



PGT PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO **DOCUMENTO UNICO**

COMUNE DI SCHIVENOGLIA
PROVINCIA DI MANTOVA



SEZIONE:

DOCUMENTO DI PIANO

**SCHEDE DEGLI AMBITI
DI TRASFORMAZIONE**

DP A.P

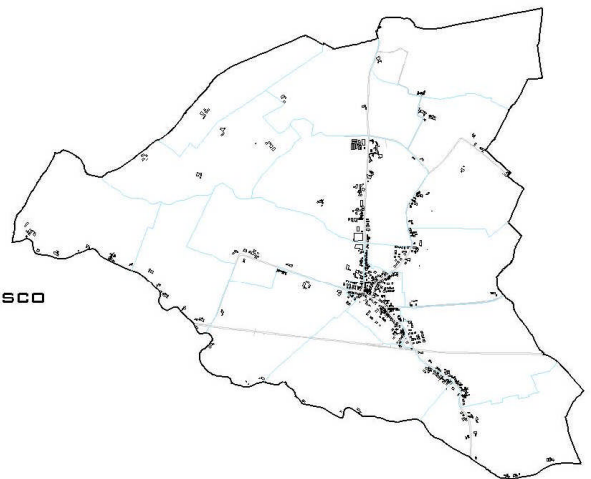
REDAZIONE P.G.T.
ARCH. ROSOLINO PIGOZZI

COLLABORAZIONE:
ARCH. MARTINA MAZZALI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
E CONSULENZE SPECIALISTICHE:**
DOTT. ROMANO BRIZZI

