



Comune di Gazoldo degli Ippoliti

Provincia di Mantova

D.d.P

Piano di Governo del Territorio

- ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 -

Data

Dicembre
2013

Tav. n°

B

DOCUMENTO DI PIANO

NORMATIVA GENERALE E DI DETTAGLIO
PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Scala



Comune di Gazoldo degli Ippoliti:

Progettista:

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

STUDIO CAPPA

Architetto Isaela Sanguanini

Architetto Francesco Cappa

Via Andrea Mantegna, 4 - Guidizzolo (Mn) - tel./fax. 0376/847399



.....

.....

NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e finalità generali del Piano di Governo del Territorio.....	2
Art. 2 Riferimenti normativi e contenuti del Documento di Piano	2
Art. 3 Elaborati del Documento di Piano.....	4
Art. 4 Dimensionamento delle previsioni del Documento di Piano	4
Art. 5 Modalità e strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio – Prescrizioni generali	5

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 6 Ambiti di trasformazione	6
Art. 7 Ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale	6
Art. 8 Ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva artigianale-industriale.....	6
Art. 9 Criteri di perequazione, compensazione e di incentivazione	7

TITOLO III – NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 10 Disposizioni in materia di Ingegneria naturalistica e di integrazione paesistica.....	9
Art. 11 Indirizzi di tutela del paesaggio.....	10

TITOLO IV - NORME FINALI

Art. 12 Efficacia	11
Art. 13 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano	11
Art. 14 Recepimento delle previsioni sovra ordinate prevalenti	11
Art. 15 Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti, deroghe	12

ALLEGATI:

- Schede ambiti di trasformazione.....da 13 a 31

NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e finalità generali del Piano di Governo del Territorio

- 1.1 Il Piano di Governo del Territorio, in seguito denominato P.G.T., definisce e disciplina l'assetto e l'uso del territorio del Comune di Cavriana nel rispetto delle identità e specificità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.
- 1.2 Il P.G.T. è coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale ed ambientale sovra ordinati, ed in particolare col Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed il Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 1.3 Il P.G.T., ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
- 1.4 La dimensione politico-strategica del Governo del Territorio è esplicitata nel Documento di Piano, che contiene le politiche e le strategie della pianificazione, nonché le direttive generali per le trasformazioni urbanistiche del territorio, ovvero per la pianificazione attuativa e la programmazione integrata.
- 1.5 Le politiche e le strategie, definite dal Documento di Piano, inerenti il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono attuate dal Piano dei Servizi, attraverso la pianificazione e la programmazione della dotazione di aree ed opere per servizi pubblici, di carattere locale e sovra locale, ritenuta necessaria per uno sviluppo equilibrato del territorio.
- 1.6 Le politiche e le strategie, definite dal Documento di Piano, inerenti gli interventi di carattere privato per l'intero ambito urbano, per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni e per il territorio agricolo, sono attuate dal Piano delle Regole attraverso la definizione di un sistema normativo che disciplina le destinazioni del suolo e degli edifici, nonché le relative modalità di intervento.

Art. 2 Riferimenti normativi e contenuti del Documento di Piano

- 2.1 Il Documento di Piano, che è redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli od associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale ritenute necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico ed i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale e 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 ed ogni altra

emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2.2 Il Documento di Piano, sulla base degli elementi di cui al comma 2.1:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Comune; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale;
- d) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone in linea di massima gli indici urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali ed i criteri di negoziazione, nonché i criteri d'intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, promuovendone il recupero e la riqualificazione, in eventuale collaborazione con la Provincia e con gli altri Enti locali;
- f) può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, d'intesa coi comuni limitrofi, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- g) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- h) recepisce le previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale;
- i) può proporre modifiche o integrazioni alla programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- j) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

2.3 Il Documento di Piano, con riferimento ai contenuti di cui al comma 2.2, lettera b), si prefigge i seguenti obiettivi da conseguire attraverso specifiche strategie:

- a) sistema insediativo:
 - contenimento dello sviluppo del sistema insediativo residenziale ipotizzato nei precedenti P.R.G.C. (1982-2000) e col P.G.T. del 2008-2009, attraverso la eliminazione dei piani attuativi individuati nella frazione di San Fermo;
 - completo utilizzo del territorio urbanizzato, attraverso il recupero di alcuni immobili dimessi (P.R.1, P.R.2, P.R.3) e la saturazione delle porosità urbane, costituite dai lotti inedificati dei piani di lottizzazione convenzionati e dei lotti liberi delle zone di

