

INDICE

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	pag. 2
ART. 2	ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI	pag. 3
ART. 3	ELABORATI D'INDIRIZZO	pag. 3
ART. 4	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO	pag. 3
ART. 5	I PIANI ATTUATIVI	pag. 3
ART. 6	I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI	pag. 4
ART. 7	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	pag. 4
ART. 8	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	pag. 4
ART. 9	LE MISURE DI MITIGAZIONE	pag. 4
ART. 10	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA E DI INTEGRAZIONE PAESISTICA	pag. 5

TITOLO II – NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 11	AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED EXTRA RESIDENZIALI	pag. 7
ART. 12	AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	pag. 18
ART. 13	AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	pag. 20

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1 - IL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il documento di piano definisce:
 - a) Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche e le integrazioni che si ravvisino necessarie.
 - b) Il quadri conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) L'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante invio di appositi studi.
3. Il Documento di Piano definisce:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o Piani di zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - f) determina in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, lettera f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione, di incentivazione.
4. Il Documento di Piano **non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli** e ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di

valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4 comma 2, L.R. 12/2005; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

ART. 2 - ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole.

ART. 3 - ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nelle schede di indirizzo contenute nelle presenti norme e ulteriormente dettagliati nel Piano delle Regole.

ART. 4 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene per gli ambiti di espansione e di riqualificazione mediante piani attuativi; per quelli di completamento parte a piano attuativo e parte mediante titolo abilitativo corredato da impegnativa unilaterale d'obbligo o patto di convenzione.

ART. 5 - I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo delle trasformazioni in ambiti di completamento indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico generale, di cui all'art. 9, comma 10.
3. Nei Piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento dei servizi si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro 150.
4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 6 - I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione riconosciuti in ambiti di completamento o comunque appartenenti al tessuto urbano consolidato avviene mediante titoli abilitativi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme di attuazione che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ART. 7 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Nei piani inerenti l'attuazione delle aree di trasformazione i diritti edificatori derivanti dalle volumetrie definite indicate nelle schede di indirizzo contenute nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza della proprietà.

ART. 8 - DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana è prevista:
 - e) A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 5% della volumetria ammessa;
 - f) Ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa;
2. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla nuova costruzione in aree di espansione è prevista ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa.
3. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

ART. 9 - LE MISURE DI MITIGAZIONE

Devono essere proposte nell'ambito dei progetti di pianificazione attuativa e meglio definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo art. 10. Sono calibrate in funzione del livello di sensibilità localizzativi e connesse a specifiche attività meglio indicate nel capitolo Rapporto ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili dovranno essere predisposte accurate indagini in modo da potere individuare le migliori soluzioni dal punto di vista geologico;
2. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate dal vincolo paesistico, oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni in prossimità del corso idrico;
3. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate da fattori limitativi di tipo ambientale oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla costruzione di edifici in aree ad alta naturalità e considerando soprattutto le possibili interazioni tra le nuove edificazioni e l'innesto, o il peggioramento, di fenomeni erosivi.

ART. 10 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA E DI INTEGRAZIONE PAESISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - a) **Finalità tecnico funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono al suolo un processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b) **Finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - c) **Finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto visuale, ma anche storico-culturale;
 - d) **Finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto.

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- e) **Interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- f) **Interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali per combattere la diffusione della polvere ad aerosol;
- g) **Interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà avvalere del Quaderno opere di ingegneria naturalistica" d cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell'"Atlante

delle opere di sistemazione dei versanti” edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell’APAT nell’anno 2002.

TITOLO II – NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 11 - AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED EXTRA RESIDENZIALI

1. Nelle seguenti schede le azioni di piano, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche vengono connesse alle modalità attuative. Esse consentono di determinare i criteri per la successiva fissazione degli indici urbanistico – edilizi necessari alla concreta attuazione delle previsioni mediante piano attuativo.
2. Gli ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:
 - PL 1 CASELLA
 - PL 2 ZANI
 - PL 3 CANOVA
 - PL 4 MONTANA
 - PL A BONINSEGNA

P.L. 1 “CASELLA” Zona “D1” – Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

