di S. Andrea (art. 142 comma 1, lett. m).

38.2 In conformità all'art. 16 bis delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) (bellezze d'insieme) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico e rappresentati nella tavola PR 2, qualora non siano precisate nei provvedimenti suddetti le specifiche indicazioni di tutela alle quali attenersi, valgono le seguenti prescrizioni:

Cartellonistica e mezzi pubblicitari:

- o cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- o cartellonistica informativa: è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile;
- o cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono vietati lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e sono ammessi all'interno dell'urbanizzato, purché non introducano elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo-pedonale

- i sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo-pedonale presenti nelle aree tutelate devono essere valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso;
- devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale;
- vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso;
- non sono ammessi interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale.

Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali:

- deve essere tutelata e valorizzata la permanenza e la leggibilità dei tracciati storici nel loro sviluppo extraurbano;
- in ambito urbano, deve essere salvaguardata la permanenza degli allineamenti degli abitati rispetto alle viabilità storiche;
- devono essere salvaguardati gli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
- deve essere salvaguardata la toponomastica storicamente riconosciuta;
- deve essere perseguito il decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
- la realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra è ammessa solo laddove non siano percorribili soluzioni alternative.

Alberate, filari e macchie boschive:

- devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla partizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale segnandone, tramite quinte verdi, la tessitura e le relazioni con gli insediamenti e l'idrografia; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale.

Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici:

- devono essere salvaguardate le potenzialità di percezione del paesaggio indicate nella descrizione del bene, valutando in tal senso con particolare attenzione la collocazione di insediamenti, complessi edilizi e impianti tecnologici in riferimento ai rischi di intrusione o ostruzione della veduta panoramica;
- non sono ammessi interventi e attività che possono portare alla parziale o totale ostruzione delle visuali, possono compromettere le condizioni di accessibilità e fruibilità pubblica dei siti e dei tracciati, possono compromettere decoro e tranquillità della percezione, valutando con particolare attenzione interventi di arredo e illuminazione, collocazione di spazi per la sosta di automezzi e inserimento di impianti tecnologici.

#### Art. D39 - Rete Natura 2000

39.1 Il PGT assume gli obiettivi di conservazione e le relative tutele per i siti Rete Natura 2000 come indicate nella Direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, nel Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, nelle DGR n. 14106 del 8 agosto 2003 e n. 6648 del 20 febbraio 2008 nonché nei relativi piani di gestione.

**Art. D40 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico**

- 40.1 È prevista la verifica della compatibilità degli interventi urbanistici e edilizi in prossimità dei punti individuati come siti archeologici o aree di interesse archeologico. In ogni caso:
- l'esecuzione di lavori di scavo nelle aree interessate da siti archeologici è soggetta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente;
  - l'esecuzione di lavori di scavo, non connessi alla normale pratica agricola, nelle aree di interesse archeologico è soggetta a preventiva comunicazione alla Soprintendenza competente.

**Art. D41 - Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova**

- 41.1 Il PGT assume gli obiettivi di conservazione per l'ambito di salvaguardia paesaggistica dei laghi e dello scenario lacuale come indicati all'art. 19 delle NTA del P.P.R., come individuato alla tavola PR 2 "Modalità di intervento per ambiti di sensibilità paesaggistica", ovvero orienta la propria disciplina alla salvaguardia dei valori naturalistici ed ecologici degli specchi lacuali e relative sponde, alla salvaguardia e alla valorizzazione delle relazioni visuali e simboliche con il centro storico di Mantova, alla ricostruzione di elementi verdi di relazione con il contesto più ampio, anche tramite la riqualificazione delle aree degradate all'intorno.

**Art. D42 - Elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione**

- 42.1 In conformità con il P.T.R. e il P.T.C.P. vigente, il P.G.T. nella tav. PR2 riconosce gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica, ovvero di valore fisico-naturale, di valore storico-culturale, di valore simbolico e sociale, fruitivo e percettivo, come di seguito declinati:

Luoghi della percezione e della memoria	Tutti gli interventi edilizi che si pongono in relazione con i luoghi della percezione e della memoria individuati nel P.G.T., devono rispettare i caratteri distintivi del luogo, nonché la visibilità degli stessi dalle aree pubbliche e dagli spazi aperti. La relazione paesaggistica o l'esame paesaggistico del progetti è pertanto integrato dalla verifica di tale rispetto.
Visuali aperte e visuali a percezione dinamica	Tutti gli interventi edilizi in ambiti nei quali il P.G.T. individua visuali aperte o visuali a percezione dinamica devono verificare la loro potenziale incidenza rispetto a tali viste. Non sono ammesse infatti significative compromissioni delle condizioni di visibilità dei paesaggi e degli orizzonti rilevanti costituiti dalle aree di valenza paesaggistica ed ecologica, al fine di garantirne la fruizione visiva in particolare in ambiti dove tale visibilità risulti residuale ed eccezionale.  La relazione paesaggistica o l'esame paesaggistico del progetti è pertanto integrata dalla verifica delle direttrici visive di maggiore sensibilità che riguardano luoghi di particolare interesse paesistico.  Il contenimento dell'incidenza è effettuato attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il controllo rigoroso delle altezze degli edifici;</li> <li>- soluzioni architettoniche in linea con il contesto sia nella definizione morfologica ed edilizia sia nella scelta dei materiali e degli elementi architettonici minuti che potrebbero costituire disturbo visivo ;</li> <li>- il mantenimento, e ove possibile l'ampliamento mediante arretramenti, dei coni visuali esistenti;</li> <li>- la riduzione della cartellonistica pubblicitaria.</li> </ul>
Paleo alvei e scarpate	I paleoalvei leggibili sul territorio situati in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, costituiscono emergenze morfologico - naturalistiche che hanno, in rapporto alla loro evidenza percettiva, notevole interesse paesistico per i quali non sono consentiti interventi e trasformazioni che ne alterino morfologia, acclività e naturalità, fatti salvi per motivazione di interesse pubblico.  Le scarpate leggibili sul territorio situate in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato,

	<p>costituiscono un elemento di notevole impatto paesistico-ambientale per il quale non sono consentiti interventi di alterazione della morfologia o processi di artificializzazione dell'elemento naturale con danni conseguenti alla vegetazione ripariale, fatti salvi per motivazione di interesse pubblico.</p> <p>La rappresentazione cartografica di paleoalvei e scarpate, definita sulla base del PTCP e dello studio geologico, costituisce riferimento per l'individuazione di tali componenti e va verificata, nella localizzazione e nella leggibilità, nell'ambito del progetto.</p>
<p>Rete idrografica naturale e canali di valore naturalistico ambientale</p>	<p>La rete idrografica naturale e i corpi idrici di valore naturalistico ambientale costituiscono elemento della rete ecologica comunale. Gli interventi sui corsi d'acqua e ad essi edilizi prospicienti dovranno pertanto verificare i potenziali effetti sugli stessi definendo, se necessario, interventi di schermatura e mitigazione.</p> <p>Restano ferme le disposizioni di tutela paesaggistica, il PAI e le norme fasce di rispetto del reticolo idrico.</p>
<p>Vegetazione forestale, idrofitica e prati umidi</p>	<p>I boschi, così come definiti dall'art. 1/ter della L.R. 27/2004, e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione naturale rilevante hanno valore paesaggistico e rappresentano elementi importanti per la rete ecologica. A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- boschi e aree boscate, salvo casi da autorizzarsi ai sensi della LR 12/2005, sono da conservare e da gestire in coerenza con la disciplina del PIF vigente e attraverso forme di governo della vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona. Eventuali trasformazioni in aree adiacenti (100 m) dovranno prevedere la verifica dell'influenza in termini di qualità paesaggistica ed ecologica sulle aree boscate. Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi delle LR 27/2004 e 12/2005, fatto salvo le coltivazioni a scopo produttivo e a rapido accrescimento. A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione;</li> <li>- le aree naturali che ospitano habitat di interesse europeo, devono essere preservate. In particolare all'interno dei siti Natura 2000, come disciplinato dai singoli piani di gestione, non è consentito trasformare, danneggiare e alterare gli habitat d'interesse comunitario, nonché la vegetazione naturale e seminaturale acquatica sommersa e semisommersa, erbacea, arbustiva ed arborea. Tali divieti sono estesi anche ad habitat posti all'esterno di SIC e ZPS;</li> <li>- le aree naturali che ospitano praterie umide e comunità di elofite sono riconosciute quali aree umide di cui all'art. 20 del PTCP e devono pertanto essere preservate. Fermo restando eventuali disposti più restrittivi dei piani di gestione, per le aree naturali che ospitano habitat di interesse europeo e per le zone umide non sono consentiti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta e indiretta sino ad un intorno di 50 m dal confine dell'area umida,</li> <li>- opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 25 m.</li> </ul> </li> </ul> <p>La rappresentazione cartografica di vegetazione forestale, idrofitica e prati umidi, definita sulla base del PIF vigente e di uno studio specialistico, costituisce riferimento per l'individuazione di tali componenti vegetazionali. In caso di aree, presenti o non presenti nella cartografia, per le quali sorgano dubbi sulla loro classificazione, la determinazione finale è affidata a una perizia a cura di tecnico specializzato in materie forestali.</p>
<p>Alberi monumentali e alberi di importanza paesaggistica</p>	<p>Alberi monumentali e alberi di importanza paesaggistica sono esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.</p> <p>È vietato danneggiare o abbattere gli alberi monumentali. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso, l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche - forestali.</p>

	È vietato eseguire lavori sul suolo, in una fascia di rispetto individuata dalla proiezione della chioma dell'albero al suolo e di ampiezza comunque non inferiore a 7 metri misurati a partire dal piede dell'albero.
Siepi, filari, formazioni lineari e viali alberati	Le formazioni di siepi, filari, arbusteti e viali alberati costituiscono sistemi verdi lineari che concorrono alla costruzione della rete ecologica in ambito urbano ed extraurbano. Pertanto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- è da evitare la loro eliminazione, in particolare laddove essi costituiscano un elemento distintivo e qualificante del paesaggio agrario o urbano tradizionale. Pertanto loro eventuali trasformazioni devono in genere essere volte al potenziamento della qualità ecologica complessiva;</li> <li>- ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi. Contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento.</li> </ul>
Sistema delle fortificazioni	Le mura storiche della città costituiscono, sia laddove presentano riconoscibilità e continuità sia dove si presentano frammentate ed inglobate nel tessuto urbano, un patrimonio storico di notevole importanza che va di norma conservato. Previo controllo paesaggistico dell'intervento, sono comunque ammesse manomissioni.
Immobili meritevoli di tutela	Si tratta in prevalenza di immobili non vincolati riconducibili alla tipologia della "casa mantovana", ovvero a tipi edilizi a schiera che si sviluppano su lotti gotici, che per conformazione e aspetto caratterizzano il tessuto urbano della città e che pertanto presentano caratteri e tipicità da conservare. Per tali immobili si richiamano le schede 2.3.7 e 2.4.1 della DGR 2727 del 22/12/2011.
Percorsi storici e paesaggistici	Sono considerati percorsi storici e paesaggistici i tracciati guida paesaggistici e le strade panoramiche di cui all'art. 26 delle NTA del P.P.R., i percorsi paesaggistici di cui all'art. 31 del P.T.C.P. nonché le ferrovie storiche di cui all'art. 26.2 del P.T.C.P. <p>In particolare sono classificati come tracciati guida paesaggistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ciclabile Mantova Peschiera, lungo la quale, all'esterno dei centri abitati, vige il divieto di installare cartellonistica pubblicitaria non finalizzata alla fruizione della ciclabile stessa;</li> <li>- la linea di navigazione sul Mincio, per la tutela della quale sono da evitare interventi che limitino o compromettano la percezione dei valori paesaggistici e percettivi d'insieme, ovvero dello skyline della città storica (fermo restando interventi migliorativi e di riqualificazione dello stesso) e della percepibilità e continuità del territorio naturale e rurale. Gli interventi edilizi dovranno pertanto verificare la loro percepibilità dalle sponde effettuando un rigoroso controllo delle altezze e, se necessario, definendo interventi di schermatura e mitigazione;</li> <li>- la SS. 236 Goitese (da Goito a Porto Mantovano) la SS10 Padana Inferiore e la SS62 della Cisa, che pure presentano in comune di Mantova fenomeni di criticità e degrado legati a conurbazioni arteriali ed a un insieme non organizzato di accessi e funzioni;</li> </ul> <p>Sono tutelati quali percorsi storici e paesaggistici gli assi storici e la via Carolingia, costituiti sede viaria storica comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili. Gli interventi edilizi dovranno pertanto verificare la loro coerenza con la percezione complessiva del percorso attraverso l'attenzione ai caratteri materici e cromatici dello stesso.</p> <p>La ferrovia costituisce invece un punto di accesso privilegiato alla città: è pertanto da conservare la possibilità di percepire il lago da questa, anche prevedendo interventi di riqualificazione degli spazi ferroviari e di connessione diretta della stazione al sistema dei laghi.</p> <p>Sono infine considerati percorsi storici da riqualificare le principali viabilità di accesso alla città, per le quali è opportuna la verifica puntuale degli elementi di degrado esistenti e delle possibilità di riqualificazione.</p>

42.2 In conformità con il P.T.R. e il P.T.C.P. vigente, il P.G.T. nella tav. PR2 riconosce le aree e gli ambiti di degrado e/o compromissione, come di seguito declinati:

Cave cessate	<p>Come indicato nell'elaborato "Indirizzi di tutela" del PPR – Parte IV Riqualficazione paesaggistica e riqualficazione dei potenziali fenomeni di degrado, il recupero delle cave cessate deve confrontarsi con le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rimozione degli impianti e dei manufatti dismessi</li> <li>- recupero, distinguendo tra le diverse situazioni e contesti territoriali, attraverso progetti integrati di ricomposizione e valorizzazione che le trasformino in elementi positivi del territorio con possibili riutilizzi turistico-fruitivi e ambientali in raccordo con la Rete verde provinciale e i sistemi comunali del verde; in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- inserimento nelle strategie più generali di ricomposizione paesaggistica e ambientale dei contesti di riferimento valutando, dove possibile, l'opportunità di un loro mantenimento come specchi d'acqua o viceversa la necessità di loro riempimento, finalizzando gli interventi anche a utilizzi turistico/ricreativi, culturali, oltreché ambientali ed ecosistemici (ad. es. realizzazione di parchi, zone umide, elementi del sistema del verde, zone per attività sportive, per spettacoli all'aperto, interventi di land-art etc.).</li> </ul> </li> </ul> <p>Nei territori contermini ai corsi d'acqua l'azione di riqualficazione deve essere attentamente coordinata con le politiche di difesa del suolo e di valorizzazione del sistema fluviale; nelle situazioni periurbane si impone la necessità di verificare le proposte di recupero in riferimento al disegno complessivo degli spazi aperti e dei servizi pubblici o di fruizione collettiva del Piano dei Servizi comunale.</p>
Aree industriali, logistiche e portuali e poli commerciali	<p>Come indicato nelle "Linee guida per una corretta gestione del paesaggio", la pianificazione e riqualficazione dei poligoni industriali, in relazione alle principali componenti dei comparti produttivi (sistema viario, spazi verdi, edificazioni, recinti, spazi liberi all'interno del lotto, elementi di illuminazione, pubblicità, segnaletica e infrastrutture tecniche), deve confrontarsi con le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>definire un disegno di qualità dello spazio aperto, con la gerarchizzazione delle differenti funzioni (strade principali, strade di distribuzione, parcheggi) come elemento ordinatore dello spazio;</li> <li>prevedere la presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili;</li> <li>prevedere la presenza di verde a livello di insediamento, con il mantenimento di una specifica quota di superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale;</li> <li>prevedere un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico coeso e una certa coerenza di altezze, volumetrie, allineamenti, l'attenzione all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;</li> <li>prevedere la presenza di elementi di mitigazione, mascheramento o apertura nei principali "punti" ed "elementi lineari" da cui l'area viene percepita. tali interventi mitigativi sono da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico di riferimento;</li> <li>assicurare una disposizione coerente con la sensibilità dei luoghi e le edificazioni presenti della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne al fine di limitarne l'impatto;</li> <li>prevedere la realizzazione di sistemi per la laminazione delle acque meteoriche, nonché di impianti di fitodepurazione integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;</li> <li>definire, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-</li> </ul>

	<p>testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità;</p> <p>situare spazi per l'accumulo di materiali fuori dalle viste principali;</p> <p>favorire la localizzazione integrata nell'insieme degli elementi di produzione di energie rinnovabili.</p> <p>In particolare, poi, il progetto dei poli commerciali deve confrontarsi con le seguenti azioni:</p> <p>minimizzare l'apertura di nuovi accessi;</p> <p>prevedere la necessità di spazi funzionali e disporli in modo coerente;</p> <p>abilitare spazi di ricezione ampi e ordinati;</p> <p>situare e disegnare i parcheggi in modo ordinato, curato ed integrato con il sistema del verde;</p> <p>minimizzare gli elementi di chiusura e scegliere un disegno unico e discreto.</p>
Siti contaminati di interesse nazionale	<p>Come indicato nell'elaborato "Indirizzi di tutela" del PPR – Parte IV Riqualficazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado, la bonifica del SIN deve confrontarsi con le seguenti azioni:</p> <p>integrazione degli aspetti paesaggistici negli interventi di bonifica e ripristino;</p> <p>promozione di iniziative volte a coniugare recupero dell'area e ricomposizione degli elementi di relazione della stessa con il contesto paesaggistico di riferimento.</p>
Elementi detrattori a carattere puntuale	<p>Come indicato nell'elaborato "Indirizzi di tutela" del PPR – Parte IV Riqualficazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado, sono considerati elementi detrattori a carattere puntuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree destinate alle attività di escavazione, coltivazione e trattamento inerti (cave e torbiere, trattamento inerti, miniere, cave di materiale litoide dall'alveo dei fiumi etc.);</li> <li>- discariche ed impianti di smaltimento rifiuti, ecc.</li> <li>- aree per il deposito, trattamento e stoccaggio di merci, rottami, ecc.</li> <li>- complessi industriali e relativi spazi aperti di pertinenza (in particolare quelli ad elevato impatto e quelli a rischio di incidente rilevante)</li> <li>- impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione, stoccaggio</li> <li>- impianti per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura</li> <li>- opere idrauliche (dighe, sbarramenti, invasi)</li> <li>- infrastrutture portuali e aeroportuali</li> <li>- complessi edificati "insularizzati"</li> <li>- spazi aperti attrezzati (complessi sportivi, campi da golf, parchi tematici, campeggi, parcheggi, ecc).</li> </ul> <p>Per tali interventi dovrà essere verificata la necessità di opere di mitigazione.</p>
Elementi detrattori a rete	<p>Come indicato nell'elaborato "Indirizzi di tutela" del PPR – Parte IV Riqualficazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado, sono considerati elementi detrattori a carattere lineare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- opere ed infrastrutture stradali e ferroviarie</li> <li>- reti infrastrutturali</li> <li>- torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione</li> <li>- impianti di risalita, interventi per la sistemazione idrogeologica, impianti eolici; ecc.</li> </ul> <p>Per tali interventi dovrà essere verificata la necessità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di mitigazione da integrare ove possibile nei corridoi della rete verde</li> <li>- progetti di migliore contestualizzazione estesi ad un intorno significativo comprensivi di linee guida per gli interventi di sostituzione o riorganizzazione di parti o componenti della rete</li> <li>- interventi di restyling dei manufatti</li> </ul>



## Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica

### Art. D43 - Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica

- 43.1 Il P.R., alla Tavola 2, individua sul territorio comunale differenti ambiti di sensibilità paesaggistica che costituiscono articolazione delle unità di paesaggio regionali e provinciali. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio nonché per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- 43.2 In riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica sono indicati:
- ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta, comprendenti gli ambiti della città storica, la zona dei laghi, le sponde e le aree adiacenti che per le loro caratteristiche presentano massimo grado di sensibilità paesaggistica;
  - ambiti a sensibilità paesaggistica alta, comprendenti le aree agricole e le aree edificate poste a sud e sud-ovest della città storica che, per le loro caratteristiche, presentano un alto valore naturalistico e consistenti pressioni antropiche;
  - ambiti a sensibilità paesaggistica media, comprendenti le aree edificate poste a nord, est e sud-est della città storica caratterizzate da consistenti pressioni antropiche.

### Art. D44 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti

- 44.1 - In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati. Sono escluse dall'esame paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.
- 44.2 - Ai fini dell'esame di cui al precedente comma 1, il P.R. definisce il grado di sensibilità dei luoghi sull'intero territorio comunale.
- 44.3 - Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base di quanto indicato nella D.G.R.L. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e nell'art. 37 delle NTA del P.P.R. e in considerazione:
- della natura dell'intervento (nuova costruzione, ristrutturazione totale dell'edificio, ristrutturazione parziale, modifica plano-volumetriche quali ampliamenti e sovralti, modifiche di facciata, ecc.). La natura dell'intervento influenza la tipologia e il dettaglio delle analisi paesaggistiche richieste per la determinazione del grado di incidenza;
  - dell'ambito di sensibilità paesaggistica in cui il progetto si inserisce e rispetto ai cui elementi e indirizzi di tutela il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
  - del tipo di tessuto in cui il progetto si inserisce e rispetto alla cui disciplina il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
  - degli elementi di valore paesaggistico rispetto a cui il progettista è chiamato a verificare vicinanza, covisibilità e interferenza (positiva o negativa).
- 44.4 In linea generale, dovrà essere attribuita incidenza elevata qualora gli interventi:
- investano aree esterne al perimetro delle aree urbane consolidate;
  - prefigurino interventi di nuova edificazione in diretta e significativa relazione di covisibilità con gli elementi connotativi del paesaggio di cui alla carta condivisa del paesaggio;
  - riducano significativamente l'ampiezza delle visuali libere dai percorsi di rilevanza paesaggistica, storica e panoramica come individuate nel P.G.T.

44.5 - I progetti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico non sono assoggettati a verifica dell'impatto paesistico come espressamente indicato dall'art. 35.5 nelle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale, fermo restando l'apposito procedimento di autorizzazione paesaggistica.

#### Art. D45 - Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica

45.1 Il P.G.T., in continuità con i disposti regionali e provinciali e in coerenza con la lettura effettuata della struttura del paesaggio, individua ambiti ove è possibile riconoscere una caratterizzazione e/o connotazione prevalente. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, nonché per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio e per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica. Per ciascun ambito sono definiti:

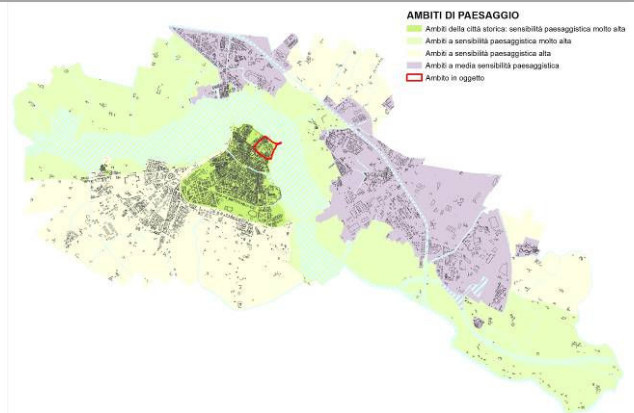
- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto ai quali verificare i benefici delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- gli indirizzi da assumere nelle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione rispetto alle necessità di tutela, gestione e riqualificazione;
- la classe di sensibilità associata.

SCHEDA

A1

#### "CIVITAS VETUS" CITTÀ DELLA PRIMA CERCHIA (XI-XII SEC.)

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Molto alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP Zona di tutela Unesco Riconoscimento del centro storico di Mantova e Cittadella quale bene paesaggistico e notevole presenza di beni culturali tutelati. Sito archeologico di piazza Sordello e via Cairoli.
<i>Descrizione sintetica</i>	Antico nucleo fortificato caratterizzato dalle emergenze del complesso di Palazzo Ducale e del Castello di San Giorgio



#### Descrizione e caratteri peculiari

Nucleo più antico della città di Mantova caratterizzato dalle emergenze di Piazza Sordello e del complesso museale costituito da Palazzo Ducale, dal Castello di San Giorgio e dal rilevante sistema di spazi aperti. A margine di tale complesso nell'ambito si rileva un tessuto edilizio costituito da isolati chiusi e densi che definiscono una cortina continua su piazze e

strade e che al loro interno vedono la prevalenza dei pieni sui vuoti, qui spesso ridotti a piccoli cortiletti o cavedi.

Tale ambito presenta i caratteri del *borgo, villaggio* (punto 2.3.9 degli elementi costitutivi del paesaggio) come descritto nella DGR 2727 del 22/12/2011 “*Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006*”, in quanto ha costituito dal medioevo il nucleo centrale della città, con funzioni di polarità economica, di difesa nei confronti del territorio circostante e di centralità ecclesiastica; funzioni di cui restano rilevanti segni nei complessi monumentali e nella stessa struttura morfologica. Su Piazza Sordello infatti si affacciano le antiche sedi del potere religioso e civile che serbano intatta la loro “separatezza” dal resto della città.

#### *Criticità e fenomeni di degrado*

Dismissione di porzioni del patrimonio edilizio con conseguente degrado dello stesso.

Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva. Accostamento e sovrapposizione di elementi impropri ad una struttura conclusa. Ostruzione dei cono percettivi.

Trasformazioni e uso impropri dello spazio pubblico.

Privatizzazione degli spazi aperti – ancorché pubblici - connessa sia all’effettiva difficoltà di controllo e gestione degli stessi sia ad una non adeguata regolamentazione di aree di sosta e plateatici.

#### *Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Conservazione dello skyline, del sistema edilizio, delle caratteristiche materiche e cromatiche d’insieme, e dei caratteri d’uso degli spazi pubblici.

Conservazione della leggibilità e delle relazioni visive e spaziali fra spazi aperti ed emergenze e fra beni paesaggistici.

Conservazione degli spazi aperti pubblici e privati. Eventuali addizioni devono essere progettate in modo da conservare la leggibilità e l’identità dello scenario urbano storico.

Contenimento e adeguata organizzazione degli spazi di sosta per le automobili.