- completamento dei precedenti P.R.G.C.;
 - tutela e valorizzazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione insediati in ambiti agricoli, attraverso la difesa delle valenze storico architettoniche degli edifici ed il miglioramento della loro qualità oltre che della loro complessiva funzionalità;
 - miglioramento dell'ambiente urbano, attraverso il potenziamento delle prestazioni dei servizi ed il contenimento del consumo di energia.
- b) sistema infrastrutturale:
- razionalizzazione della rete viabilistica locale; potenziamento del sistema di mobilità ciclabile comunale ed intercomunale con particolare riguardo agli itinerari ciclo-turistici collegabili col sistema dei laghi;
- c) sistema paesaggistico:
- valorizzazione del paesaggio agricolo, attraverso la riduzione degli impatti delle attività zootecniche intensive, la tutela dei nuclei di antica formazione insediati nel territorio rurale, nonché degli ambiti interessati da produzioni tipiche (melone e pomodoro) di quest'ultimo;
 - salvaguardia dei siti archeologici con particolare riguardo alla stazione palustre "Bellanda" a sud-est del paese, prevedendo una ricucitura del promontorio detto "Dosso della Bellanda" col sistema verde del nucleo urbanizzato;
- d) sistema ambientale:
- tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee, attraverso la diminuzione ed il monitoraggio delle funzioni antropiche sul sistema idrico, nonché l'incremento del ravvenamento delle falde e dei corsi d'acqua superficiali;
 - il miglioramento della compatibilità ambientale del settore agricolo;
 - l'incentivazione all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Art. 3 Elaborati del Documento di Piano

3.1 Il Documento di Piano è costituito da:

- TAV. A Relazione – Quadro delle strategie e delle azioni di piano
Allegato - Quadro conoscitivo del territorio comunale (estratto D.P. 2009)
- TAV. B Normativa generale e di dettaglio per le aree e gli ambiti di trasformazione
A) *Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune*
 - TAV. 1.1 CTR contesto territoriale 1:25.000 (da D.P. 2009)
 - TAV. 2.1 Le previsioni della pianificazione sovra locale 1:25.000
 - TAV. 3.1.1 Sistema infrastrutturale – rete fognaria 1: 2.000 (da D.P. 2009)
 - TAV. 3.1.1 Sistema infrastrutturale – rete gas 1: 2.000 (da D.P. 2009)
 - TAV. 3.1.1 Sistema infrastrutturale – rete acqua 1: 2.000 (da D.P. 2009)
 - TAV. 3.2 Sistema infrastrutturale – per la mobilità esistente 1: 5.000 (da D.P. 2009)
- TAV. 3.3 Istanze e proposte dei cittadini singoli o in forma associata
B) *Quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute*
 - TAV. 4.1 Carta pedologica – estratto ERSAL 1:37.500 (da D.P. 2009)
 - TAV. 4.2 Carta del paesaggio e sensibilità paesistica 1:5.000
- C) *Le determinazioni di Piano*
 - TAV. 5.2 Sintesi delle previsioni del Documento di Piano 1:5.000

Art. 4 Dimensionamento delle previsioni del Documento di Piano

- 4.1 Il Documento di Piano prevede la seguente possibilità edificatoria:
- a) per la destinazione residenziale: edificazione massima pari a 193.512 mc, di cui 39.491 mc negli ambiti di trasformazione confermati (PLA – Boninsegna, PR.1, PR.2 e P.R.3) e 126.025 mc nei lotti liberi edificabili del P.R.G. 2000-2007 e 27.996 mc nei piani attuativi non ancora convenzionati (PL B – Colomba e PL C – Colomba) individuati sempre nel P.R.G. 2000-2007 (volumetria pregressa), corrispondenti a 940 abitanti teorici (170 ab_t ambiti di trasformazione + 770 ab_t pregressi), considerando un indice di occupazione medio di 200 mc per abitante;
 - b) per la destinazione commerciale: edificazione massima pari a 1.740 mq di s.l.p., prevista nei piani di recupero (P.R.1 e P.R.3);
 - c) per la destinazione produttiva: edificazione massima pari a 166.488 mq di s.l.p., di cui 113.920 mq negli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva confermati (PL1 – Casella, PL2 - Zani e PL 3 – Canova) e 52.568 mq nei lotti liberi edificabili ai sensi del P.G.T. vigente (superficie lorda di pavimento pregressa);
- 4.2 Il Documento di Piano prevede le seguenti dotazioni minime di servizi per le varie tipologie di insediamenti:
- a) insediamenti residenziali: minimo 35,5 mq/ ab_t;
 - b) insediamenti commerciali-direzionali: minimo 100 % s.l.p.;
 - c) insediamenti turistico-ricettivi; minimo 100 % s.l.p. ;
 - d) insediamenti produttivi: minimo 15 % s.l.p..