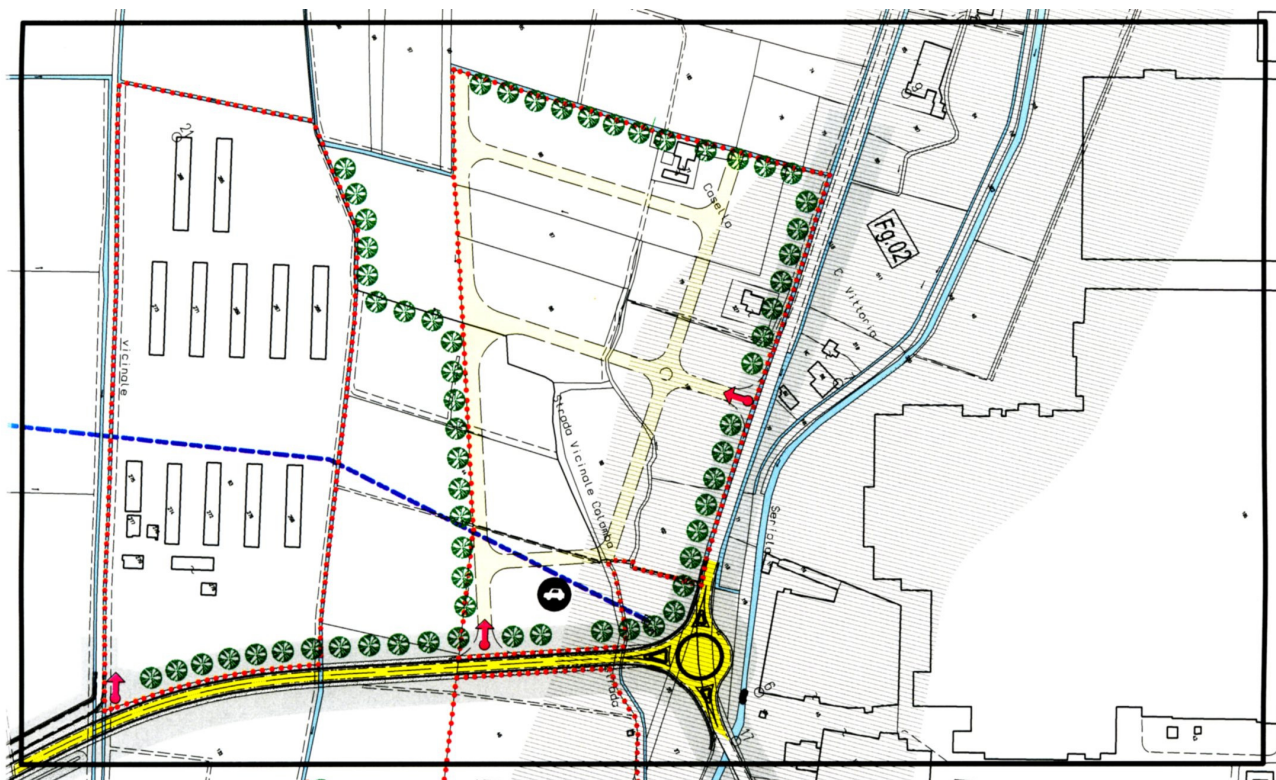
Il sito

Sito pianeggiante posto a ovest del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. L’espansione edilizia degli anni passati ha comportato in questa direzione un progressivo sfrangiamento del tessuto urbano per l’insediamento produttivo della “Marcegaglia S.p.A.”; la viabilità di tipo locale si attesta ai margini e all’interno del comparto per la distribuzione dei lotti.

Gli elementi dimensionali – P.L. 1 – CASELLA

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Altezza
98.200 mq.	Produttiva	7.150 mq.	12,00 m.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area attualmente edificata	Superficie drenante
92.700 mq.	max 50% della superficie territoriale	5.500 mq.	min. 10% della superficie territoriale



PL1 CASELLA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova circonvallazione dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato. E' ammessa una seconda accessibilità sulla S.P. Asolana, sempre nel punto dove localizzato, soggetta ad autorizzazione da parte della Provincia di Mantova.
- Entrambi gli accessi avranno svolta obbligatoria in destra essendo inseriti tra due roatorie sugli assi principali viabilistici. Tale soluzione vietando scambi di corsia non produce criticità al traffico.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento. Quelli a servizio del consolidato urbano, eccedenti per quantità rispetto ai bisogni del nuovo insediamento, devono essere localizzati nei punti indicati (parcheggi di arroccamento).
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi senza interdire la visuale aperta.
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

