



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

COMUNE DI MAGNACAVALLLO
PROVINCIA DI MANTOVA



SEZIONE:

DOCUMENTO DI PIANO

**SCHEDE DEGLI AMBITI
DI TRASFORMAZIONE**

DP A.P

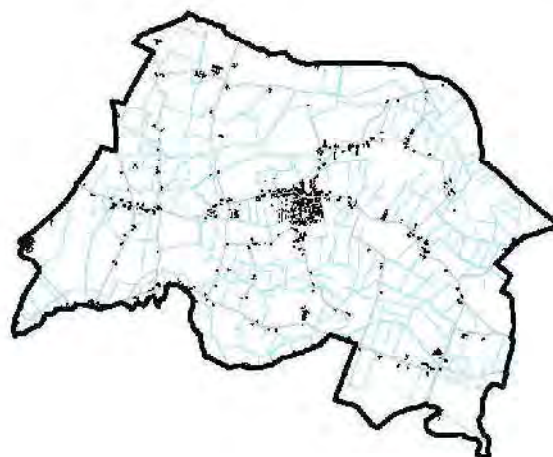
REDAZIONE P.G.T.
ARCH. ROSOLINO PIGOZZI

COLLABORAZIONE:
ARCH. MARTINA MAZZALI
ARCH. VERENA FRIGNANI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
E CONSULENZE SPECIALISTICHE:**
STUDIO EURECO

INDAGINI GEOLOGICO AMBIENTALI
GEOL. MARCO MANTOVANI

COORDINATORI COMUNALI:
GEOM. ANGELA FAINI - TECNICO COMUNALE



DATA DOCUMENTO
MARZO 2011

DATA ADOZIONE
D.C.C. N°20 DEL 20 LUGLIO 2010

DATA APPROVAZIONE

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
denominato "ALESSANDRINA"**

ATR 01



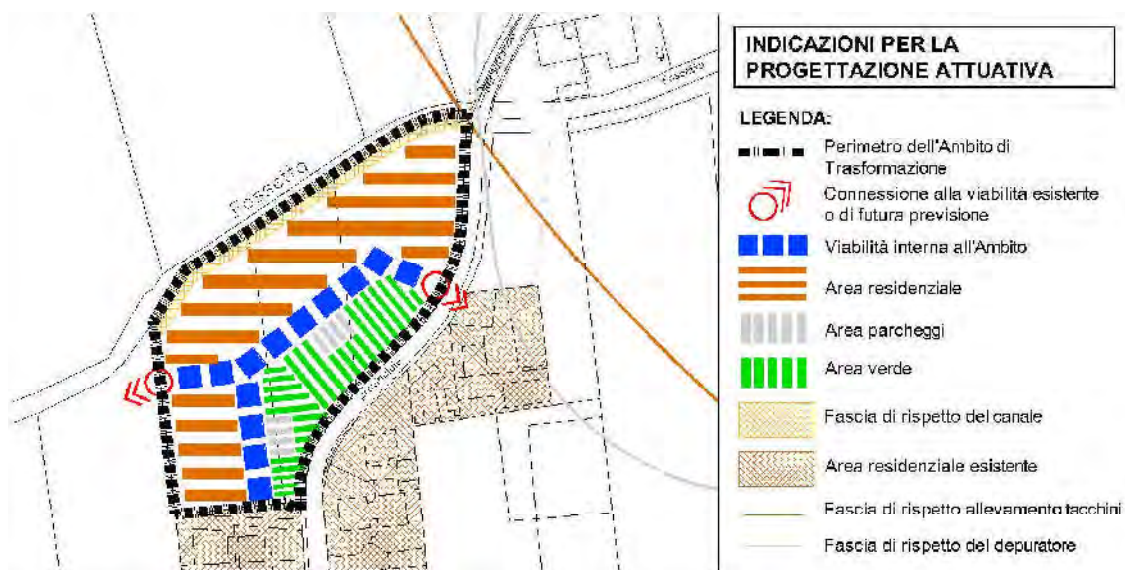
- Obiettivi prioritari

L'ambito di trasformazione residenziale ha una ST di circa 9.041 mq. La sua attuazione è finalizzata al completamento del nucleo insediativo che da tempo gravita lungo via Alessandrina utilizzando il reliquato rurale posto a nord dell'abitato che si incunea tra via Alessandrina ed il canale Fossetta.

Il suo impianto infrastrutturale dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione di accesso stradale che consenta di raggiungere l'area interclusa posta sul retro dell'ambito e dei fabbricati esistenti.

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 tutelando e valorizzando il canale Fossetta. Andranno inoltre evitate le interferenze con il cono ottico fra SP 39 e torre campanaria della chiesa di Magnacavallo.

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**

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:	Si ☐ No ☒
Distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini:	Si ☐ No ☒
Distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.:	Si ☐ No ☒
Distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:	Si ☐ No ☒
Distanza da attività a rischio di incidente rilevante:	Si ☐ No ☒
Presenza di terreni inquinati:	Si ☐ No ☒
Rispetto di canali e corsi d'acqua:	Si ☒ No ☐ canale Fossetta
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si ☐ No ☒
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si ☐ No ☒
Rispetto cimiteriale:	Si ☐ No ☒
Rispetto di depuratori:	Si ☐ No ☒
Rispetto ferroviario:	Si ☐ No ☒
Rispetto di gasdotti	Si ☐ No ☒
Rispetto di pipeline	Si ☐ No ☒
Rispetto di pozzi di captazione:	Si ☐ No ☒
Rispetti Stradali:	Si ☒ No ☐ 10 ml dalla SP 39
Vincolo archeologico:	Si ☒ No ☐
Vincolo monumentale:	Si ☐ No ☒
Vincolo ambientale:	Si ☐ No ☒
Vincolo paesaggistico:	Si ☐ No ☒

- **Fattibilità geologica**

CLASSE 1 – Ridotte limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni.

- **Sensibilità paesistica**

CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

- **Modalità di intervento**

L'attuazione dell'ambito non può avvenire per sub 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 = 0,75 mc/mq
- Hmax= 8,00 ml
- Rc=40%

- **Prescrizioni specifiche**

1. Qualora le infrastrutture idrauliche a servizio del comparto non risultino adeguate, il collettamento delle acque meteoriche del comparto stesso non dovrà apportare alcun incremento di portata di piena alla rete dei canali consortili rispetto ai contributi generati dal terreno agricolo preesistente ricorrendo, se del caso, alla realizzazione di adeguati volumi di accumulo e/o laminazione dell'ordine di 300/500 mc per ettaro urbanizzato.
2. L'attuazione dell'ambito è assoggettata all'obbligo di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale delle acque nere.

- Prescrizioni paesaggistico - ambientali

1. L'attuazione dell'ambito dovrà prevedere l'integrale conservazione del gruppo arboreo costituito dai sei esemplari di pioppo nero (*Populus nigra*) attualmente presenti lungo il Dugale Fossetta.
2. La distribuzione e l'altezza dell'edificio non dovranno interferire con il cono ottico fra SP 39 e torre campanaria della chiesa di Magnacavallo.

- 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 SP 39 Borgofranco-Magnacavallo (via Alessandrina). In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni normative in materia di intersezioni e distanze di visibilità nei centri abitati valutando anche il ricorso ad eventuali opere mitigative dell'intervento richiesto quali la realizzazione/accorpamento degli innesti esistenti e/o controstrade di servizio che possano interessare anche proprietà diverse da quelle afferenti il comparto in oggetto.