#### SCHEDA

### A2

#### **SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA (XIII – XIV E XV-XIX SEC.)**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Molto alta

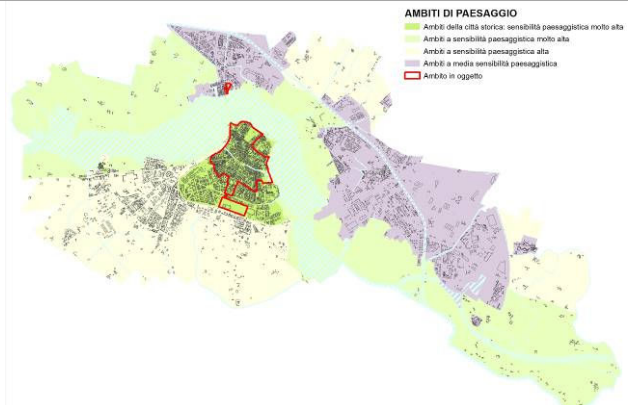
Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP

*Tutele sovraordinate*

Zona di tutela Unesco

*Descrizione sintetica*

Borgo compatto, caratterizzato da una forte interconnessione spaziale fra edificato, spazi pubblici, piazze e aree pedonali e articolato su assi principali



*Descrizione e caratteri peculiari*

Tessuto di origine medievale consolidatosi in epoca rinascimentale caratterizzato da isolati densi e compatti che

definiscono una cortina edilizia continua sul fronte strada e sono costituiti in prevalenza da lotti gotici su cui insiste il tipo edilizio della casa a schiera mantovana. Tale tessuto è ancora riconoscibile anche se è stato in parte modificato con l'accorpamento di due o più lotti per dare vita a case in linea per rifusione di schiere (unione di due o più case a schiera e relativo aumento di altezza) o case o palazzi a corte di epoca successiva.

Lo spazio aperto delimitato dagli isolati, rappresenta uno degli elementi più caratteristici e invariati della città storica: la strada viene disegnata e contenuta in modo continuo e ben definito da edifici le cui altezze, pur nella diversità delle quote delle linee di gronda, creano un sistema di profili stradali omogenei. In alcuni casi, nelle vie principali il fronte strada a cortina continua presenta un sistema di portici che rappresentano un nuovo modo di fruizione della città e, con la loro posizione aggettante rispetto al fronte dell'edificio, dichiarano la loro postuma costruzione.

L'impianto delle strade segue l'andamento non rettilineo tipico dell'epoca medievale. Tale andamento è condizionato dalla presenza del Rio che divide la città e unisce il lago superiore con il lago inferiore, e dalla struttura fisica e geografica, condizionata dalla presenza dei laghi, della porzione di terra su cui si è formata la città.

L'ambito è in sintesi caratterizzato da:

- elevata qualità paesaggistica d'insieme, riconosciuta nel decreto di vincolo di tutela paesaggistica del centro storico e Cittadella (D.M. del 13.10.1977) e diffusa presenza di immobili tutelati quali beni culturali;
- compattezza dell'immagine d'insieme segnata da una parte dalle linee edificate degli isolati e delle case a schiera mantovane, e dall'altra dalla continuità morfologica e materica degli spazi aperti. Unitaria percezione d'insieme;
- presenza di spazi verdi residui da conservare.

#### *Criticità e fenomeni di degrado*

Abbandono della popolazione residente e delle attività economiche tradizionali. Conseguente degrado del patrimonio edilizio e banalizzazione dell'immagine della città.

Presenza di improprie trasformazioni dell'edificato sia a livello edilizio che a livello urbano, legate rispettivamente alla sostituzione di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.) e alla completa ristrutturazione urbanistica di isolati effettuata nella seconda metà del XX secolo.

Mancanza di coerenza nel trattamento dello spazio pubblico e fenomeni di privatizzazione dello stesso.

#### *Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Conservazione dello skyline, del sistema edilizio, delle caratteristiche materiche e cromatiche d'insieme, e dei caratteri d'uso degli spazi pubblici.

Conservazione della leggibilità e delle relazioni visive e spaziali fra spazi aperti ed emergenze e fra beni paesaggistici.

Conservazione degli spazi aperti pubblici e privati. Eventuali addizioni devono essere progettate in modo da conservare la leggibilità e l'identità dello scenario urbano storico.

Tutela delle visuali aperte e delle visuali dinamiche che devono essere mantenute liberi da ostruzioni e da interferenze.

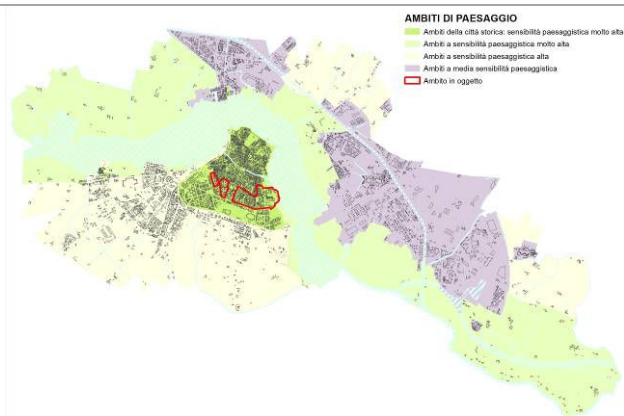
Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla tutela e alla messa in rete di monumenti, servizi o polarità di attrazione e spazi verdi;

Contenimento e adeguata organizzazione degli spazi di sosta per le automobili.

SCHEDA

**A3****AREE CON CARATTERISTICHE DI CONTINUITÀ CON L'AREA UNESCO**

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Molto alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP Buffer zona di tutela Unesco
<i>Descrizione sintetica</i>	Aree di continuità con la zona di tutela Unesco, caratterizzate in genere da una buona qualità complessiva e da una certa coerenza morfologica e tipologica, seppur in presenza anche di tessuti misti

*Descrizione e caratteri peculiari*

Tessuto in parte simile al precedente, ovvero con isolati densi e compatti che definiscono una cortina edilizia continua sul fronte strada costituiti in prevalenza da lotti gotici su cui insiste il tipo edilizio della casa a schiera mantovana, e in parte composto dalla tipologia edilizia del villino ottocentesco e novecentesco, ovvero da corpi isolati in spazio aperto di propria pertinenza posti prevalentemente a ridosso della Fossa magistrale. In particolare il tessuto storico si sgrana e perde di compattezza e leggibilità avvicinandosi a viale Risorgimento.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Perdita di leggibilità del sistema.

Presenza di improprie trasformazioni dell'edificato sia a livello edilizio che a livello urbano, legate rispettivamente alla sostituzione di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.) e alla completa ristrutturazione urbanistica di isolati effettuata nella seconda metà del XX secolo.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Conservazione del sistema edilizio, delle caratteristiche materiche e cromatiche d'insieme, e dei caratteri d'uso degli spazi pubblici.

Conservazione degli spazi aperti pubblici e privati. Eventuali addizioni devono essere progettate in modo da conservare la leggibilità e l'identità dello scenario urbano storico.

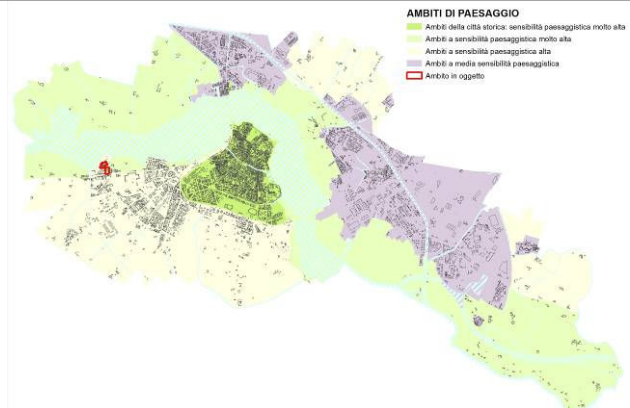
Tutela delle visuali aperte e delle visuali dinamiche che devono essere mantenute liberi da ostruzioni e da interferenze.

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla tutela e alla messa in rete di monumenti, servizi o polarità di attrazione e spazi verdi.

SCHEDA

**A4****BORGO ANGELI**

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Molto alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP Presenza di Villa Margherita, tutelata quale bene culturale Zona di tutela Unesco
<i>Descrizione sintetica</i>	Borgo lacustre di piccole dimensioni con connotati di unicità posto in sponda destra del lago Superiore e in stretta relazione con questo.

*Descrizione e caratteri peculiari*

Borgo di piccole dimensioni sviluppatosi lungo due assi principali: uno parallelo e uno perpendicolare al Lago Superiore. Il borgo non presenta, oggi, una uniformità tipologica ma ha conservato peculiarità ed elementi di una certa bellezza: l'ottocentesca villa Margherita, che si costeggia per accedere al borgo; la chiesa parrocchiale con il relativo sagrato che definisce la centralità del borgo; il gruppo di case in riva al Lago Superiore che mantiene ancora molti caratteri dell'antico villaggio di pescatori. Lungo la sponda del lago Superiore le case mantovane degradanti verso l'acqua che disegnano un fronte compatto sulla strada, mentre sul lato opposto il sistema insediativo presenta un'alternanza di pieni e vuoti con caratteristici giardini.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Perdita di leggibilità del borgo, ormai inserito senza soluzione di continuità in un contesto di urbanizzazione diffusa.  
Tendenza degli interventi recenti all'alterazione o sostituzione dell'impianto urbanistico con improprie trasformazioni dell'edificato.  
Abbandono della popolazione residente e conseguente degrado del patrimonio edilizio.  
Sostituzione sistematica di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.)  
Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

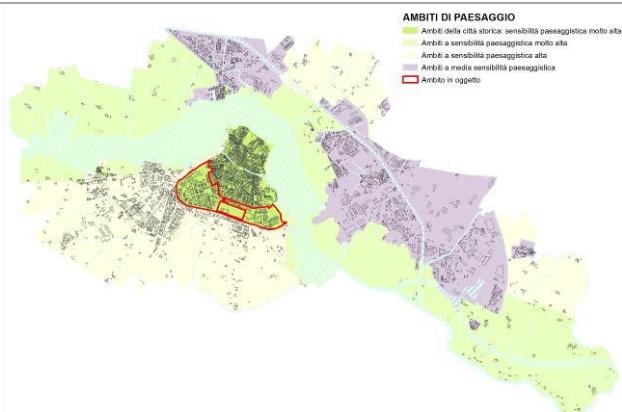
Tutela e recupero dei caratteri morfologici, tipologici, materici e cromatici dei borghi storici, con specifica attenzione al contesto paesaggistico di riferimento e al sistema di percorrenze che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni. In particolare tutela dell'impianto urbanistico e degli elementi di unicità residui.



SCHEDA

**A5****QUARTIERI DI VALLETTA PAIOLO – VIALE RISORGIMENTO – VALLETTA VALSECCHI***Classe di sensibilità paesaggistica* Molto alta*Tutele sovraordinate* Buffer zona di tutela Unesco*Descrizione sintetica*

Ambiti urbani con progetto unitario e disegno urbano definito, frutto di interventi di ristrutturazione urbanistica della seconda metà del novecento

*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito comprende tessuti prevalentemente realizzati nella seconda metà del XX secolo, e nello specifico i quartieri di:

- Valletta Paiolo, che assume l'aspetto attuale negli anni 60 del XX secolo con la realizzazione del costruito che occupa l'impianto delineato all'inizio del Novecento;
- Valletta Valsecchi, realizzato su un disegno urbano meno definito di quello di quello di Valletta Paiolo;
- Viale Risorgimento, caratterizzato da edifici popolari posti perpendicolarmente al viale di palazzo Te;
- Te Brunetti, che assume nella seconda metà del XX secolo un aspetto residenziale.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Tendenza alla monofunzionalità, con progressivo abbandono delle funzioni commerciali, terziarie e di servizio;

Degrado del patrimonio edilizio connesso alla perdita di valore degli immobili, allo spostamento della popolazione residente verso fasce meno abbienti e alla difficoltà di intervenire su complessi unitari oggi frammentati nelle proprietà;

Potenziale riduzione nella cura dello spazio pubblico che qui, in particolare, costituisce elemento di qualità e connessione, vista la contrazione di risorse disponibili.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Valorizzazione e sostegno delle presenze commerciali, terziarie e di servizio;

Attenzione ai complessi unitari che, derivando da progetti e iter procedurali unitari, sarebbero da trattare nella loro complessità;

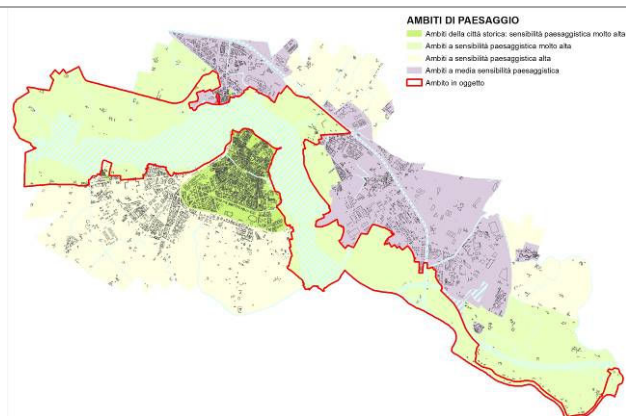
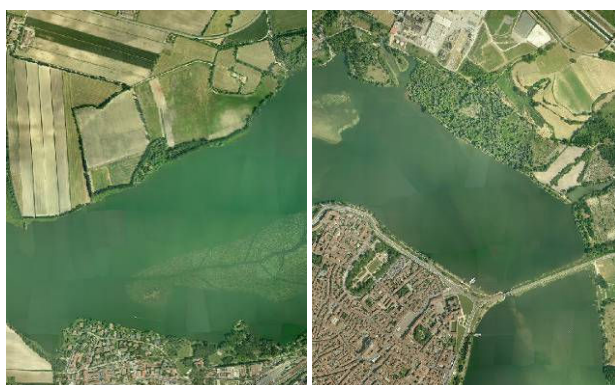
Attenzione allo spazio pubblico inteso sia come aree per servizi che come spazio urbano di connessione.

SCHEDA

5.1

**SISTEMA VERDE DEL MINCIO E DEI LAGHI**

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Molto alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Riserve naturali delle Valli del Mincio e della Vallazza, Siti Rete Natura 2000. Interamente incluso nel Parco del Mincio. In parte ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (art. 19 del PPR) In parte buffer zona di tutela Unesco Primo livello della RER
<i>Descrizione sintetica</i>	Aree prevalentemente naturali e agricole strettamente connesse al sistema dei laghi.