Art. 5 Modalità e strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio - Prescrizioni generali

- 5.1 Le previsioni per il Piano di Governo del Territorio si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
- 5.2 Gli interventi pubblici e privati previsti dal Documento di Piano sono subordinati all'osservanza delle norme di carattere generale disciplinate dalle Normativa tecnica del Piano delle Regole in materia di parametri ed indici urbanistici, destinazioni d'uso, edificabilità ed opere di urbanizzazione, e pianificazione attuativa (finalità, formazione e approvazione degli strumenti, contenuti, norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione, ecc.).
- 5.3 Gli interventi pubblici e privati previsti dal Documento di Piano sono subordinati all'osservanza delle norme in materia di tutela del paesaggio di cui al successivo art. 11 .
- 5.4 Gli interventi pubblici e privati previsti dal Documento di Piano sono subordinati all'osservanza della disciplina di cui al successivo Titolo II; in sede di progettazione deve essere valutata l'opportunità e la possibilità di concentrare e localizzare le nuove edificazioni in prossimità degli edifici esistenti per limitare al massimo il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, riutilizzando il più possibile il patrimonio edilizio esistente dismesso e devono essere definiti gli interventi mitigativi e compensativi degli impatti sul paesaggio.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 6 Ambiti di trasformazione

- 6.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definiti sul territorio comunale mediante specifica indicazione cartografica (*Tav. 5.2 Sintesi delle previsioni del Documento di Piano, e Schede Ambiti di trasformazione* contenute nelle presenti norme) le aree di trasformazione, articolate in:
- a) Ambiti di Trasformazione assoggettati a strumenti di pianificazione attuativa:
 - aa) Ambiti di Trasformazione a funzione prevalente residenziale (PL A – Boninsegna, PR 1, PR 2 e PR 3)
 - ac) Ambiti di Trasformazione a funzione prevalente produttiva artigianale-industriale (PL 1 – Casella, PL 2 – Zani e PL 3 – Canova);

Art. 7 Ambiti di trasformazione a funzione prevalente residenziale

- 7.1 Gli ambiti di trasformazione: PL A – Boninsegna, PR.1 (Via Marconi angolo Serafina Forti), PR. 2 (Corte Quaiotta attuabile mediante due sub-comparti PR.2.1 e PR 2.2) e PR. 3 (Piazza Beltrami) sono assoggettati a pianificazione attuativa, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui al precedente articolo 5 e delle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 4, comma 2, integrate da quelle previste dal Piano delle Regole per le eventuali strutture commerciali ed alle norme prescrittive specifiche contenute nelle rispettive schede allegate.
- 7.2 Gli ambiti di trasformazione PR.1, PR.2 e PR.3, ricadono in Zone di Recupero (Z.R.) del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, individuate ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457; entro tali Z.R., ogni intervento sugli organismi edilizi ed urbanistici presenti è limitato dalle seguenti inderogabili prescrizioni:
- il titolo abilitativo, per ogni tipo di intervento che interessi detti organismi, non può essere rilasciato o presentato fino alla stipula della Convenzione del corrispondente Piano di Recupero; in assenza di detto P. di R., sono consentiti tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo, mentre, gl'interventi ristrutturazione edilizia possono essere attuati, in relazione ai seguenti due casi possibili:
 - senza alcuna limitazione, qualora riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, col mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;
 - attraverso un atto trascritto a favore del Comune ed a cura e spese dell'interessato, col quale quest'ultimo, si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune stesso, oltre che a concorrere agli oneri di urbanizzazione, per la parte mantenuta ad uso residenziale, qualora riguardino globalmente uno o più edifici, anche modificando fino al 25% delle destinazioni preesistenti.

Art. 8 Ambiti di trasformazione a funzione prevalente produttiva artigianale-industriale

- 8.1 Gli ambiti di trasformazione: PL1 – Casella, PL2 – Zani e PL3 Canova, sono assoggettati a pianificazione attuativa, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui al precedente articolo 5 e delle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 4, comma 2, integrate da quelle previste dal Piano delle Regole per le eventuali strutture commerciali ed alle norme prescrittive specifiche contenute nelle rispettive schede allegate.