INDAGINI GEOLOGICO AMBIENTALI
STUDIO DI GEOLOGIA E GEOTECNICA
DI CALZOLARI DOTT. LEONARDO E GABRIELLI DOTT. FRANCESCO

COORDINATORI COMUNALI:
GEOM. MARIO MACCHIELLA - TECNICO COMUNALE

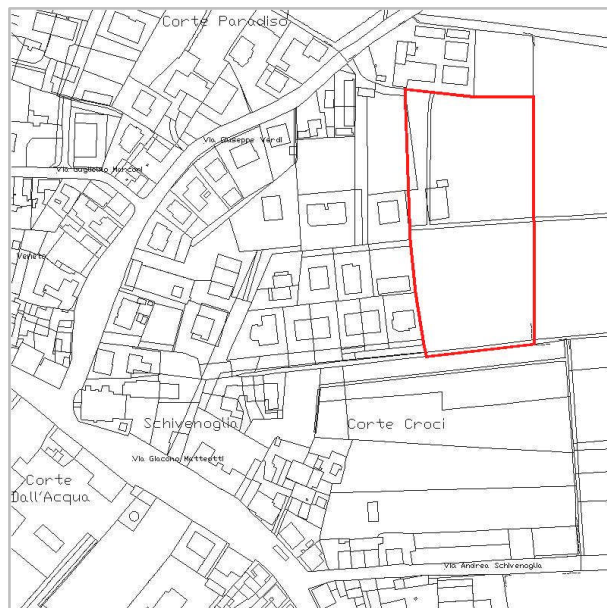


DATA DOCUMENTO
GENNAIO 2011

DATA ADOZIONE
D.C.C. N° 25 DEL 25 LUGLIO 2010

DATA APPROVAZIONE

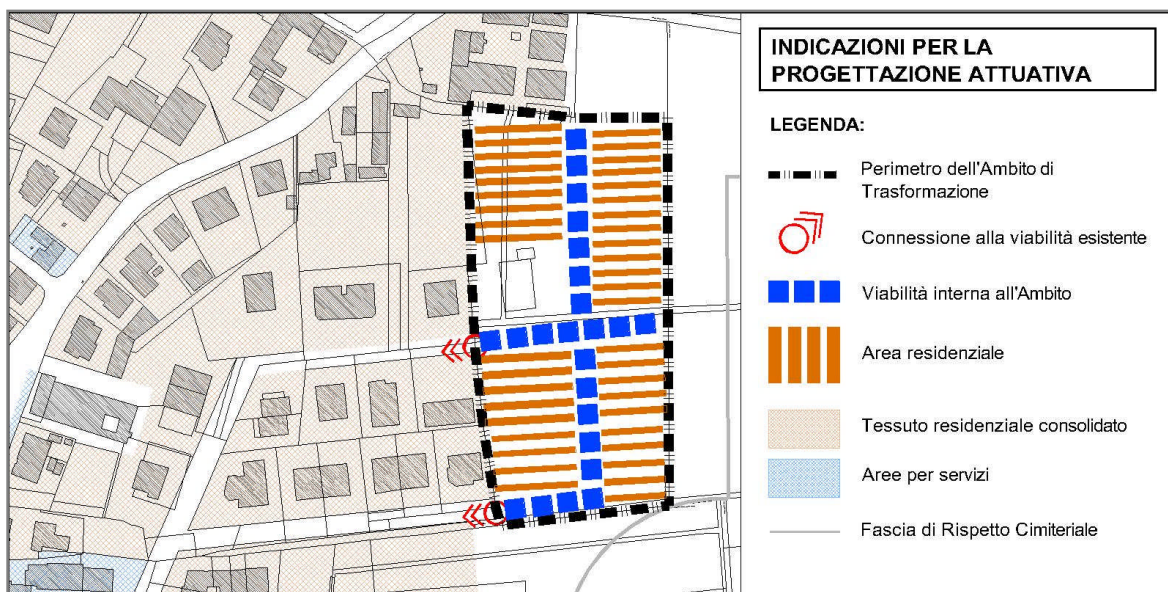
TAVOLE MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

ATR01 -**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
denominato "SCHIVENOGLIA EST"****- Obiettivi prioritari**

L'ambito di trasformazione residenziale "Schivenoglia Est" ha una ST di circa 12.593 mq. La sua attuazione è finalizzata alla definizione del margine est dell'abitato anche attraverso il completamento dell'attuale assetto viario che dovrà prevedere il collegamento fra via 25 aprile e via Don P. Mazzolari, nonché uno stacco in direzione Nord al fine di assicurare la possibilità di un futuro collegamento con via G. Verdi.

Tipologia e morfologia edilizia saranno orientate verso una omogeneità stilistico lessicale con il contesto ed essendo al margine dell'abitato dovrà dialogare con il circostante paesaggio agrario caratterizzato dall'estesa presenza di frutteti.

In sede attuativa sarà curata la sostenibilità delle nuove edificazioni da orientare, nel limite del possibile, all'impiego di materiali naturali ed al contenimento dei consumi energetici e delle risorse idriche.



- Vincoli gravanti sull'area

Sull'area non gravano vincoli generali o specifici.

- Fattibilità geologica

CLASSE 2

- Sensibilità paesistica

CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIO ALTA.

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito non può avvenire per comparti.

- Destinazioni d'uso

uso residenziale secondo la disciplina generale degli ambiti di trasformazione residenziale di cui all'art. 33 delle NTA. Le eventuali quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa, non potrà, in ogni caso essere autorizzata più di n 1 medio piccola MSV.