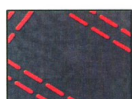
LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' COMUNALE DI CIRCONVALLAZIONE DELL'ABITATO
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLATA
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 142 - Let. "c" DEL D.Lgs. n. 42/2004
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE CON AREA AGRICOLA
	PARCHEGGIO UBICAZIONE VINCOLATA
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE

P.L. 2 “ZANI” Zona “D1” – Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto a ovest del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. Attualmente il comparto è adibito ad allevamento intensivo di avicoli, di cui vista la vicinanza al centro abitato è prevista la dismissione con riqualificazione in area produttiva, previo screening analitico dei suoli, falda e corsi d’acqua che consenta di escludere contaminazioni che rendano inaccettabile la prevista destinazione d’uso.

Gli elementi dimensionali – P.L. 2 – ZANI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Altezza
85.000 mq.	Produttiva	6.200 mq.	12,00 m.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area attualmente edificata	Superficie drenante
Negativo Allevamento zootecnico esistente	max 50% della superficie territoriale	85.000 mq.	min. 10% della superficie territoriale



PL 2 ZANI

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova urbanizzazione dev'essere organizzata prioritariamente nel punto ove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere suddivisi in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo la fascia di rispetto stradale compresa nell'area di salvaguardia devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustivi per creazione filari spazati in modo da mantenere la visuale sull'intorno agricolo.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

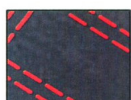
LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' COMUNALE DI CIRCONVALLAZIONE DELL'ABITATO
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE CON AREA AGRICOLA
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE

P.L. 3 “CANOVA” Zona “D2” – Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

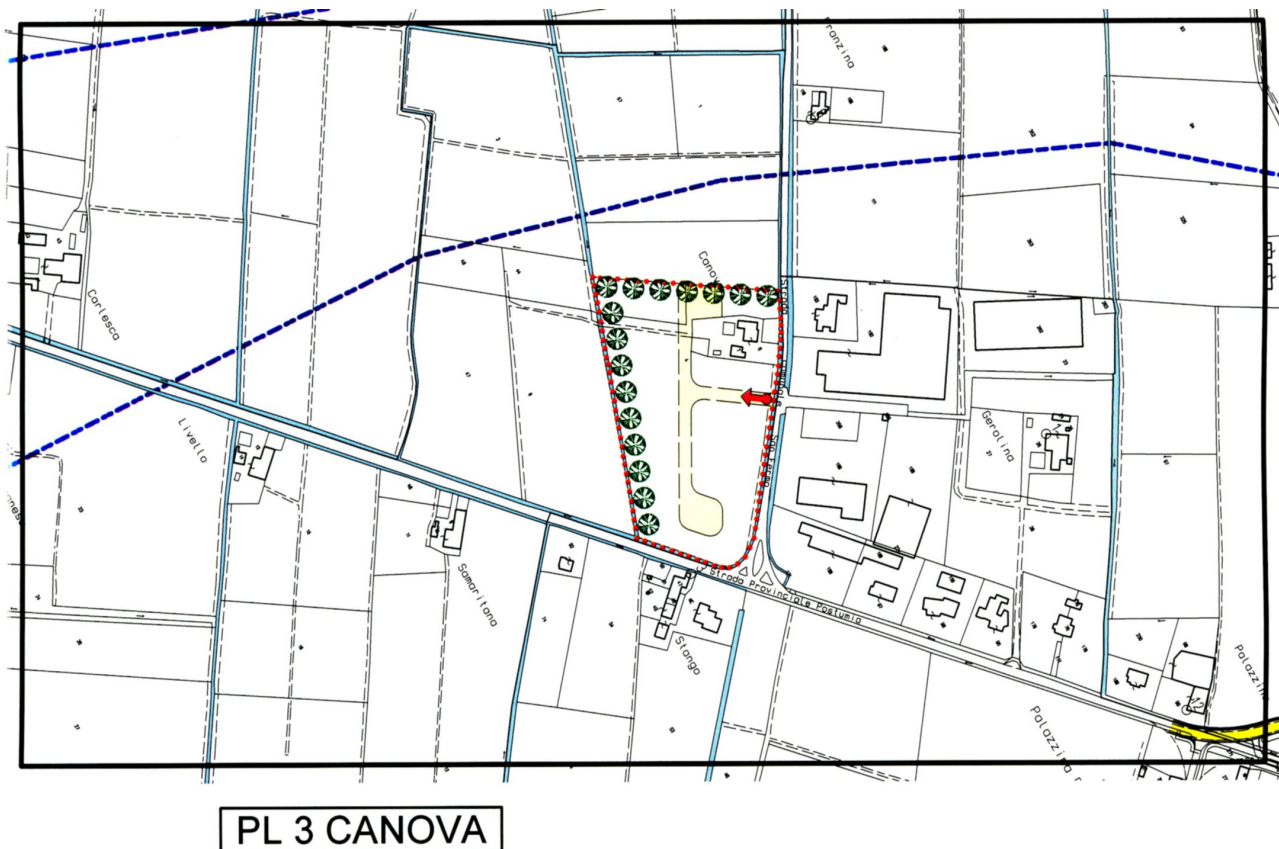
Il sito

Sito pianeggiante posto in fregio alla strada comunale S.Fermo, a sud-ovest del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. Comparto in ampliamento della zona produttiva esistente; la viabilità di tipo locale si attesta all'interno del comparto per la distribuzione dei lotti.

Gli elementi dimensionali – P.L. 3 – CANOVA

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Altezza
27.280 mq.	Produttiva	1.820 mq.	12,00 m.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area attualmente edificata	Superficie drenante
24.800 mq.	max 50% della superficie territoriale	2.480 mq.	min. 10% della superficie territoriale



PL 3 CANOVA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova urbanizzazione dev'essere organizzata esclusivamente con accesso dalla strada comunale San Fermo.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento e dei comparti produttivi limitrofi.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e margini di nuova edificazione.
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato devono essere poste a dimora nuove essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi senza interdire la visuale aperta.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

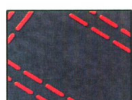
LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLATA
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE CON AREA AGRICOLA
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE

P.L. 4 “MONTANA” Zona “D1” – Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto a est del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. Ambito di trasformazione di area produttiva funzionale all'ampliamento della società Montana S.p.A.

Trattandosi di ambito in ampliamento di attività è prevista la monetizzazione totale degli standards.

Gli elementi dimensionali – P.L. 4 - MONTANA

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Altezza
29.000 mq.	Produttiva	Da monetizzare 2.900 mq.	12,00 m.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Superficie drenante
29.900 mq.	max 50% della superficie territoriale	min. 10% della superficie territoriale



PL 4 MONTANA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- Il comparto è funzionale all'ampliamento dell'attività produttiva adiacente ed esistente, pertanto all'interno del comparto non sono previste opere di urbanizzazione, né cessione di standards, ma la loro monetizzazione.
- Gli spazi di sosta privata devono essere previsti all'interno del comparto.
- Nell'area di salvaguardia del Vaso Gozzolina ex-L. 431/85 devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustivi per creazione filari spaziate in modo da mantenere la visuale sull'intorno agricolo.
- Risulta definito lo spostamento dell'impianto di depurazione biologico di cui si dovrà fornire elaborato di mitigazione paesistica.
- Necessita prevedere separazioni fisiche con barriere vegetali verso il lato est aziendale.

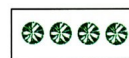
LEGENDA



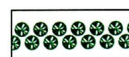
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE



AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA
AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 142 - Let. "c" DEL
D.Lgs. n. 42/2004



FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE
CON AREA AGRICOLA



FASCIA VINCOLO AMBIENTALE
EX LEGGE 431/85

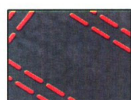


ACCESSIBILITA' VIABILISTICA
AL COMPARTO

P.L. A – “VIA BONINSEGNA”



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto in prosecuzione di via Boninsegna. La viabilità di tipo locale si attesta ai margini del comparto in analogia alla viabilità esistente.

Gli elementi dimensionali – P.L. A – VIA BONINSEGNA

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
8.250 mq.	Residenziale	190 mq.	8.652 mc.