Art. 9 Criteri di perequazione, compensazione e di incentivazione

- 9.1 Non è previsto il ricorso a criteri di perequazione e di compensazione.
- 9.2 Al fine di orientare l'attività edilizia verso la realizzazione di edifici a più alta efficienza energetica, il Documento di Piano introduce il meccanismo dell'incentivazione per gli interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana ed in iniziative di edilizia residenziale pubblica, che riducano il fabbisogno di energia o propongano un più elevato livello qualitativo progettuale edilizio e paesistico.
- 9.3 L'incentivazione prevede un incremento massimo del 10% dell'indice di edificabilità previsto, in proporzione alla riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (EP_h), così come definita e regolata dalla D.G.R. 26.06.2007 n. 5018 *Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia*, dalla D.G.R. 31.10.2007 n. 5773 *Certificazione energetica degli edifici – modifiche ed integrazioni alla D.G.R. n. 5018/2007 e dalla D.G.R. 22.12.2008 n. 8745 Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*. I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'Allegato A – tabelle A.1 e A.2 “requisiti energetici degli edifici” della D.G.R. n. 8745/2008.
- 9.4 L'incentivazione di cui al precedente comma 9.3 è concessa per gli interventi di nuova costruzione in base alla seguente modulazione:

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia	Incentivo assegnabile
50%	10%
40%	7%
30%	4%
20%	2%

- 9.5 L'incentivo per la qualità progettuale è pari all'incremento massimo del 5% dell'indice di edificabilità assegnato agli interventi che:
- 9.5.1 tutelino l'identità storica dei nuclei abitati e favoriscano il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale;
- 9.5.2 conseguano una complessiva riqualificazione paesaggistico ambientale degli ambiti oggetto di intervento anche tramite la individuazione di adeguate sistemazioni a verde delle aree interessate;
- 9.5.3 prevedano l'aumento minimo del 20% dell'area filtrante (A_f) stabilita dalle norme di zona;
- 9.5.4 prevedano l'aumento minimo del 20% del numero di piante di alto fusto rispetto all'indice di piantumazione (P_n), stabilito dalle norme di zona;
- 9.5.5 prevedano la conservazione/valorizzazione delle rete ecologica minuta esistente (alberature, filari, corsi d'acqua);
- 9.5.6 conseguano il risparmio della risorsa idrica mediante l'adozione di sistemi e tecnologie orientate al contenimento dei consumi idrici, conformemente a quanto stabilito in proposito dalle disposizioni vigenti in materia, oltre che, dal Titolo V, Capo III, Sezione I, del Regolamento edilizio.

- 9.6 L'incentivazione di cui al precedente comma 9.5 è concessa per gli interventi di nuova costruzione in base alla seguente modulazione, nel limite massimo del 5%:

Obiettivo	Incentivo assegnabile
9.5.1 tutela dell'identità storica	2%
9.5.2 riqualificazione paesaggistico ambientale	2%
9.5.3 aumento dell'area filtrante (min. 20%)	1%
9.5.4 aumento del numero di piante (min. 20%)	1%
9.5.5 conservazione della rete ecologica esistente	1%
9.5.6 risparmio della risorsa idrica	2%

TITOLO III – NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 10 Disposizioni in materia di Ingegneria naturalistica e di integrazione paesistica

10.1. 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.

10.2 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 rinaturalizzazione 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” di 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.

11 Indirizzi di tutela del paesaggio

- 11.1 Il territorio comunale, sulla scorta delle informazioni attinenti la qualità e le condizioni del paesaggio nelle sue varie componenti (*Tav. 4.2 Carta del paesaggio e sensibilità paesistica*), è suddiviso in ambiti ed elementi di sensibilità/vulnerabilità sotto il profilo paesaggistico classificati in tre livelli:
- a) *sensibilità bassa*: ambiti di scarso valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici compromessi (nuclei abitati del Capoluogo e delle Frazioni);
 - b) *sensibilità media*: ambiti di valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici moderatamente compromessi, privi di orizzonti di alto valore, che tuttavia presentano un carattere ed una visibilità omogenea dell'immagine agricola tipica della bassa pianura mantovana (fascia della bassa pianura - PTPR);
 - c) *sensibilità alta*: ambiti di elevato valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali essenzialmente integri, in cui la peculiarità, l'originalità e l'identità del paesaggio sono conservate; coincidono col sistema marginale delle zone umide ed ambienti agricoli che presentano caratteristiche ambientali riconosciute di particolare valenza paesistico-vedutistica, (corrispondono alla porzione orientale del territorio che fiancheggia il canale Osone e comprende anche il sito archeologico "Bellanda").
- 11.2 La classificazione di cui al comma precedente costituisce il riferimento per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti ivi compresi i piani attuativi, che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ai sensi dell'articolo 25 delle *Norme di Attuazione* del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 11.3 I progetti degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano sono corredati dalle valutazioni previste dalle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate ai sensi dell'articolo 35 delle *Norme di Attuazione del P.T.P.R.*, approvato con D.C.R. 06.03.2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti (D.G.R. 08.11.2002 n.7/11045).
- 11.4 Nel territorio individuato nella tavola 4.2 - *Carta del paesaggio e sensibilità paesistica* – in classe di sensibilità paesistica 3 (sensibilità alta), viene preclusa ogni possibilità di edificazione.