- Indici e parametri di utilizzo

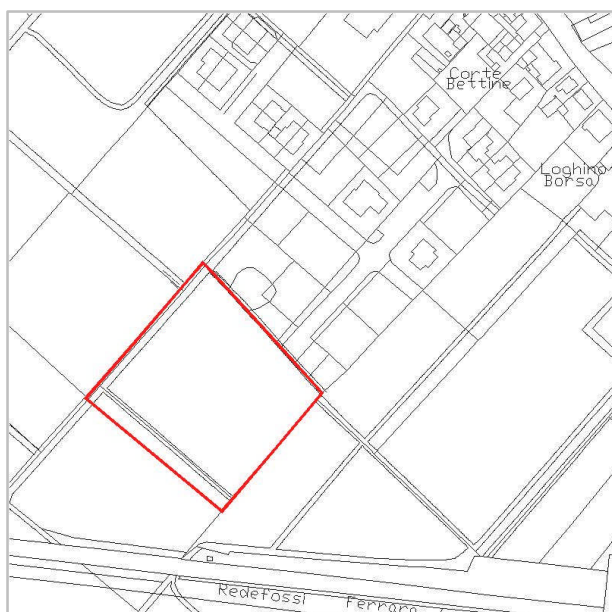
$I_t = 0,90$ mc/mq

$H_{max} = 8,00$ ml

$R_c = 50\%$

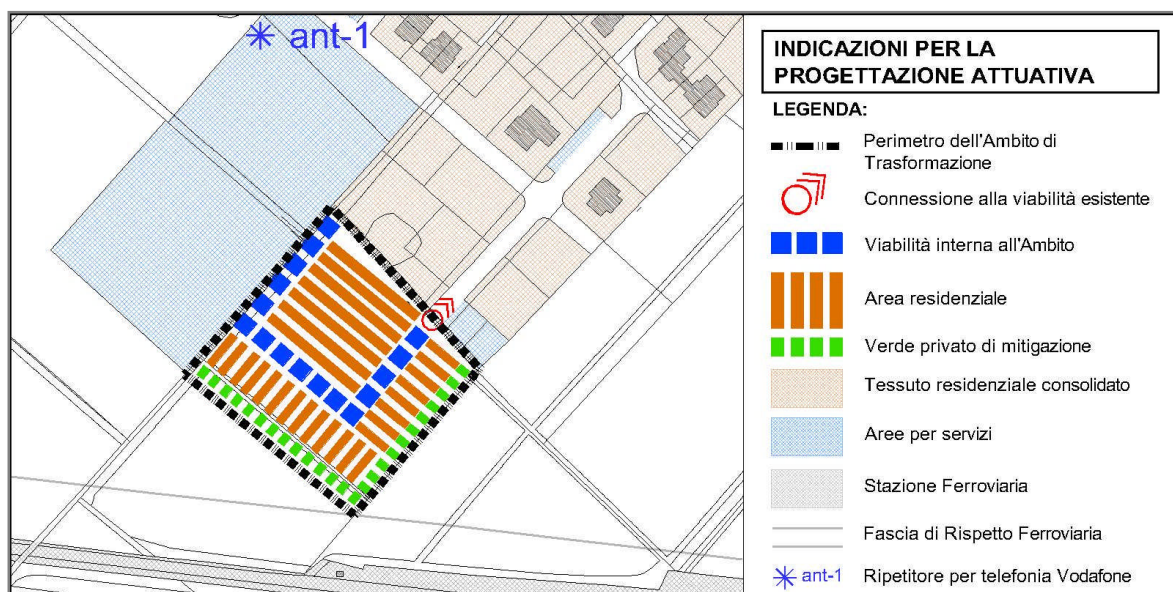
- Prescrizioni in materia di salute umana

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'allacciamento all'acquedotto.

ATR02 -**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
denominato "BETTINE 2"****- Obiettivi prioritari**

L'ambito di trasformazione residenziale, che ha una ST di circa 9.505 mq, si propone come la naturale estensione dell'ormai esaurito PL Bettine. L'attuazione dell'ambito dovrà assicurare l'armonica ed organica integrazione con l'adiacente PL avendo cura di assicurare il funzionale accesso a tutte le aree attualmente di proprietà comunale. La redazione del piano dovrà rapportarsi con il contesto caratterizzato dalla presenza degli impianti sportivi comunali e dalla vicinanza con la ferrovia Ferrara-Suzzara prevedendo soluzioni atte a mitigarne gli impatti visivi ed acustici.