*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito include spazi aperti caratterizzati da qualità e peculiarità differenti e accumulati dalla forte relazione funzionale e percettiva con lo specchio lacustre. In particolare si tratta di aree con valore naturale già tutelate quali riserve naturali; di aree non tutelate come riserve che ospitano habitat e vegetazione lacustre comunque importante per la conservazione dell'ecosistema complessivo; di aree verdi con valore fruitivo e ricreativo quali quelle del parco periurbano e del verde territoriale dei laghi; di aree agricole con valore paesaggistico; nonché di aree caratterizzate da mix funzionali e dalla presenza del Forte di Fossamana.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Per le aree naturali: perdita dei valori di naturalità presenti e compromissione delle sponde;

Per l'area del Ghisiolo: eterogeneità funzionale, morfologica e materica di tali spazi;

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Valorizzazione delle potenzialità fruibili connesse all'insieme di spazi aperti e in particolare tutela dei parchi pubblici nella loro integrità di sistema;

Tutela dell'integrità delle sponde evitando compromissioni che ne alterino i caratteri naturali o storico-culturali e ne sviliscano l'immagine;

Tutela/recupero dei manufatti e degli elementi della cultura materiale tradizionale collegata alla risorsa lacustre;

Organizzazione del sistema di approdi per permettere una ordinata fruizione dei laghi nel rispetto della naturalità presente;

Controllo delle trasformazioni ammesse in modo da assicurare il rispetto della fruizione visiva e la massima percezione dello specchio lacustre, oltre che la salvaguardia del contesto storico e naturale;

Per le aree incluse nelle riserve naturali, nonché nei Siti Rete Natura 2000, vigono i limiti e i divieti alle attività antropiche di cui ai relativi strumenti di istituzione e gestione.

Ogni intervento deve considerare e preservare le visuali aperte e dinamiche indicate in cartografia alla Tav. 2 del Piano delle Regole, al fine di tutelare la visione prospettica della città dai laghi. In particolare è esclusa la realizzazione di qualsiasi edificio o anche semplice attrezzatura o manufatto che possa interferire con le visuali aperte individuate a tutela delle



vedute sulla città d'acqua e storica.

SCHEDA

5.2

**AMBITI AGRICOLI INTERNI AL PARCO DEL MINCIO**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Molto alta

Interamente incluso nel Parco del Mincio.

*Tutele sovraordinate*

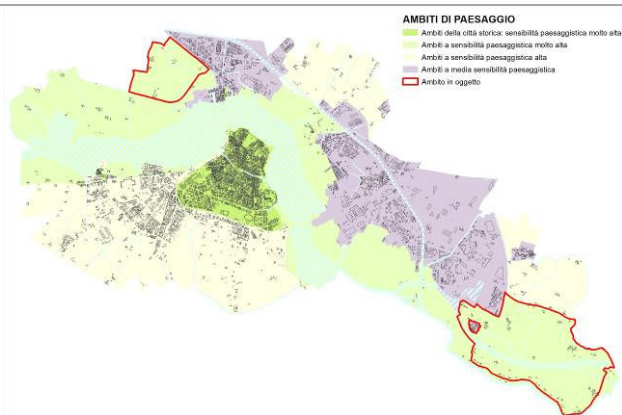
In parte ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (art. 19 del PPR)

In parte buffer zona di tutela Unesco

In parte primo livello della RER

*Descrizione sintetica*

Aree agricole interamente comprese nel perimetro del Parco del Mincio.



*Descrizione e caratteri peculiari*

Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio caratterizzati da una buona qualità paesaggistica connessa:

- alla presenza di ampi ambiti non edificati;
- alla diffusa presenza di sistemi verdi lineari;
- al sistema irriguo che disegna e movimentata il territorio rurale.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Presenza di insediamenti avulsi dal contesto agricolo;

Potenziali ampliamenti di aziende con schemi insediativi, tipologici e materici non coerenti con la tessitura tradizionale;

Monocoltura e eliminazione dei sistemi verdi lineari.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Salvaguardia delle particolarità morfologiche, vegetazionali e idrografiche, nonché degli scenari in cui si combinano elementi naturali ed elementi antropici, segno della storia e della cultura locale;

Tutela della continuità delle aree libere e contenimento dell'edificazione in adiacenza alle cascate esistenti;

Attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, nel rispetto dei seguenti criteri:

- localizzazione di eventuali addizioni in modo coerente con la morfologia della corte esistente, con la topografia dei luoghi tenendo in considerazione anche la possibile evoluzione futura dell'azienda;
- rispetto dell'unità e della coerenza degli edifici tradizionali;
- coerenza morfologica, tipologica, materica e cromatica delle trasformazioni con i caratteri tradizionali;

Tutela del sistema irriguo e valorizzazione dei sistemi verdi lineari.

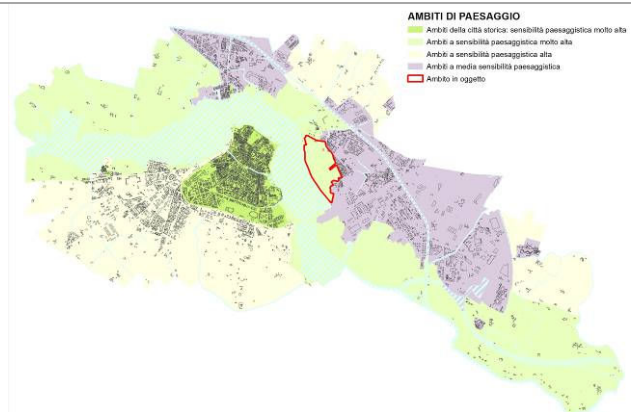
Sostegno all'economia rurale e alla multifunzionalità in agricoltura come condizione per il mantenimento dei caratteri paesaggistici tradizionali e in particolare valorizzazione del ruolo di servizio e di accoglienza del territorio agricolo.

SCHEDA

5.3

**AMBITO DI INTERAZIONE VISUALE CON LA CITTÀ STORICA**

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Molto alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (art. 19 del PPR) Interamente inclusa nel Parco del Mincio Buffer zona di tutela Unesco Area vincolata quale bene culturale – tutela indiretta In parte primo livello della RER
<i>Descrizione sintetica</i>	Ambito in parte agricolo e in parte in trasformazione in rapporto di significativa covisibilità con il complesso monumentale del castello di San Giorgio e con lo skyline storico di Mantova

*Descrizione e caratteri peculiari*

Si tratta di un ambito di particolare valenza paesaggistica, tenuto conto dell'inclusione dello stesso nel Parco del Mincio e nelle aree oggetto di vincolo di tutela indiretta ex art. 45 D.Lgs. 42/2004 "Dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. artt. 10, comma 3, lett. d), 13, 14, 15 del Sistema dei laghi di Mantova, del canal Rio, dei Ponti dei Mulini e di San Giorgio e contestuale tutela indiretta ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 di terreni in sponda sinistra dei laghi di Mezzo e Inferiore". Tali aree sono infatti in rapporto di significativa covisibilità con il complesso monumentale del castello di San Giorgio e con lo skyline storico di Mantova.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Perdita dei valori di naturalità presenti e compromissione delle sponde.  
Pressione insediativa.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

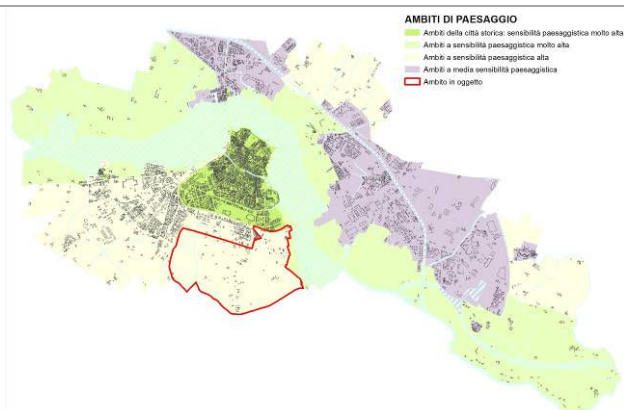
Valorizzazione delle potenzialità fruibili connesse all'insieme di spazi aperti;  
Tutela dell'integrità delle sponde evitando compromissioni che ne alterino i caratteri naturali e ne sviliscano l'immagine;  
Controllo delle trasformazioni ammesse in modo da assicurare il rispetto della fruizione visiva e la massima percezione dello specchio lacustre, oltre che la salvaguardia del contesto storico e naturale;  
Ogni intervento deve considerare e preservare le visuali aperte e dinamiche indicate in cartografia alla Tav. 2 del Piano delle Regole, al fine di tutelare la visione prospettica della città dai laghi. In particolare è esclusa la realizzazione di qualsiasi edificio o anche semplice attrezzatura o manufatto che possa interferire con le visuali aperte individuate a tutela delle vedute sulla città d'acqua e storica.

## SCHEDA

## 4.1

**TRINCERONE E VALLE DEL PAIOLO**

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Interamente incluso nel Parco del Mincio Secondo livello della RER
<i>Descrizione sintetica</i>	Area del campo trincerato e dell'antica Valle del Paiolo attraversata da una viabilità di connessione provinciale che la separa in due: un ambito a est prevalentemente destinato a funzioni pubbliche e un ambito prevalentemente agricolo ad ovest

*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito comprende l'antica Valle del Paiolo, il quarto lago di Mantova che chiudeva la struttura difensiva della città fatta di acqua e cinte artificiali. Oggi la presenza dell'antico bacino, oltre che nel fosso con andamento meandriforme che sfocia nella Vallazza e da qui nel Mincio, resta leggibile nelle depressioni residue del paleoalveo e nel particolare ecosomaico presente nell'ambito ove trovano posto cariceti, boschi, praterie umide, prati stabili, zone umide, pioppeti e aree coltivate. Nell'ambito è leggibile anche la linea della cinta muraria del Campo Trincerato nel quale le aree agricole, a quota superiore, presentano minore valenza ecopaesistica rispetto alla Valle. Qui il territorio agricolo appare infatti frammentato e interessato da insediamenti e attività antropiche non rurali. Ad est del Campo Trincerato, fino al confine con la Vallazza si trova invece un'ampia zona a servizi in parte di estrema valenza storica e culturale (Bosco Virgiliano) e in parte da riqualificare.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Presenza di insediamenti avulsi dal contesto agricolo.

Pressione insediativa per funzioni non rurali e potenziali ampliamenti di aziende con schemi insediativi, tipologici e materici non coerenti con la tessitura tradizionale.

Modifica delle coperture vegetazionali verso la monocoltura con conseguente impoverimento della qualità ecopaesistica

Eliminazione dei sistemi verdi lineari di connessione

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Salvaguardia delle particolarità morfologiche, vegetazionali e idrografiche, nonché degli scenari in cui si combinano elementi naturali ed elementi antropici, segno della storia e della cultura locale;

Tutela degli habitat e dei sistemi vegetazionali di rilevanza (cariceti, boschi, praterie umide, prati stabili, zone umide), del sistema irriguo e valorizzazione dei sistemi verdi lineari;

Tutela della continuità delle aree libere e contenimento dell'edificazione in adiacenza alle cascate esistenti;

Mitigazione degli edifici non rurali presenti e contenimento delle possibilità di trasformazione;

Attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, nel rispetto dei seguenti criteri:

- localizzazione di eventuali addizioni in modo coerente con la morfologia della corte esistente, con la topografia dei luoghi tenendo in considerazione anche la possibile evoluzione futura dell'azienda;

- rispetto dell'unità e della coerenza degli edifici tradizionali;
- coerenza morfologica, tipologica, materica e cromatica della trasformazione con i caratteri tradizionali;

Limitazione degli insediamenti di impianti per la produzione di energie rinnovabili, spesso costituiti da strutture che non corrispondono alle tipologie edilizie tradizionali, ovvero controllo del loro inserimento paesaggistico in ambiti tanto delicati.

Sostegno all'economia rurale e alla multifunzionalità in agricoltura come condizione per il mantenimento dei caratteri paesaggistici tradizionali e in particolare valorizzazione del ruolo di servizio e di accoglienza turistica del territorio agricolo.

## SCHEDA

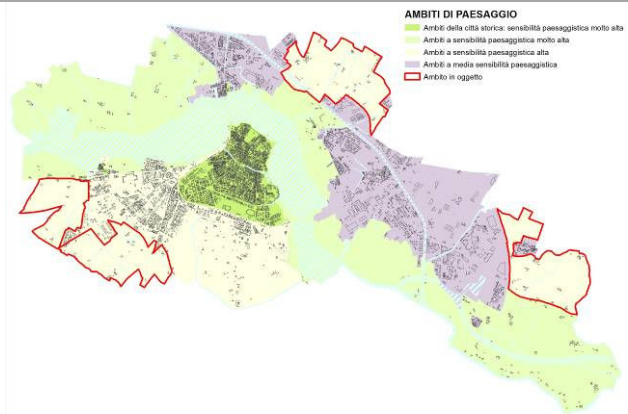
## 4.2

## AMBITI AGRICOLI DI CONTINUITÀ

Classe di sensibilità paesaggistica Alta

Tutele sovraordinate In parte secondo livello della RER e varchi da deframmentare

Descrizione sintetica Ambiti agricoli di continuità con le aree agricole dei comuni contermini



#### Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti agricoli di continuità con le aree agricole dei comuni contermini caratterizzati, anche in relazione alla non inclusione nel Parco del Mincio, da una certa diffusione dell'edificato rurale.