TITOLO VI - NORME FINALI

Art. 12 Efficacia

- 12.1 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia nelle previsioni degli strumenti attuativi del P.G.T., del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
- 12.2 Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, l'Amministrazione Comunale provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano; in caso di inadempienza, la presentazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) previsti dall'art. 87 della L.R. 11.03.2005 n.12 è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento.
- 12.3 Allo scadere del quinquennio di validità del Documento di Piano, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute.

Art. 13 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano

- 13.1 Il Documento di Piano deve essere verificato a cadenza annuale, ed eventualmente aggiornato con riferimento all'insorgere di nuove esigenze o alle azioni correttive eventualmente prospettate nella fase di monitoraggio della Valutazione Ambientale Strategica.
- 13.2 Ogni variante al Documento di Piano è sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'articolo 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12, da effettuarsi durante la fase preparatoria ed anteriormente la sua adozione.

Art. 14 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti

- 14.1 Sono prevalenti su tutti gli atti del P.G.T.:
- le grandi infrastrutture di cui al Piano Territoriale Regionale;
 - le tutele paesaggistiche di cui al Piano territoriale Paesistico Regionale;
 - gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nonché tutte le altre prescrizioni vincolanti di interesse sovra locale contenute nel P.T.C.P. stesso e nei relativi piani settoriali.
- 14.2 Gli atti del P.G.T. sono integrati con le prescrizioni dei piani si settore relativi a Zonizzazione Acustica, Zonizzazione geologica; il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo verrà elaborato entro il 31 dicembre 2014.

Art. 15 Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti, deroghe

- 15.1 In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni statali o regionali.
- 15.2 In caso di difformità tra gli elaborati del P.G.T. e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
- 15.3 In caso di difformità di previsioni contenute nei tre atti di P.G.T., prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, considerato il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; in caso di contrasto tra previsioni del Documento di Piano e Piano delle Regole, prevale quanto prescritto in quest'ultimo, in considerazione del suo valore confomativo.
- 15.4 Sono ammesse deroghe alle presenti norme solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
- 15.5 Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
- 15.6 Gli interventi da eseguirsi negli ambiti di trasformazione comunque denominati, per quanto non stabilito dalle presenti norme e dalle disposizioni contenute nelle relative schede allegate in appendice, sono soggetti anche alle disposizioni di carattere generale previste dalla “*Normativa tecnica*” del Piano delle Regole (es: distanze; tipi di intervento; disciplina parcheggi privati; fasce di rispetto e di tutela; ecc...).

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PL 1 - Casella

PL 2 - Zani

PL 3 - Canova

PL A – Boninsegna

PR 1 – Area ex Consorzio agrario di Mantova – Via Guglielmo Marconi

PR 2 – Area Corte agricola Quaiotta – Via Serafina Forti

PR 3 – Area Pettenati – Piazza Beltrami

DEST. FUNZIONALE	PRODUTTIVA – “D1”
Destinazione principale	P ₁ Industriale – P ₂ Artigianale di produzione (P _{2.1})
Destinazioni complementari	Abitazioni del custode e del Titolare della Ditta nella misura massima del 20% della Slp complessiva, col limite di 300 mq di Sup.lorda, Artigianato di servizio (P _{2.2}), Depositi a cielo aperto (P ₃),
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Commercio all’ingrosso (T ₇), Esercizi pubblici (T ₁₀), Uffici e studi professionali (T ₁), Complessi terziari e direzionali (T ₂),
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita (T ₄ .MSV-VL) con superficie di vendita inferiore a 1500 mq, Centri commerciali (T ₆ -C.COM) nei limiti di 1500 mq di superficie di vendita, Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV) con superficie superiore a 1500 mq, grandi strutture di vendita, Attività agricole (A) e Turistico ricettive (T ₈).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	81.770 mq
Sf	63.080 mq
If	0,8 mq/mq
Rc	80% Sf
Hmax per le attrezzature produttive	12 m
Hmax per le abitazioni custode/titolare	6,5 m (due piani f.t.)
Af – Area filtrante minima	10% St
Area di mitigazione alberata minima	10% St

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	comprese fasce di mitigazione 11.120 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	3.028 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da realizzare in loco	comprese fasce di mitigazione 4.542 mq

