

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

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

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

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

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

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

Andrà operata opportuna scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

#### **Art. 55. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)**

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione.

#### DESTINAZIONE D'USO

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

**Destinazioni escluse: MSV±, MSV+, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

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

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

Sono ammessi ampliamenti e/o sopralti di edifici con aumento contenuto entro il 10% della Slp esistente. Gli ampliamenti e i sopralti devono comunque rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, fatta salva l'altezza media ponderale minima di m 2,40 (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa).

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

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>		<b>DATA EMISSIONE</b> Novembre 2008	<b>AGGIORNAMENTO</b> Luglio 2011	<b>FOGLIO</b> 70 di 188
<b>CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA</b> Dott. Gianluca Vicini	<b>CONSULENTE GEOLOGICO</b> ENGEO srl – Dott. Carlo Caleffi	<b>CONSULENTE ACUSTICO</b> ECONORD srl	<b>CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO</b> Dott. Nicola Balboni	<b>CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE</b> AST&P
<b>POLARIS - Studio Associato</b> – Via Pietro Verri, 33 – 46100 Mantova – Tel. 0376.248808 – Fax 0376.248807 – e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				<b>PROF. ING. UGO BERNINI</b>

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		DATA EMISSIONE	AGGIORNAMENTO	FOGLIO
CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA		Novembre 2008	Luglio 2011	71 di 188
Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE GEOLOGICO ENGE0 srl - Dott. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICO ECONORD srl	CONSULENTE SISTEMA AGRICOLO Dott. Nicola Balboni	CONSULENTE SETTORE COMMERCIALE AS7&P
POLARIS - Studio Associato - Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 - Fax 0376.248807 - e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com				PROF. ING. UGO BERNINI