#### Criticità e fenomeni di degrado

Diffusione degli insediamenti che, ancorché rurali, comportano la frammentazione delle aree agricole e la perdita del paesaggio agrario tradizionale;

Potenziali ampliamenti di aziende con schemi insediativi, tipologici e materici non coerenti con la tessitura tradizionale;

Monocoltura e eliminazione dei sistemi verdi lineari;

Presenza di insediamenti avulsi dal contesto agricolo.

#### Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione

Salvaguardia delle particolarità morfologiche, vegetazionali e idrografiche;

Tutela della continuità delle aree libere e contenimento dell'edificazione in adiacenza alle cascate esistenti;

Attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, nel rispetto dei seguenti criteri:

- localizzazione di eventuali addizioni in modo coerente con la morfologia della corte esistente, con la topografia dei luoghi tenendo in considerazione anche la possibile evoluzione futura dell'azienda;
- rispetto dell'unità e della coerenza degli edifici tradizionali;
- coerenza morfologica, tipologica, materica e cromatica della trasformazione con i caratteri tradizionali.

Tutela del sistema irriguo e valorizzazione dei sistemi verdi lineari.

Valutazione attenta degli insediamenti di impianti per la produzione di energie rinnovabili, spesso costituiti da strutture



che non corrispondono alle tipologie edilizie tradizionali, ovvero controllo del loro inserimento paesaggistico.

Sostegno all'economia rurale e alla multifunzionalità in agricoltura come condizione per il mantenimento dei caratteri paesaggistici tradizionali e in particolare valorizzazione del ruolo di servizio e di accoglienza turistica del territorio agricolo.

## SCHEDA

## 4.3

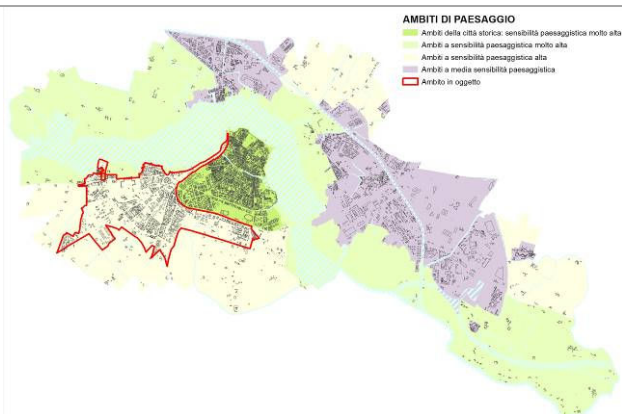
**AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ**

Classe di sensibilità paesaggistica Alta

Tutele sovraordinate -

Descrizione sintetica

Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi

*Descrizione e caratteri peculiari*

Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da:

- mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi;
- prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare;
- infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica.

*Elementi di criticità e fenomeni di degrado*

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibili, in particolare dalle principali vie di accesso alla città;

Presenza di infrastrutture che definiscono barriere difficilmente valicabili fra parti di città;

Tessuti misti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico, nonché da scarsa qualità architettonica;

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione degli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbana e di quelli di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Ricomposizione degli ambiti adiacenti alle maggiori infrastrutture volta a favorire la porosità fra le parti di città da queste separate;

Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;

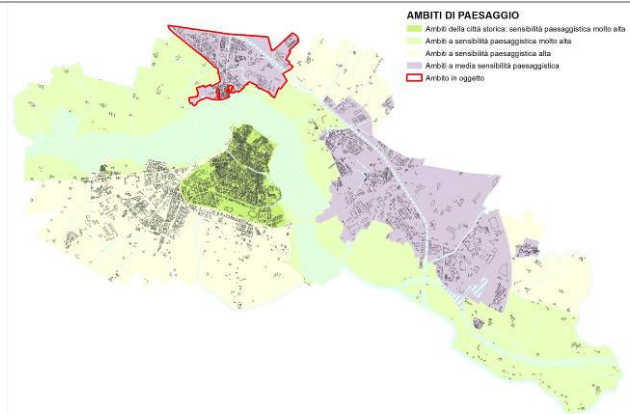
SCHEDA

**3.1****CITTADELLA E FRAZIONI A NORD**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Media

*Tutele sovraordinate* Porta Giulia tutelata quale bene culturale

*Descrizione sintetica* Antica porta nord di accesso e difesa della città oggi attorniata da tessuti misti

*Descrizione e caratteri peculiari*

Ambiti edificati sorti in ampliamento dell'antico insediamento difensivo di Cittadella caratterizzati dalla presenza di:

- singoli elementi architettonici di qualità e tracce dell'antico sistema di fortificazioni;
- tessuti residenziali e produttivi in parte misti e in parte specializzati;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni caratterizzati da mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare.

*Elementi di criticità e fenomeni di degrado*

Presenza di elementi di valore paesaggistico in un contesto di disordine urbano;

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibile, in particolare dalla via di accesso alla città;

Tessuti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico;

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione sia degli interventi complessivi di ricomposizione e riqualificazione urbana che di quelli puntuali di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;

Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;  
Definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità;

Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela- Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

SCHEDA

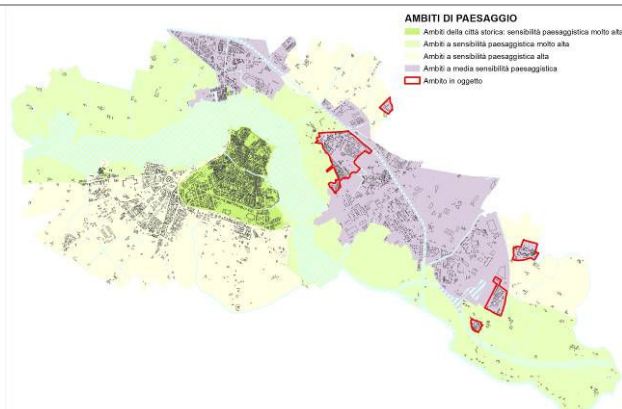
3.2

**AGGREGATI MINORI**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Media

*Tutele sovraordinate* In parte (Lunetta e Frassine) ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale)

*Descrizione sintetica* Ambiti residenziali di nuovo impianto o sorti in ampliamento degli antichi aggregati rurali.

*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito comprende le frazioni poste ad ovest della città non contigue alla città, confinanti con aree agricole o con il polo produttivo e sorte in ampliamento degli antichi aggregati rurali (Castelletto Borgo, Formigosa, Frassine, Virgiliana) o su nuovo impianto (Lunetta, Formigosa "nuova", Montata Carra). Tali aree, prevalentemente residenziali e in parte povere di servizi di base, gravitano sia su Mantova che sui comuni contermini. Dal punto di vista del tessuto edilizio Lunetta è caratterizzata da blocchi isolati o a corte alti 4 o 5 piani, mentre le altre frazioni sono costituite prevalentemente da edifici monofamiliari isolati.

*Elementi di criticità e fenomeni di degrado*

Presenza di elementi di valore paesaggistico in un contesto di disordine urbano

Bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico;

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione sia degli interventi complessivi di ricomposizione e riqualificazione urbana che di quelli puntuali di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;  
 Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;  
 Definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità;  
 Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela – Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

## SCHEDA

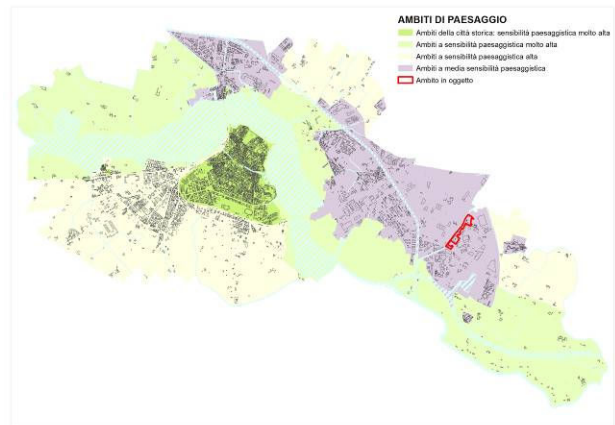
## 3.3

**EDIFICATO ISOLATO IN CONTESTO PRODUTTIVO**

Classe di sensibilità paesaggistica Media

Tutele sovraordinate -

Descrizione sintetica Edifici residenziali oggi attornati dal polo produttivo

*Descrizione e caratteri peculiari*

Si tratta di immobili residenziali all'interno dell'area produttiva e che pertanto presentano una forte criticità localizzativa.

*Criticità e fenomeni di degrado*

La presenza del polo produttivo a confine con tali immobili costituisce il principale elemento di incompatibilità e degrado dell'ambito.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Contenimento delle possibilità di trasformazione ai fini residenziali.

Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela– Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".



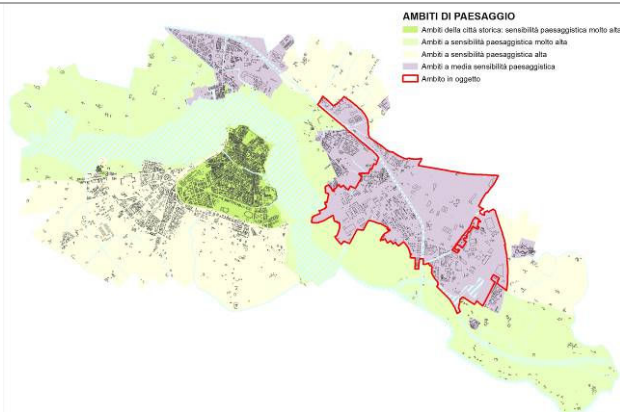
SCHEDA

**3.4****POLO PRODUTTIVO***Classe di sensibilità paesaggistica* Media*Tutele sovraordinate*

In parte ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale)

*Descrizione sintetica*

Polo produttivo e per attività economiche di livello sovralocale in parte consolidato e in parte in trasformazione

*Descrizione e caratteri peculiari*

Si tratta di un ambito molto vasto prevalentemente destinato a funzioni produttive o logistiche. Qui si trova infatti:

- il polo chimico di Mantova che presenta criticità ambientali e paesaggistiche, con un'immagine fortemente industriale percepibile anche dai laghi;
- il porto di Valdaro in fase di potenziamento. Esso, posto a una quota inferiore rispetto alla adiacente via Ostiglia, è percepibile oggi da questa quale ambito di degrado, ovvero quale area di escavazione;
- il polo produttivo a nord-ovest del porto caratterizzato da una orditura territoriale disomogenea con una trama viaria non sempre coerentemente organizzata, carreggiate e snodi viari di grandi dimensioni, scarsità di spazi verdi e di piantumazioni anche con funzione di mitigazione, quasi totale impermeabilizzazione dei suoli dei lotti, recinzioni piene dei lotti spesso in calcestruzzo a vista;
- i piani attuativi di Valdaro e di Olmolungo, aree da infrastrutturare e trasformare secondo precisi criteri paesaggistici;
- il polo commerciale e per servizi del Boma, ove sono sorti, su un'ampia area asfaltata priva di elementi vegetazionali e di verde di mitigazione, edifici commerciali che, per localizzazione, rapporto con il contesto, tipologia e trattamento cromatico trasmettono un'immagine disorganica e desolata.

*Criticità e fenomeni di degrado*

L'ambito presenta, dal punto di vista paesaggistico, numerosi fenomeni di degrado esistente e potenziale:

- mancanza di un'accurata organizzazione della rete viaria, coerente con la topografia originale e con una chiara gerarchizzazione dei percorsi e degli accessi;
- frammentazione e residualità delle zone verdi e degli interventi di mitigazione;
- disomogeneità della forma dei lotti, nonché nelle tipologie e nelle finiture delle edificazioni;
- importante volumetria delle edificazioni e notevole impermeabilizzazione del suolo all'interno dei lotti;
- presenza di infrastrutture tecniche fortemente percepibili dall'intorno;
- micro degrado diffuso, connesso alla presenza di recinzioni non adeguate, infrastrutture a rete aeree, cartellonistica pubblicitaria e segnaletica non adeguata.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

È opportuno delineare un'immagine coesa e coerente delle aree per attività economiche.

---

Per migliorare l'immagine complessiva di aree già infrastrutturate ed edificate occorrerà pertanto intervenire:

- potenziando lungo i perimetri dei lotti e lungo le viabilità la presenza di essenze arboree ed arbustive con funzione mitigativa e di schermatura degli immobili industriali;
- riqualificando le aree verdi residuali con un disegno unitario del verde che cerchi di riconoscere ed enfatizzare, per quanto possibile, il ruolo di connessione dell'infrastruttura verde;
- minimizzando l'uso delle recinzioni, a favore di coperture vegetali, definendo modelli unici di recinti per il poligono nel suo complesso, stabilendo una gamma di materiali e colori possibili la cui combinazione risulti armonica, usando preferibilmente chiusure diafane e dalla composizione semplice o utilizzare vegetazione per filtrare la visione;
- riservando gli spazi più esposti visivamente come spazi di rappresentanza adeguatamente trattati e non come aree per l'immagazzinamento di prodotti all'aria libera e per la sosta.
- disponendo cartellonistica pubblicitaria e insegne in modo coerente con la sensibilità dei luoghi e le edificazioni presenti al fine di limitarne l'impatto.