PRESCRIZIONI	
- L’ambito è da realizzare attraverso P.L. convenzionato, privilegiando almeno parzialmente soluzioni eco-sostenibili (APEA – art. 26 DLgs n. 112/1998) . - L’insediamento di destinazioni d’uso compatibili, quali: Commercio all’ingrosso (T₇), Esercizi pubblici (T₁₀), Uffici e studi professionali (T₁), Complessi terziari e direzionali (T₂), con Slp superiore a 150 mq, sarà ammesso previa individuazione dell’aliquota a servizi pubblici a conguaglio (100% – 15% Slp), ovvero dell’asservimento ad uso pubblico di equivalenti aree. - L’accessibilità veicolare dovrà essere organizzata prioritariamente attraverso la contro-strada Tezze, parallela alla bretellina che collega la SP 17 - Postumia alla SP 1 – Asolana; è previsto un secondo accesso veicolare anche da quest’ultima Provinciale, da posizionare a non meno di 300 m dalla rotatoria. - Lungo il perimetro del comprensorio d’intervento dovrà essere eseguita una piantumazione di	

mitigazione, costituita da specie arbustive ed arboree autoctone, con una superficie minima di 2.000 mq e di profondità non inferiore a 25 m rispetto alla confinante “bretellina” di raccordo tra la SP1 – Asolana e la SP 17 - Postumia.

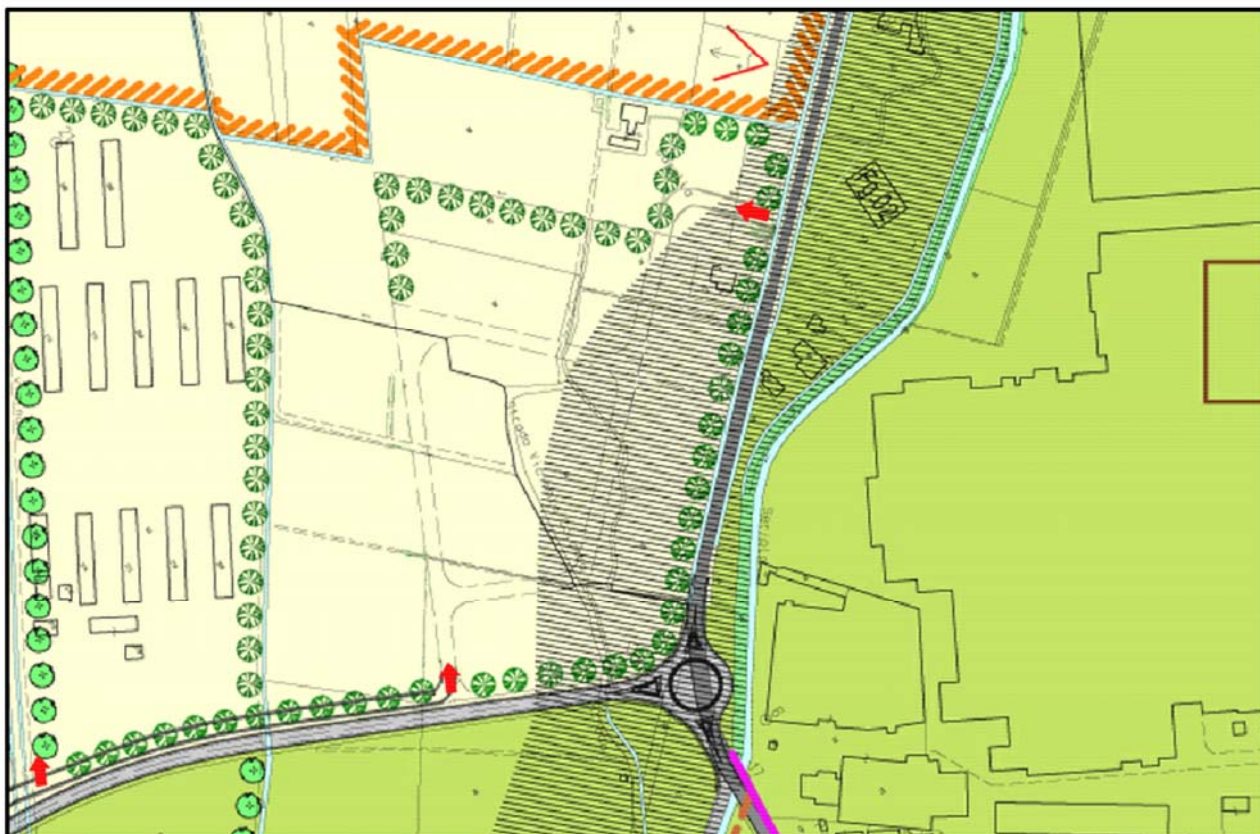
- Il tratto di viabilità di allacciamento alla Vicinale Tezze dovrà essere realizzata a cura e spese dei proprietari lottizzanti, ripartendo il costo del primo segmento, corrispondente al fronte dell’adiacente PL 2 – Zani, con i proprietari dei quest’ultimo.
- Preso atto della presenza di linee elettriche nel comprensorio d’intervento, il progetto di piano attuativo dovrà contenere una specifica valutazione ai sensi della Legge quadro n. 36/01, della L.R. n. 11/01 e del D.P.C.M. 08/07/03) atta a stabilire le correlate fasce di rispetto, in particolare, per gli insediamenti che prevedano la permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere.
- Considerato che l’ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 2, con la porzione fronteggiante la SP 1 in ambito soggetto a tutela paesaggistica ex art. 142, lett. c) del DLgs 42/2004, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dalla Relazione Paesaggistica di cui all’*Accordo ai sensi dell’art. 3 del D.P.C.M. 12.12.2005* sottoscritto tra Regione Lombardia e Ministero B.A.C. il 04.08.2006, nonché dall’esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 *Linee guida per l’esame paesistico dei progetti prevista dall’art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.*



