



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova

Prot.n. 6633
Sabbioneta, lì 19/08/2026

Oggetto: Relazione tecnica relativa al Piano di Lottizzazione Residenziale denominato “PL di rigenerazione urbana 1 A - Porta Imperiale” in attuazione dell’Ambito di Rigenerazione 1 A.

PREMESSO

Che il signor STABILI EUGENIO nato il 03/12/1958 a Casalmaggiore (CR), codice fiscale STBGNE58T03B898, ivi residente in Via Croce n. 19 in qualità di Legale Rappresentante della ditta “EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO E C. S.N.C.” ha presentato in data 27/05/2026 al prot.n. 4420, successivamente integrato con prot.n. 6393 in data 05/08/2026, la domanda intesa ad ottenere l’approvazione del progetto del Piano di Lottizzazione Residenziale denominato **“PL di rigenerazione urbana 1 A - Porta Imperiale”** redatto dal geom. Gianluca Pirotti, ed inerente aree poste in località Via Primo Borgofreddo.

Tale progetto fa seguito alla scheda Ambito di Rigenerazione 1 A contenuta dell’elaborato al DdP 20 a - Schede ambiti di trasformazione e rigenerazione- del P.G.T.

CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE



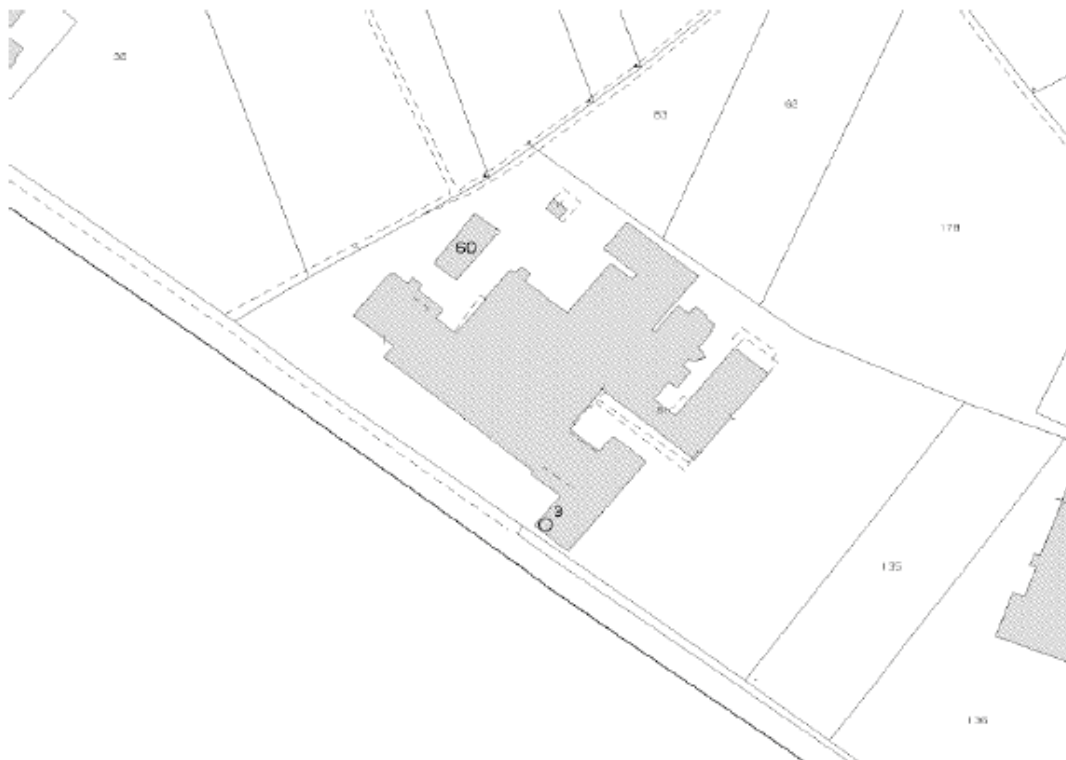
SABBIONETA

Comune
di Sabbioneta



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova



Estratto di mappa (Fg. 35 – mappali 60-61)



Estratto PGT vigente



SABBIONETA

Comune
di Sabbioneta



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova

AMBITO DI RIGENERAZIONE 1

PORTA IMPERIALE

PRESCRIZIONI

SCHEDA 2 DI 3

VINCOLANTI

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenza

COMPATIBILI | attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Cessione aree per standard mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Rigenerazioni deimpermeabi- lizzazioni mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,60	0,25	-	0,25	0,05	1,15

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto potrà essere attuato nella sua interezza o anche con solo riferimento al sub-ambito A (foglio 35, mapp. 61) o al sub-ambito B (foglio 35, mapp 136).