Nei casi di ambiti non ancora trasformati, la pianificazione e costruzione dei poligoni industriali deve prevedere inoltre:

- un disegno di qualità dello spazio aperto, con la gerarchizzazione delle differenti funzioni (strade principali, strade di distribuzione, parcheggi) come elemento ordinatore dello spazio;
- la presenza di verde a livello di insediamento, con il mantenimento di una specifica quota di superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale;
- la presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili e a confine dei lotti;
- un disegno di qualità del lotto stesso, che preveda di concentrare spazialmente gli elementi edificati, di riservare gli spazi più esposti visivamente a spazi di rappresentanza adeguatamente trattati, di allontanare dalle viabilità e schermare le aree per l'immagazzinamento di prodotti all'aperto, di realizzare zone di parcheggio bene attrezzate;
- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico coeso e una certa coerenza di altezze, volumetrie, allineamenti, l'attenzione all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- la presenza di elementi di mitigazione, mascheramento o apertura nei principali "punti" ed "elementi lineari" da cui l'area viene percepita. Tali interventi mitigativi sono da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico di riferimento.
- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità

Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela- Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

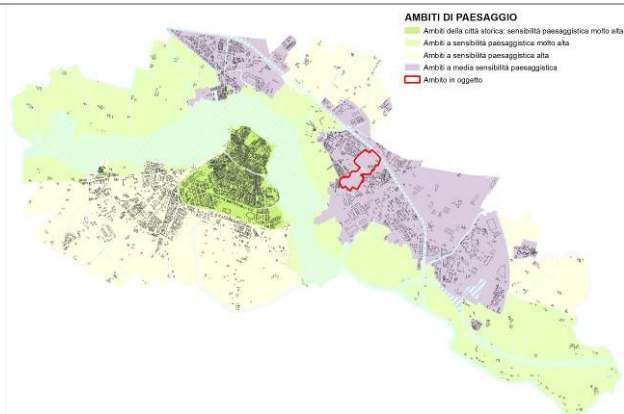
---

SCHEDA

3.5

**AREE AGRICOLE INTERCLUSE**

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Media
<i>Tutele sovraordinate</i>	Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (ex art. 19 PPR)
<i>Descrizione sintetica</i>	Aree agricole con funzione di filtro fra il polo produttivo sovra locale e i quartieri residenziali di Lunetta e Frassinò

*Descrizione e caratteri peculiari*

Sono aree agricole che non presentano caratteri di continuità con il territorio rurale ma che hanno un importante funzione di separazione e filtro fra il polo produttivo sovralocale e i quartieri residenziali di Lunetta e Frassinò. Per tale importante ruolo l'ASL auspica, nel parere fornito in fase di conferenza finale di VAS, la realizzazione in tale ambito di aree boschive o coltivate ad arboricoltura da legno con molteplici funzioni:

- di mitigazione delle polveri e degli inquinanti in genere;
- di separazione fisica fra i due ambiti con limitazione dell'utenza potenziale;
- di esclusione della coltivazione di prodotti per l'alimentazione umana e/o animale in aree prossime al polo chimico.

*Criticità e fenomeni di degrado*

Territorio agricolo frammentato

Pressioni insediative sull'ambito vista la vicinanza di aree edificate

Criticità ambientali connesse alla prossimità del polo chimico

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Mantenimento delle funzioni agricole con potenziamento delle funzioni di filtro attraverso, possibilmente l'infittimento della copertura arborea ed arbustiva.

Esclusione, come da parere ASL, della coltivazione di prodotti per l'alimentazione umana e/o animale in aree prossime al polo chimico

**Allegato 1 : Elenco indicativo degli elaborati da allegarsi alle proposte di pianificazione attuativa****A Elaborati cartografici**

- A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area con adeguata estensione al territorio circostante per consentire la conoscenza del contesto di intervento (scala 1:5000)
- A.2 Estratto catastale (scala 1:1000 o 1:2000 aggiornato) con perimetrazione delle aree interessate ed elenco delle proprietà con relativi indirizzi di residenza
- A.3 Planimetria generale con individuazione del Perimetro del Piano su base aerofotogrammetrica (scala 1:2000).
- A.4 Estratto di P.G.T., con particolare riferimento agli elaborati prescrittivi di P.d.S. e P.d.R.
- A.5 Estratti cartografia degli strumenti di Pianificazione Territoriale sovra ordinati allo strumento comunale (P.A.I., P.T.C. Parco Mincio, P.T.C.P.)
- A.6 Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti nelle aree interessate dal Piano Attuativo (ambientali, paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., servitù, fasce di rispetto, SIC/ZPS ecc.)
- A.7 Planimetria del sistema della mobilità relativa all'ambito interessato dal Piano Attuativo
- A.8 Planimetria del verde esistente, della rete idrica esistente, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti
- A.9 Carta morfologica
- sistemi morfologici strutturanti (tipologia, altezza degli edifici esistenti, interni ed esterni rispetto all'area Piano Attuativo);
  - rilievo planialtimetrico
- A.10 Planimetria delle Opere di Urbanizzazione primaria esistenti e di progetto (preliminare scala 1:500) (strade, reti tecnologiche e infrastrutture) dimensionate in funzione delle destinazioni d'uso previste
- A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili.
- A.12 Progetto delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazioni circa la sistemazione prevista per gli spazi aperti e aree verdi.
- A.13 Progetto Planivolumetrico definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con rappresentazione dei seguenti elementi vincolanti per la realizzazione dell'intervento: altezza minima e massima degli edifici; ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperto; distanza minima e massima tra edifici e tipologie edilizie; destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi. Dovranno inoltre essere indicati il trattamento delle aree libere oggetto di interventi di sistemazione e degli spazi esterni, con individuazione delle aree ad uso pubblico da cedere in proprietà al Comune ed eventuali edifici affacciati su spazi pubblici rilevanti
- A.14 Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto estesi all'ambito circostante, con indicazione dell'altezza degli edifici storico-artistici circostanti
- A.15 In caso di piani attuativi in aree edificate: planimetria rappresentativa degli edifici soggetti a demolizione/ricostruzione/restauro/ristrutturazione
- A.16 Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa

**B. Documenti Tecnico-Analitici**

- B.1 Relazione tecnico - illustrativa
- B.1.1 Indagine storica e descrittiva dell'evoluzione dell'area, che evidenzia l'eventuale precedente destinazione produttiva dell'area.
- B.1.2 Descrizione della destinazione urbanistica attuale indicata dal P.G.T. e delle previsioni del Piano Attuativo proposto e delle funzioni previste con tabella relativa al dimensionamento Piano
- B.1.3 Descrizione del fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento

- B.1.4 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi con cronoprogramma degli stralci esecutivi.
- B.2 Tabella Proprietà. Tabella con l'indicazione dei nominativi con le relative percentuali di proprietà rispetto alla Superficie territoriale del Piano e al valore catastale delle aree comprese (imponibile catastale);
- eventuale indicazione degli aventi titolo non partecipanti al Piano e/o Enti coinvolti;
  - dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 relativamente alle proprietà degli immobili ricadenti nel piano citando l'atto di provenienza (oppure copia dei relativi atti di proprietà con visure catastali e ipotecarie e/o l'eventuale delega notarile di rappresentanza);
  - qualora vi siano più proprietari è preferibile la procura ad un singolo o la costituzione di un consorzio tra i proprietari stessi.
- B.3 Norme Tecniche di Piano (comparazione tra norme vigenti e norme di Piano) (indicazioni per la progettazione di edifici affacciati su spazi aperti di particolare rilevanza indicati in TAV.A.14);
- B.4 Computo metrico-estimativo redatto sulla base di un elenco prezzi unitari verificato e vistato dal dirigente del settore lavori pubblici e dal settore progettazione degli enti erogatori dei sottoservizi, con chiara suddivisione (ai sensi della L.R. 12/05 art. 44) tra le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria se richieste a scomputo oneri, redatto secondo i prezzi dalla CCIAA di Mantova
- B.5 Bozza di Convenzione
- B.6 Relazione ambientale finalizzata a valutare i potenziali effetti derivanti dall'attuazione del Piano ed a individuare gli aspetti e i criteri di sostenibilità di cui all'art. D13 delle NTA del PdR di cui tener conto nelle successive fasi di progettazione. La relazione ambientale contiene:
- B.6.1 Inquadramento del Piano rispetto agli strumenti di Pianificazione e programmazione locale e sovra-locale, con stralci cartografici inseriti in relazione.
- B.6.1.1 Individuazione dei vincoli esistenti (indicazione dell'eventuale necessità di attivare la procedura di autorizzazione paesaggistica);
- B.6.1.2 Verifica presso l'Ente Gestore della necessità di attivare la procedura di Valutazione di Incidenza rispetto a SIC/ZPS;
- B.6.2 Descrizione di inquadramento dell'ambiente allo stato attuale, attraverso l'analisi dei seguenti temi:
- Descrizione del clima acustico
  - Descrizione degli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici, verifica della fattibilità dell'intervento rispetto ai contenuti dello studio geologico-tecnico e relative NTA, parte integrante del PGT del Comune di Mantova;
  - Descrizione del sistema idrico superficiale;
  - Descrizione della vegetazione, fauna ed ecosistemi;
  - Descrizione del paesaggio e patrimonio storico culturale.
- B.6.3 Sintetica descrizione delle principali caratteristiche del Piano in relazione ai criteri di sostenibilità di cui all'art. D6.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
- B.6.4 Descrizione degli effetti attesi su ciascuna componente ambientale individuata:
- clima e atmosfera
  - ambiente acustico
  - suolo, sottosuolo e acque sotterranee
  - sistema idrico superficiale
  - vegetazione, fauna ed ecosistemi
  - paesaggio e patrimonio storico-culturale
  - Inquinamento luminoso;
  - consumo energetico;
  - consumo di risorse (acqua e materie prime).
- B.6.5 Misure mitigative e/o compensative adottate dai committenti

## Allegato 2: Contenuti qualitativi delle proposte di pianificazione attuativa

### Qualità degli spazi pubblici e/o aperti

- In ogni piano attuativo devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze, strade, edifici o attrezzature pubbliche, spazi aperti anche attrezzati a verde, luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante.
- La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale.
- Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione alle varie funzioni cui possono essere destinati o che possono esservi ospitate. Le funzioni pubbliche vere e proprie vanno per quanto possibile integrate con le funzioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e di richiamo.
- La edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili. Il piano attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde e della rete idrica ove esistente: recuperando "segni" e sistemazioni derivanti dall'assetto agricolo; caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi; costruendo un "sistema del verde" interno al piano che garantisca la continuità con le zone verdi limitrofe, in maniera da consentire la formazione di corridoi ecologici e zone umide e la connessione con le reti ecologiche esistenti. I filari esistenti e le specie vegetali di particolare valore dal punto di vista botanico ed ecologico devono essere salvaguardate. Nella sistemazione degli spazi verdi si deve privilegiare l'inserimento di piante ed essenze autoctone che si adattano bene al clima e all'ecosistema esistente, pianificandone la manutenzione e prevedendo ove possibile vasche di raccolta acque da destinarsi anche all'irrigazione. Per tale scopo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato relativo alla sistemazione ambientale con indicazione delle essenze previste e relative tipologie di impianto, che tenga conto delle possibili relazioni con i rete ecologica locale.
- Il piano attuativo deve tenere in considerazione e approfondire gli aspetti di tipo paesaggistico legati alla rete idrica, ove esistente, considerato che i segni e le vie d'acqua sono elemento caratterizzante del paesaggio del Comune di Mantova. Si devono prevedere fasce di vegetazione o vere e proprie "fasce tampone" lungo il tracciato del corpo idrico ricadente nell'area oggetto di intervento.
- prevedere idonei spazi opportunamente collocati e attrezzati per il conferimento e la raccolta differenziata delle varie tipologie di rifiuti, progettati in modo coerente con il tipo di raccolta programmato per la zona. Riservare e delimitare, ove possibile, appositi spazi verdi, anche comuni, per favorire la pratica del compostaggio, quale forma di autosmaltimento e riduzione nella produzione di rifiuti.
- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.)
- integrazione degli spazi/servizi pubblici con le attrezzature/spazi privati di interesse pubblico o generale e con le funzioni commerciali

### Qualità delle opere di urbanizzazione

- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.)
- curare l'inserimento paesistico delle nuove infrastrutture che abbiano incidenza visiva sul paesaggio. Ogni intervento dovrà tener conto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito e prevedere specifiche azioni mitigative che ne consentano un corretto inserimento ambientale e paesistico.

- accurata progettazione dei parcheggi: dimensionamento; localizzazione ai margini e “diffusa” per rispondere alla domanda diffusa; cura per l’immagine, i materiali, l’attrezzatura (almeno un albero ogni 4 posti auto; ecc), e ove possibile contenimento delle superfici impermeabilizzate.
- obbligo di rete ciclopedonale indipendente e complementare dalla viabilità autoveicolare, con priorità/precedenza ove possibile; collegamento della nuova rete con la rete esistente al contorno; collegamenti “protetti” obbligatori residenze/aree verdi e spazi pubblici; le reti ciclopedonali indipendenti alla viabilità autoveicolare devono prevedere piante autoctone ad alto fusto con interasse di 12 m da realizzarsi su ciascun lato, salvo disposizioni di legge che ne impediscano la realizzazione;
- viabilità autoveicolare ridotta al minimo (es. parcheggi di complesso e non di singolo edificio/abitazione); dimensionata al minimo (viabilità di quartiere subordinata alla viabilità ciclopedonale); distinta per funzioni e tipologia; strade piantumate con piante autoctone ad alto fusto con interasse di 12 m da realizzarsi su ciascun lato strada, salvo disposizioni di legge che ne impediscano la realizzazione; previsione di misure rivolte al contenimento dell’inquinamento acustico ed atmosferico (barriere acustiche, selezione essenze in grado di trattenere polveri, asfalto fonoassorbente, ecc.).
- Ove non sia possibile l’allacciamento al teleriscaldamento, deve essere privilegiata la realizzazione di impianti centralizzati per la produzione del calore, ad elevata efficienza energetica e/o alimentati da fonti energetiche rinnovabili.
- devono essere messi in atto accorgimenti che consentano di ridurre il volume delle acque reflue da depurare, verificando in particolare la possibilità di utilizzare sistemi naturali di smaltimento e depurazione biologica in loco delle acque di rifiuto (es. fitodepurazione).
- i nuovi impianti di illuminazione pubblica devono essere progettati nell’ottica del contenimento dei consumi energetici; per tale scopo è obbligatorio prevedere, nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria:
  - o l’uso di lampade ad alta efficienza;
  - o prevedere dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all’orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l’illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

### Qualità della edificazione

- Il piano attuativo deve contenere il progetto completo dell’assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:
  - o l’ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull’area edificabile; eventuali allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; altezza minima e massima (in numero di piani e in metri); distanze minime fra edifici
  - o le tipologie edilizie di riferimento
  - o le destinazioni d’uso
  - o ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture
- Il piano attuativo deve definire le modalità d’uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:
  - o la localizzazione in relazione alla edificazione
  - o la destinazione (verde, parcheggio, percorsi ciclopedonali, spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo, ecc.)
  - o le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare “filtranti”
  - o le aree lastricate, pavimentate o comunque impermeabilizzate
- Il piano attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:

- definire altezza, dimensioni, conformazione, materiali
- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.)
- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza e al contenimento energetico, al risparmio e riuso della risorsa idrica;
- adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo, che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano, che consentano l'integrazione fra differenti funzioni e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche "residenze speciali")



### Allegato 3: Indicazioni per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione

(a cura del Settore Lavori Pubblici del Comune di Mantova)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite all'art. 44 della L.R. 12/2005.