FOTO AEREA



ESTRATTO DI MAPPA - Fig. 2 - scala 1:5.000



ESTRATTO TAV. 4.2 Carta del Paesaggio D.d.P. - scala 1:5.000

DEST. FUNZIONALE	PRODUTTIVA – “D1”
Destinazione principale	P ₁ Industriale – P ₂ Artigianale di produzione (P _{2.1})
Destinazioni complementari	Abitazioni del custode e del Titolare della Ditta nella misura massima del 20% della Slp complessiva, col limite di 300 mq di Sup.lorda, Artigianato di servizio (P _{2.2}), Depositi a cielo aperto (P ₃),
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Commercio all’ingrosso (T ₇), Esercizi pubblici (T ₁₀), Uffici e studi professionali (T ₁), Complessi terziari e direzionali (T ₂),
Destinazioni non ammesse	Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Medie strutture di vendita di rilevanza locale (T ₄ .MSV-L), Centri commerciali (T ₆ -C.COM), Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV), Attività agricole (A) e Turistico ricettive (T ₈).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	81.320 mq
Sf	61.190 mq
If	0,8 mq/mq
Rc	80% Sf
Hmax per le attrezzature produttive	12 m
Hmax per le abitazioni custode/titolare	6,5 m (due piani f.t.)
Af – Area filtrante minima	10% St
Area di mitigazione alberata minima	10% St

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	comprese fasce di mitigazione 12.785 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	2.940 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da realizzare in loco	comprese fasce di mitigazione 4.405mq

PRESCRIZIONI	
- L’ambito è da realizzare attraverso P.L. convenzionato, privilegiando almeno parzialmente soluzioni eco-sostenibili (APEA– art. 26 DLgs n. 112/1998). - L’insediamento di destinazioni d’uso compatibili, quali: Commercio all’ingrosso (T₇), Esercizi pubblici (T₁₀), Uffici e studi professionali (T₁), Complessi terziari e direzionali (T₂), con Slp superiore a 150 mq, sarà ammesso previa individuazione dell’aliquota a servizi pubblici a conguaglio (100% – 15% Slp), ovvero dell’asservimento ad uso pubblico di equivalenti aree. - L’accessibilità veicolare dovrà essere organizzata attraverso la contro-strada Tezze, parallela alla bretellina che collega la SP 17 - Postumia alla SP 1 – Asolana. - Lungo il perimetro del comprensorio d’intervento dovrà essere eseguita una piantumazione di mitigazione, costituita da specie arbustive ed arboree autoctone, con una superficie minima di 2.000 mq e di profondità non inferiore a 25 m rispetto alla confinante “bretellina” di raccordo tra la SP1 – Asolana e la SP 17 - Postumia. - Il tratto di viabilità di allacciamento alla Vicinale Tezze dovrà essere realizzata a cura e spese	

dei proprietari lottizzanti, ripartendo il costo del primo segmento, con i proprietari dell'adiacente PL 1 Casella.