Prescrizioni
dalla scheda
d'ambito e
indirizzi
urbanistici di
interesse ai fini
della
valutazione

Il comparto potrà essere attuato nella sua interezza o anche con solo riferimento al sub-ambito A o al sub-ambito B attraverso PR o PII.

L'allineamento dei nuovi edifici è prescritto parallelamente alla strada, al fine di rafforzare l'effetto-viale della prospettiva verso Porta Imperiale.



- perimetro dell'ambito
- AREE IN CESSIONE PER STANDARD
 - area da destinare a parcheggio pubblico e camper per la città murata
superficie indicativa 3.500 mq
 - area da destinare a parco pubblico e verde di mitigazione
superficie indicativa 1.500 mq
- REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI
 - Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico
 - barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri
- RIGENERAZIONI E DEIMPERMEABILIZZAZIONI
 - Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico
 - porzione edificabile in caso di attuazione del solo sub-ambito B (con obbligo di demolizione del fabbricato esistente)
- INDICAZIONI PRESCRITTIVE
 - filare alberato e percorso ciclo-pedonale
 - allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada
- INDICAZIONI ORIENTATIVE
 - varco di ingresso e viabilità interna



SABBIONETA

Comune
di Sabbioneta



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova

VALUTAZIONE AREA STANDARD

Il progetto di piano attuativo utilizza la capacità edificatoria massima prevista dalla tabella della scheda d'ambito ovvero un IT mc/mq di 1,15

Volume realizzabile $1,15 \times 15.940,00 = 18.331,00$ mc

Superficie utile massima realizzabile = $18.331,00 / 3,00 = 6.110,00$ mq

Superficie territoriale	15.940,00 mq
Aree destinate a parcheggi	370,00 mq
Aree destinate a verde pubblico	4.603,00 mq
Aree destinate a marciapiedi	598,00 mq
Aree destinate a strade	1.197,00 mq
Pista ciclabile	639,00 mq
Aiuole spartitraffico	297,00 mq

Standard da cedere al Comune

Mq $18.331,00 / 150 = 122$ abitanti teorici

122 abitanti teorici $\times 18 = 2196,00$ mq STANDARD da cedere al Comune come parcheggi e verde pubblico.

La dotazione di progetto comprende:

- parcheggi pubblici per complessivi mq 370,00;
- aree a verde pubblico per complessivi mq 4.603,00.

La convenzione prevede il reperimento di dotazioni territoriali a standard per una superficie complessiva di progetto pari a mq 4.973,00, superiore alla dotazione minima richiesta pari a mq 2.196,00.

Poiché le dotazioni territoriali risultano reperite in misura superiore al minimo e sono previste mediante realizzazione e/o cessione/asservimento, allo stato non emerge una monetizzazione obbligatoria degli standard.

La monetizzazione dovrà essere prevista solo nel caso in cui il Comune, in sede di approvazione del Piano o della convenzione, stabilisca che una quota degli standard non venga ceduta/asservita o non sia direttamente reperita.

Importo monetizzazione standard: € 0,00.

GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi convenzionali, il Soggetto Attuatore dovrà prestare garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa prima della sottoscrizione della convenzione, per un importo pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni a uso pubblico, come da quadro economico approvato.

Importo fideiussione: € 485.950,35

CONSIDERAZIONI

Il perimetro dell'area di intervento proposto dalla ditta "EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO E C. S.N.C." riguarda per intero tutta l'area individuata dalla scheda "Ambiti di



SABBIONETA

Comune
di Sabbioneta



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova

Rigenerazione 1 – sotto lotto 1 A – Porta Imperiale, così come poi puntualmente indicato anche nella Tavola 1 del Documento di Piano, in particolare le particelle coinvolte sono i mappali n.60/61 del foglio 35, aventi superficie territoriale complessiva da rilievo pari a mq 15.940,00.

Si ritiene che lo stesso sia conforme al vigente P.G.T. (approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 16/03/2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 40 in data 02/10/2024), da qui la competenza per la sua adozione in capo alla Giunta Comunale.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
geom. Raffaella Argenti
(Documento firmato digitalmente)



SABBIONETA

Comune
di Sabbioneta