In particolare, per opere di urbanizzazione primaria, si intendono tutte le infrastrutture, quali gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione);
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

A queste, sono senz'altro da ricondurre quale ulteriore specificazione delle prime le seguenti opere:

- opere relative alla messa in sicurezza dal punto di vista idraulico e geologico dei terreni
- opere di ripristino ambientale e bonifica ambientale dei terreni

Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Quindi sono parimenti da ritenere essenziali e necessarie anche le seguenti categorie di opere:

- raccordi e svicoli stradali
- barriere antirumore (preferibilmente in terra con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente)
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione)
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento.

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa l'assenza e/o inadeguatezza di almeno due delle seguenti infrastrutture specifiche:

- acquedotto;
- fognatura;
- rete energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete del gas.

Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.

Le indicazioni relative alla viabilità all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di piani attuativi, contenuti nelle tavole del piano, hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di

P.A. o di progetto esecutivo dell'opera, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

La tavola della segnaletica stradale dovrà essere concordata con il Servizio Mobilità Trasporti e Sicurezza stradale.

Per tutti quegli interventi che prevedono nuove viabilità, la realizzazione delle infrastrutture (- reti di fognatura complete bianca, nera o mista, con posizionamento dei chiusini alla quota del piano finito di fondazione; - fondazione stradale in misto granulometrico; - posa in opera di bordonali alla quota definitiva, al fine di ottenere anche la presenza di un punto di riferimento fisico per l'individuazione planimetrica ed altimetrica dei margini di lotto edificabile; - movimenti di terra e piantumazioni di alto fusto nelle aree a verde pubblico attrezzato) dovrà preferibilmente precedere l'inizio dell'edificazione.

Durante l'esecuzione delle opere stradali, gli accessi da strade esistenti andranno delimitati da apposita recinzione e cancello.

Durante la realizzazione di tutte le opere, sia edili che stradali, il soggetto attuatore dovrà garantire la posa e il mantenimento della segnaletica prevista dal Codice della Strada, e dal D.lgs 81/08 relativo ai cantieri mobili. Ad avvenuto favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione, la loro manutenzione e pulizia farà carico ai soggetti attuatori o ai loro aventi causa fino a che le aree corrispondenti non saranno state cedute con atto valido al Comune, ove previsto dal progetto.

Tutti gli oneri relativi alle spese di collaudo tecnico amministrativo, quali prove, verifiche e saggi ecc. nonché il costo dell'onorario del professionista che sarà incaricato, saranno a carico del soggetto attuatore; a carico del soggetto attuatore saranno inoltre gli oneri relativi all'incentivazione del personale interno dell'Ente, incaricato per la sorveglianza del procedimento e dei lavori.

L'amministrazione comunale provvederà a cura e spese del soggetto attuatore, alla nomina del collaudatore, all'atto della comunicazione di inizio lavori. Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore lavori Pubblici.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipula della convenzione o all'accettazione da parte del Comune dell'atto unilaterale d'obbligo;
- alla prestazione della garanzia fideiussoria, come sopra specificata ed aggiornata sulla scorta del progetto esecutivo.
- alla presentazione di tutti gli elaborati perfezionamento del progetto dopo l'acquisizione di tutti i pareri degli enti o servizi interessati

Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dall'allegato XXI al Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

Il progetto esecutivo è redatto in conformità:

- al Regolamento Edilizio ed agli altri regolamenti comunale vigenti in materia.
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- al progetto definitivo approvato quale elaborato del Piano attuativo
- alle prescrizioni che saranno state espresse in sede di verifica del progetto da vari enti interessati

Le strade di distribuzione interna devono garantire l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere realizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare e l'accessibilità per gli interventi dei vigili del fuoco; in ogni caso lo sviluppo della rete stradale deve essere ridotto al minimo indispensabile.

Per quanto riguarda la classificazione, le funzioni, la sezione stradale e le caratteristiche tecniche delle strade si rimanda alle previsioni delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio, nonché al D.M. n. 6792 del 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

Le strade e le piazze devono essere trattate superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano previsti sottoservizi impiantistici. Per le finiture in linea generale è vietato l'uso di conglomerati bituminosi o cementizi.

Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare i sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani in atto nella zona, collocati in modo da non intralciare la circolazione dei mezzi veicolari e da facilitare la pulizia dell'intorno e la raccolta dei rifiuti.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e direzionale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale.

La viabilità principale interna agli ambiti oggetto di piano attuativo deve essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali separati dalla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.

Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare, le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombinature devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli enti gestori o da specifici piani comunali.

Gli spazi destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, con l'obbligo di utilizzare materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze connesse al luogo dell'intervento. In generale, ed inderogabilmente per le aree destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie uguale o superiore a 300 mq., dovrà essere prevista opportuna piantumazione con essenze autoctone in ragione di almeno un albero ogni quattro posti auto.

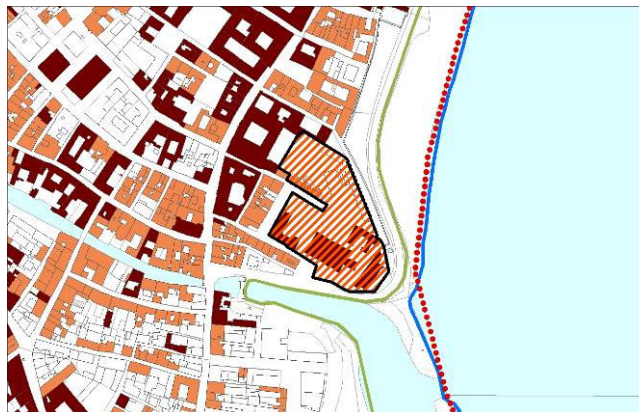
Salvo indicazione contraria dell'Ufficio comunale preposto, deve essere sempre prevista nel progetto la realizzazione di un impianto di irrigazione su tutte le aree verdi. Nella scelta delle varie tipologie di impianto e nel calcolo delle quantità di acqua da somministrare occorrerà tenere presenti sia le caratteristiche delle piante posta a dimora sia le caratteristiche podologiche del substrato di coltivazione. Gli impianti dovranno collegarsi ad una presa d'acqua situata nell'apposito pozzetto con il rispettivo contatore e comandati da una centralina dotata di elettrovalvole. Piante con diverse caratteristiche (alberi, arbusti ed erbacee perenni) dovranno essere alimentati da diversi settori dell'impianto collegati ad ala gocciolante autocompensante, salvo diversa indicazione dell'Ufficio comunale preposto al Verde.

Gli armadietti per le reti dei servizi (Telecom, Enel ecc.) dovranno essere in posizione tale da garantire il minimo ingombro nell'ambito del marciapiede, del tipo incassati nelle murature perimetrali dell'edificio o della recinzione

Gli eventuali idranti antincendio dovranno essere posti in adiacenza alla linea di retromarciapiede, limitandone l'ingombro sul marciapiede.

## Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa

### COMPARTO PA1



**Interventi ammessi e relative modalità:** sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero comparto perimetrato. In assenza di pianificazione attuativa 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:**

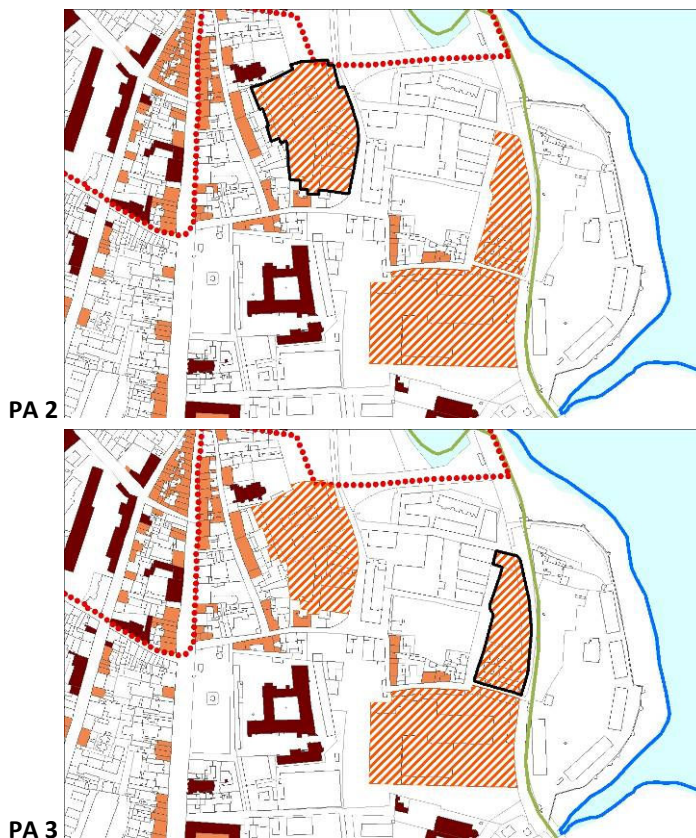
If = 1,00 mq/mq

H max = pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di vincolo presenti nell'isolato (escluse eventuali torri e tipologie tecniche speciali)

Rc max = 60%

Ro max = 100%

**Prescrizioni particolari:** il piano attuativo dovrà prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, il mantenimento, con eventuali interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, degli edifici costituenti esempi di archeologia industriale e di quelli posti fronte lago. La volumetria di tali immobili dovrà essere detratta dalla capacità edificatoria del comparto. Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere la realizzazione di un parcheggio in sottosuolo con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico. L'ambito è sottoposto a procedimento di bonifica ex legge n. 152/2006.

**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

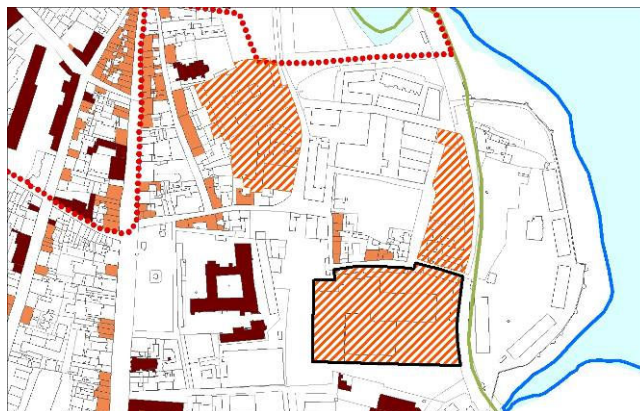
H max = 3 piani abitativi fuori terra

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.

**Il PA 4 è stato stralciato a seguito dell'accoglimento di un'osservazione**

**COMPARTO PA5**

**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. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Destinazioni d'uso:** destinazione principale sono le attività economiche di tipo direzionale (AE3). 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:**

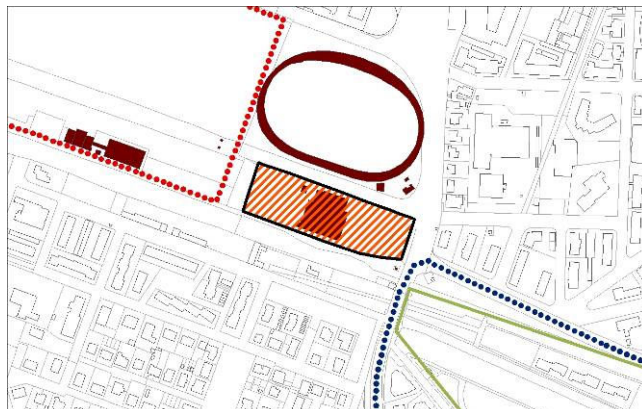
If = 1,00 mq/mq

H max = 3 piani abitativi fuori terra

Rc max = 50%

Ro max = 100%

**Prescrizioni particolari:** Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura.

**COMPARTO PA6**

**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. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Destinazioni d'uso:** destinazioni ammesse a titolo principale sono i servizi (S) e le attrezzature private (AE4), prioritariamente in relazione al polo museale di Palazzo Tè. E' inoltre ammessa la destinazione commerciale, limitatamente ad una (1) media struttura (MSV) con superficie di vendita inferiore a 2.500 m. Funzioni incompatibili: residenza (R); produttiva industriale/artigianale (AE1); attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

If max = 0,60 mq/mq

H max = 8.00 m

Rc max = 60%

Ro max = 120%

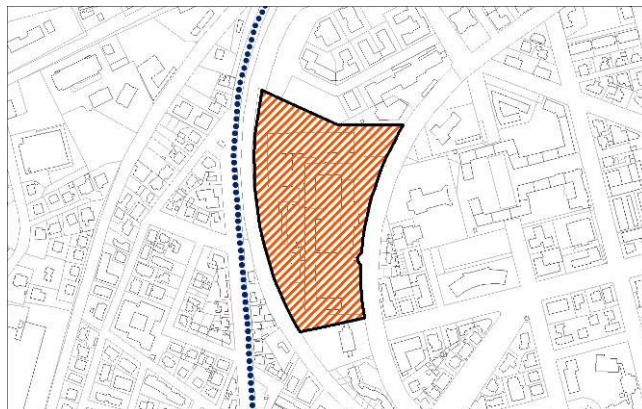
**Prescrizioni particolari:** Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura. Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere la realizzazione di un parcheggio in sottosuolo con una quota di posti auto ad uso pubblico non inferiore al 30% di quelli realizzati.