In sede attuativa sarà curata la sostenibilità delle nuove edificazioni da orientare, nel limite del possibile, all'impiego di materiali naturali ed al contenimento dei consumi energetici e delle risorse idriche.



- Vincoli gravanti sull'area

Sull'area non gravano vincoli generali o specifici

- Fattibilità geologica

CLASSE 2

- Sensibilità paesistica

CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito non può avvenire per comparti.

- Destinazioni d'uso

uso residenziale secondo la disciplina generale degli ambiti di trasformazione residenziale di cui all'art. 33 delle NTA. Le eventuali quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa, non potrà, in ogni caso essere autorizzata più di n 1 medio piccola MSV.

- Indici e parametri di utilizzo

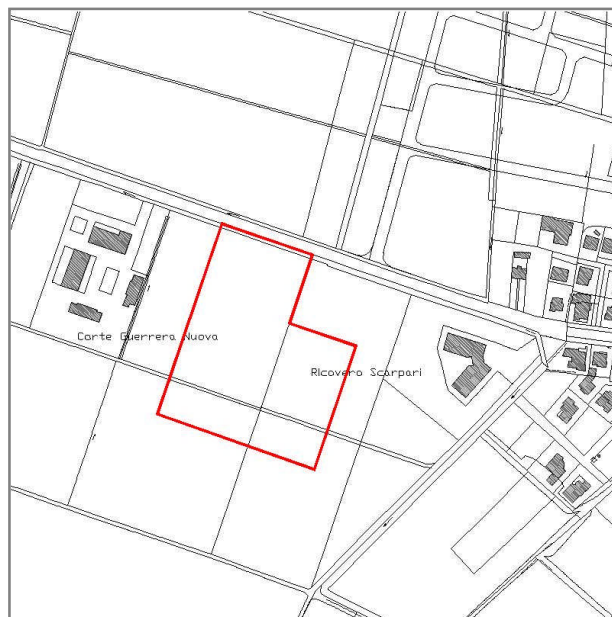
- It = 0,90 mc/mq
- Hmax= 8,00 ml
- Rc= 50%

- Prescrizioni in materia di salute umana

- a. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla verifica preliminare del livello di rumore ambientale; il piano attuativo dovrà tenere conto dei risultati del monitoraggio fonoacustico provvedendo a introdurre le mitigazioni acustiche necessarie al rispetto dei limiti del livello equivalente di pressione sonora (Leq) previsti per le zone residenziali (Classe II).
- b. L'attuazione dell'ambito è subordinata all'allacciamento all'acquedotto.
- c. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere verificato l'eventuale impatto del campo elettromagnetico generato dalla vicina antenna per la telefonia mobile.

- Prescrizioni in materia del verde di mitigazione

A mitigazione dell'impatto acustico e visivo generato dalla ferrovia, l'attuazione dell'ambito deve prescrivere la realizzazione, a carico dei privati, ove indicato nello schema grafico delle indicazioni per la progettazione attuativa, la messa a dimora di siepi naturaliformi conformi alle tipologie indicate all'art. 33, comma 6, delle NTA.