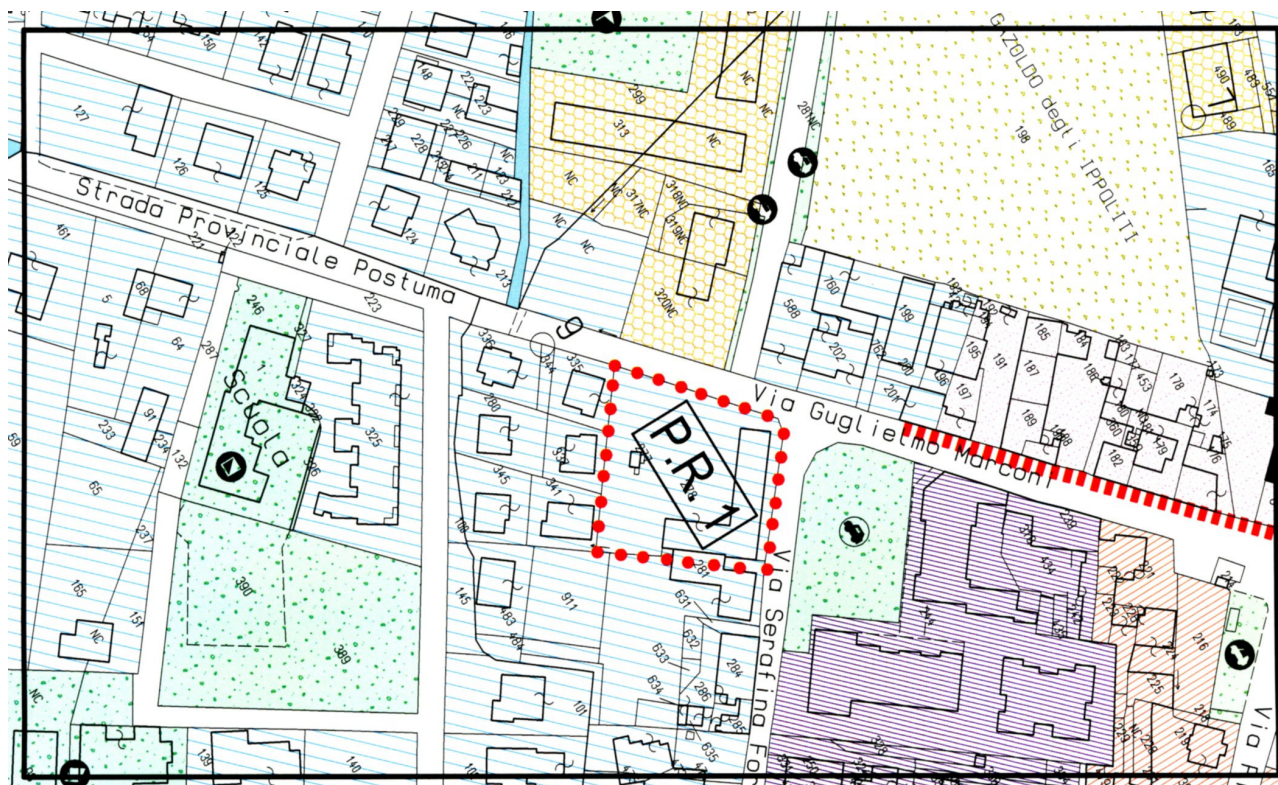
Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Attrezzature pubbliche da monetizzare	Superficie drenante
8.250 mq.	max 50% della superficie territoriale	1.440 mq.	min. 40% della superficie territoriale



ART. 12 - AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Nelle schede che seguono le azioni di piano, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche vengono:
 - a) connesse alle modalità attuative, analogamente a quanto indicato nel precedente articolo sei, in caso di piano attuativo;
 - b) tradotte in indirizzi progettuali in caso di titolo abilitativi diretto assistito (impegnativa unilaterale d'obbligo)
2. Gli ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:
PR1 – Via G. Marconi angolo Via Serafina Forti
PR2 – Corte Quaiotta di possibile attuazione mediante 2 sub-comparti coincidenti con la divisione intercorrente tra due proprietà (P.R. 2.1 e P.R. 2.2)
PR3 – Piazza Beltrami