La pianificazione deve prevedere in accordo con la Soprintendenza le seguenti mitigazioni ambientali:

- presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo il margine prossimo alla linea ferroviaria Mantova-Monselice ed al Palazzo Te;
- disegno di qualità degli elementi edilizi;
- definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di inedificabilità.

Il PA dovrà essere accompagnato, a livello attuativo, da una proposta di riassetto viabilistico dell'area in oggetto (intersezione Via Brennero - ex SS Cisa in corrispondenza del passaggio a livello a Porta Cerese), da concertare preventivamente con gli Enti competenti, che definisca modalità e tempi di esecuzione delle eventuali opere extra comparto.



**COMPARTO PA7**

**Interventi ammessi e relative modalità:** Sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione urbanistica previa pianificazione attuativa estesa all'intero comparto. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi interventi di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli artt. 63 e ss L.R. 12/2005.

**Destinazioni d'uso:** destinazioni ammesse a titolo principale sono la residenza (R) e le attività economiche di tipo commerciale (AE5) nel limite:

degli esercizi di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

della medio grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa fra i 601 mq. ed i 2500 mq. ovvero fino ad un massimo di una struttura commerciale per abbigliamento.

Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

Sl. = da computarsi nella misura di 1,1 mq/mq di fondiaria sino ad un massimo di 36.000 mq. di superficie lorda di pavimento

H max = 4 piani fuori terra

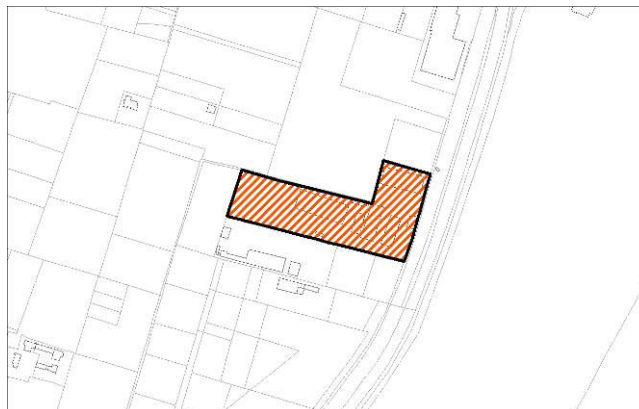
Rc max = 50%

Ro max = 70%

**Prescrizioni particolari:** La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo il margine prossimo alla linea ferroviaria Mantova-Monselice;
- disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico che rispetti il sistema insediativo esistente, unitamente all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- realizzazione di sistemi per l'utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;
- definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di misure idonee a garantire il perseguimento di detta finalità.



**COMPARTO PA8**

**Interventi ammessi e relative modalità:** sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero comparto perimetrato. In assenza di pianificazione attuativa 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:**

Sl max = superficie lorda esistente

H max = 3 piani fuori terra e comunque non superiore a m 14,50

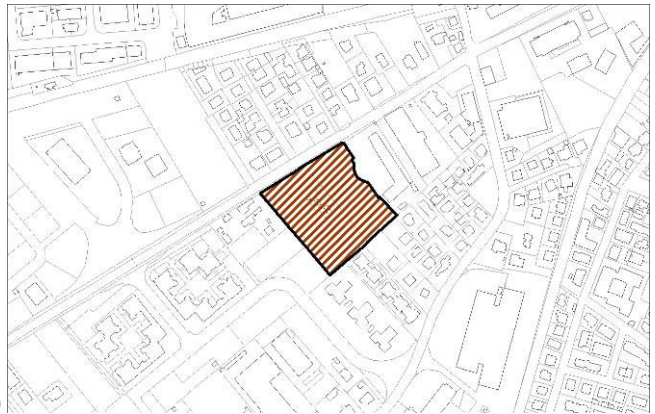
Rc max = 50 %

Ro max = 60 %

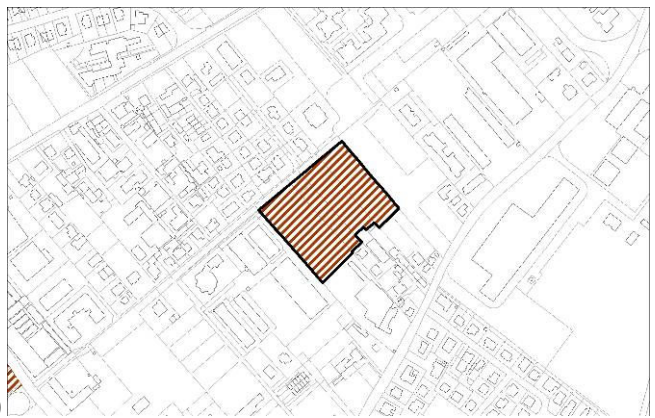
**Prescrizioni particolari:** Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e Parco del Mincio l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura. Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere il ricorso integrale alla monetizzazione.

La conversione dell'ambito da destinazioni produttive a residenziali comporta una valutazione sull'idoneità del passo carraio esistente sulla ex SS 62 della Cisa alle nuove funzioni in oggetto; tale valutazione è rinviata alla fase attuativa del comparto in oggetto, concordandone preventivamente l'eventuale adeguamento con l'Ufficio Concessioni della Provincia.

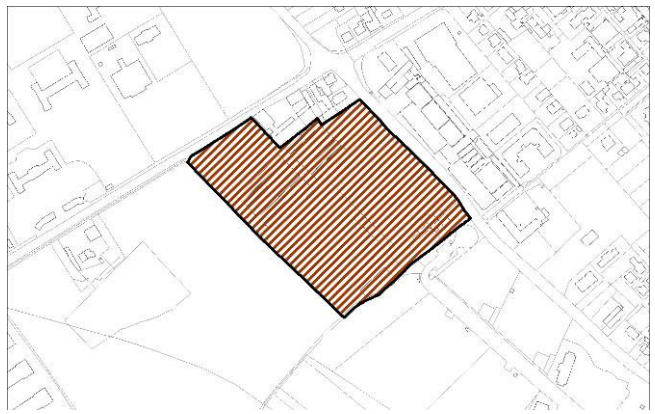
**COMPARTI PA9, PA10, PA11, PA12**



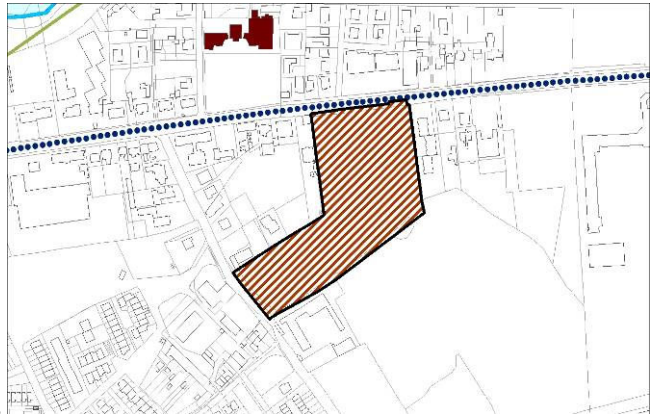
**PA 9**



**PA 10**



**PA 11**



**PA 12**

**Interventi ammessi e relative modalità:** nuova costruzione previa pianificazione attuativa estesa all'intero singolo comparto.

**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:**

It = 0,50 mq./mq.

H max = 3 piani fuori terra

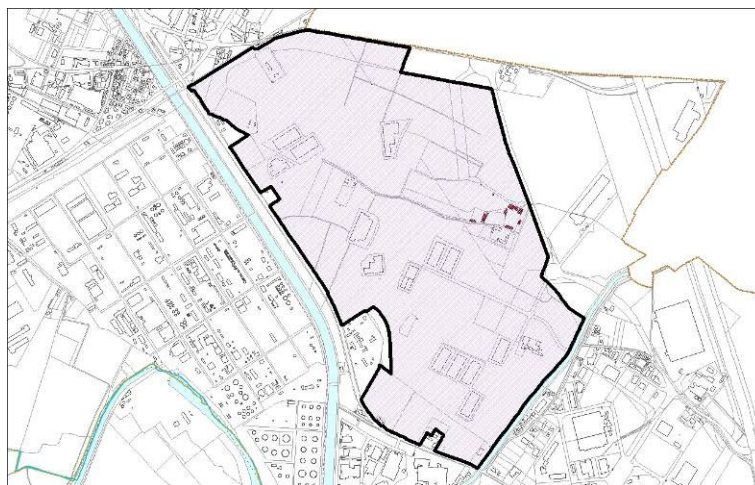
Rc max = 50 %;

Ro max = 50%.

**Prescrizioni particolari:** Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere il ricorso integrale alla monetizzazione.

La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- la presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo i margini dei comparti;
- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico che rispetti il sistema insediativo esistente, unitamente all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- la realizzazione di sistemi per l'utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;
- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di inedificabilità.

**COMPARTO PA13**

**Interventi ammessi e relative modalità:** il comparto include aree già inserite nel Piano Attuativo denominato “Olmo Lungo” approvato con deliberazione di C.C. n. 166 del 14.12.1999, e successive varianti, per le quali si è dato solo in parte seguito all’attivazione degli interventi ivi previsti, rendendo pertanto necessaria una nuova pianificazione del comparto. Sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di nuovo piano attuativo esteso all’intero comparto perimetrato. In assenza di nuova pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Anche in assenza del nuovo piano attuativo e comunque sino all’approvazione dello stesso, resta fermo l’obbligo di completare le opere di urbanizzazione primaria entro e fuori comparto per le quali la convenzione in variante, stipulata il 14.4.2005, ha stabilito termine di ultimazione per le suddette opere entro dieci anni dalla stipula.

**Destinazioni d’uso:** destinazione principale sono le attività economiche di tipo produttivo – industriale/artigianale (AE1). La funzione commerciale (AE5) è ammessa nel limite delle medio - grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria compresi gli esercizi commerciali all’ingrosso. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente le medio grandi strutture di vendita; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

It = 0,6 mq./mq.

H max = 15 m

Rc max = 50 %;

Ro max = 50%.

**Prescrizioni particolari:** Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (in particolare per la corte “Olmo Lungo” già vincolata) e con la Provincia di Mantova l’assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell’eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall’intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura. Dal punto di vista insediativo deve essere prevista la possibilità di insediare una piattaforma logistica intermodale al fine di potenziare quella in corso di realizzazione a cura degli enti istituzionalmente competenti.

La pianificazione attuativa in relazione alle principali componenti dei comparti produttivi (sistema viario, spazi verdi, edificazioni, recinti, spazi liberi all’interno del lotto, elementi di illuminazione, pubblicità, segnaletica e infrastrutture tecniche), deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- disegno di qualità dello spazio aperto, con la gerarchizzazione delle differenti funzioni (strade principali, strade di distribuzione, parcheggi) come elemento ordinatore dello spazio;
- presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili;

- presenza di verde a livello di insediamento, con il mantenimento di una specifica quota di superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale;
- disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico coeso e una certa coerenza di altezze, volumetrie, allineamenti, l'attenzione all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- presenza di elementi di mitigazione, mascheramento o apertura nei principali "punti" ed "elementi lineari" da cui l'area viene percepita. tali interventi mitigativi sono da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico di riferimento;
- disposizione coerente con la sensibilità dei luoghi e le edificazioni presenti della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne al fine di limitarne l'impatto;
- realizzazione di sistemi per la laminazione delle acque meteoriche, nonché di impianti di fitodepurazione integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;
- definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, e in particolare per la tutela della corte agricola Olmolungo, di arretramenti o aree di in edificabilità;

Dovrà pertanto essere garantito un disegno sostenibile degli insediamenti attraverso la definizione di precise regole per la progettazione architettonica-edilizia. In particolare potrà poi essere valutata la possibilità di costituirsi come un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata attraverso la progettazione del lay-out, delle infrastrutture e degli edifici, in un'ottica di efficienza energetica, riduzione dei consumi e chiusura dei cicli naturali. Si richiamano a riguardo, come check list utile ad orientare le decisioni, le schede contenute nell'Allegato D3 del PTCP vigente relative alla progettazione e gestione di un'APEA.

Il progetto di piano attuativo e quello architettonico della corte agricola Olmolungo dovranno prevedere funzioni e modalità di intervento compatibili con la tutela e la conservazione del bene culturale.

Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza nei confronti dei siti di interesse comunitario ZPS Valli del Mincio IT20B0009, SIC Vallazza IT20B0010, SIC Ansa e Valli del Mincio IT20B0017, SIC Chiavica del Moro IT20B0014.