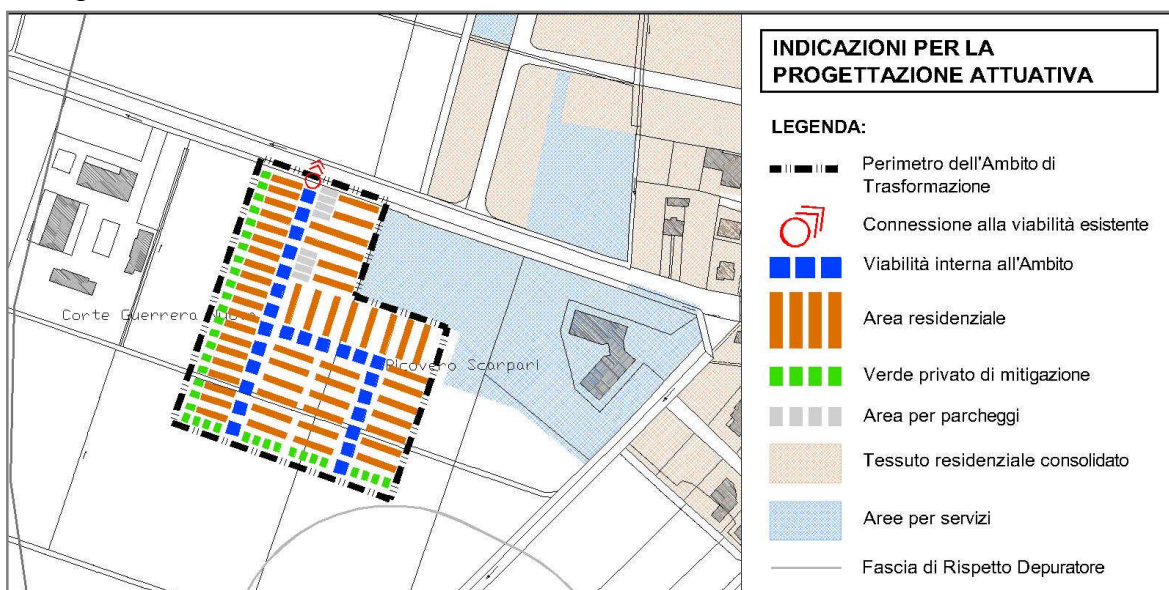
ATR03 -**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
denominato "GUERRERA"****- Obiettivi prioritari**

L'ambito di trasformazione residenziale ha una ST di circa 20.613 mq. L'attuazione dell'ambito è finalizzata alla trasformazione dell'area interstiziale interposta fra la RSA e corte Guerrera nuova. Lo studio del piano attuativo dovrà sapersi rapportare con il contesto ed in particolare con la RSA provvedendo, se del caso, ad integrarsi con la stessa in termini di servizi (es: parcheggi).

Gli accessi all'ambito dovranno essere concordati con la Provincia avendo cura di tutelare la sicurezza delle immissioni in ragione degli innesti già esistenti.

Tipologia e morfologia edilizia saranno orientate verso una omogeneità stilistico lessicale che sappia dialogare con il circostante paesaggio agrario.

In sede attuativa è curata la sostenibilità delle nuove edificazioni da orientare, nel limite del possibile, all'impiego di materiali naturali ed al contenimento dei consumi energetici e delle risorse idriche.



- Vincoli gravanti sull'area

Sull'area non gravano vincoli generali o specifici

- Fattibilità geologica

CLASSE 2

- Sensibilità paesistica

CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito può essere suddivisa in due comparti.

- Destinazioni d'uso

uso residenziale secondo la disciplina generale degli ambiti di trasformazione residenziale di cui all'art. 33 delle NTA. Le eventuali quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa, non potrà, in ogni caso essere autorizzata più di n 1 medio piccola MSV.

- Indici e parametri di utilizzo

- It = 0,90 mc/mq
- Hmax= 8,00 ml
- Rc= 50%

- Prescrizioni in materia di salute umana

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'allacciamento all'acquedotto.

- Prescrizioni in materia del verde di mitigazione

A mitigazione dell'impatto acustico e visivo generato dalla ferrovia, l'attuazione dell'ambito deve prescrivere la realizzazione, a carico dei privati, ove indicato nello schema grafico delle indicazioni per la progettazione attuativa, la messa a dimora di siepi naturaliformi conformi alle tipologie indicate all'art. 33, comma 6, delle NTA.

- Prescrizioni in materia di viabilità

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva validazione da parte della Provincia di Mantova, in qualità di ente proprietario e gestore delle soluzioni previste per l'accesso in sicurezza al comparto dalla SP70.