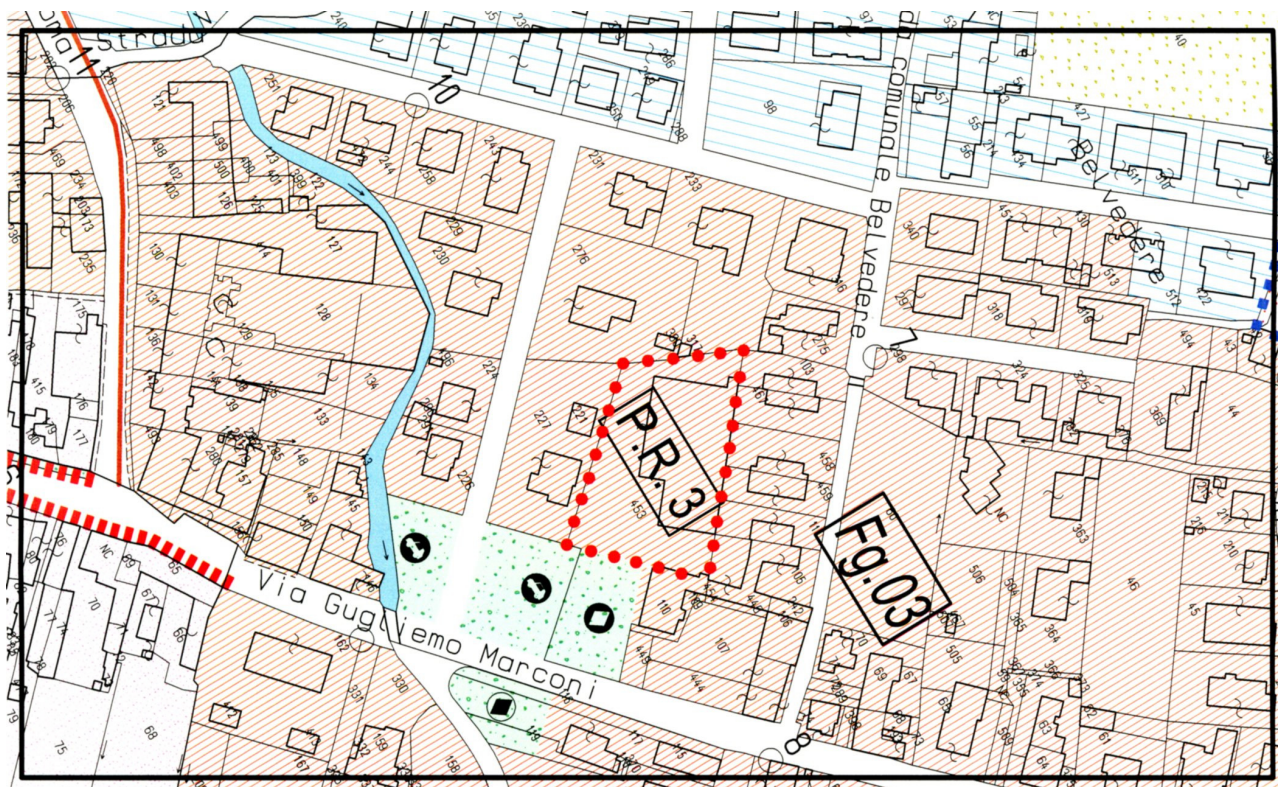
PR1 – Via G. Marconi angolo Via Serafina Forti



PR2 – Corte Quaiotta



PR3 – Piazza Beltrami



ART. 13 – AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

13.1 - Indirizzi generali per la redazione dei Programmi Integrati

Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è discrezione del soggetto attuatore):

- presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento al Piano delle Regole);
- sottoscrizione tra l'amministrazione comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa;
- presentazione di una proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento al Piano delle Regole).

Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli analizzati nel successivo paragrafo in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.

I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da un'elevata celerità attuativa:

- la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore a cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
- la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazioni delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico;
- la richiesta per il titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

13.2 - Ambiti di intervento

Ne sono previsti tre: due di essi riconducibili al vecchio tessuto agricolo inglobato nel centro abitato ed un terzo frutto di mancata programmazione comunale. La loro attuazione può avvenire in tempi separati.

13.3 - Criteri per la valutazione delle proposte

In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire

l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005.

I programmi integrati di intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:

- *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:

- *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
- *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;*
- *il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

13.4- Gli obiettivi del PGT attraverso la Programmazione Integrata

Le finalità del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:

- si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
- si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
- si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
- circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta dei servizi pubblici.

Il riferimento legislativo è quello dell'art. 90 della Legge Regionale che in sintesi indica le seguenti condizioni:

- garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale. In caso di accertata insufficienza od inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi ed assumendone il relativo fabbisogno;

- nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi;
- la monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia più funzionale per l'interesse pubblico. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

In tale caso nella convenzione del Programma Integrato dev'essere contenuto l'impegno del Comune ad indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabili per la promozione di un programma integrato.

Infatti essendo questo uno strumento particolarmente duttile ed adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia.**

13.5 - I documenti costituenti la proposta della Programmazione Integrata

Scheda A – documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;

Scheda B – documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;