- Preso atto della presenza di linee elettriche nel comprensorio d'intervento, il progetto di piano attuativo dovrà contenere una specifica valutazione ai sensi della Legge quadro n. 36/01, della L.R. n. 11/01 e del D.P.C.M. 08/07/03) atta a stabilire le correlate fasce di rispetto, in particolare, per gli insediamenti che prevedano la permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere.
- Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 2, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.*



FOTO AEREA



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 9 - scala 1:5.000



ESTRATTO TAV. 4.2 Carta del Paesaggio D.d.P. - scala 1:5.000

DEST. FUNZIONALE	PRODUTTIVA – “D2”
Destinazione principale	P ₁ Industriale – P ₂ Artigianale di produzione (P _{2.1})
Destinazioni complementari	Abitazioni del custode e del Titolare della Ditta nella misura massima del 20% della Slp complessiva, col limite di 300 mq di Sup.lorda, Artigianato di servizio (P _{2.2}), Depositi a cielo aperto (P ₃),
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Commercio all’ingrosso (T ₇), Esercizi pubblici (T ₁₀), Uffici e studi professionali (T ₁), Complessi terziari e direzionali (T ₂),
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita (T ₄ .MSV-VL) con superficie di vendita inferiore a 1500 mq, Centri commerciali (T ₆ -C.COM) nei limiti di 1500 mq di superficie di vendita, Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV) con superficie superiore a 1500 mq, Attività agricole (A) e Turistico ricettive (T ₈).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	26.335 mq
Sf	18.130 mq
If	0,8 mq/mq
Rc	60% Sf
Hmax per le attrezzature produttive	12 m
Hmax per le abitazioni custode/titolare	6,5 m (due piani f.t.)
Af – Area filtrante minima	10% St

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	comprese fasce di mitigazione 6.030 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	870 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da realizzare in loco	1.305 mq

PRESCRIZIONI	
- L’ambito è da realizzare attraverso P.L. convenzionato. - L’insediamento di destinazioni d’uso compatibili, quali: Commercio all’ingrosso (T₇), Esercizi pubblici (T₁₀), Uffici e studi professionali (T₁), Complessi terziari e direzionali (T₂), con Slp superiore a 150 mq, sarà ammesso previa individuazione dell’aliquota a servizi pubblici a conguaglio (100% – 15% Slp), ovvero dell’asservimento ad uso pubblico di equivalenti aree. - L’accessibilità veicolare dovrà essere organizzata esclusivamente attraverso la comunale San Fermo. - Lungo i lati del comprensorio d’intervento che confinano con area agricola dovrà essere eseguita una piantumazione di mitigazione, costituita da specie arbustive ed arboree autoctone. - Una parte dei parcheggi dovrà essere collocata in fregio alla comunale di San Fermo, con accesso diretto da quest’ultima, per consentire la sosta degli autoarticolati in attesa del carico/scarico delle merci trasportate.	

- Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 2, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.*



FOTO AEREA



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 9 - scala 1:5.000



ESTRATTO TAV. 4.2 Carta del Paesaggio D.d.P. - scala 1:5.000

DEST. FUNZIONALE	RESIDENZIALE – “C2”
Destinazione principale	Abitazioni (R ₁)
Destinazioni complementari	Attrezzature al servizio delle abitazioni (R ₂)
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Uffici e studi professionali (T ₁), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Artigianato di servizio (P _{2.2}), Attività turistico ricettive (T ₈), Esercizi pubblici (T ₁₀).
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita (T ₄ .MSV-MVL), Centri commerciali (T ₆ -C.COM), Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV), Artigianato di produzione (P _{2.1}), Complessi terziari e direzionali (T ₂), Commercio all'ingrosso (T ₇), Attività agricole (A), industriali (P).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	8.250 mq
Sf	7.210 mq
If	1,20 mc/mq
Rc	50% Sf
Hmax	9,0 m (tre piani f.t.)
Volume residenziale edificabile max	8.652 mc
Abitanti teorici insediabili	43,26 ab _t

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	780 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	260 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da monetizzare	1.275,73 mq

PRESCRIZIONI	
- L'ambito è da realizzare attraverso P.L. convenzionato. - L'insediamento di destinazioni d'uso compatibili, quali: Attività turistico ricettive (T₈) ed Esercizi pubblici (T₁₀), con S_{lp} superiore a 150 mq, sarà ammesso previa individuazione dell'aliquota a parcheggi pubblici a conguaglio (50% S_{lp} – 6xab_t) e la monetizzazione della residua quota di servizi a conguaglio (50% S_{lp} – 29,5xab_t), ovvero dell'asservimento ad uso pubblico di equivalenti aree. - L'accessibilità veicolare dovrà essere organizzata esclusivamente attraverso Via Boninsegna. - Lungo il confine occidentale del comparto, prospettante sulla bretellina che collega la SP 17 - Postumia alla SP 1 – Asolana, dovrà essere eseguita una piantumazione di mitigazione, costituita da specie arbustive ed arboree autoctone. - Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 1, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 <i>Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.</i>	

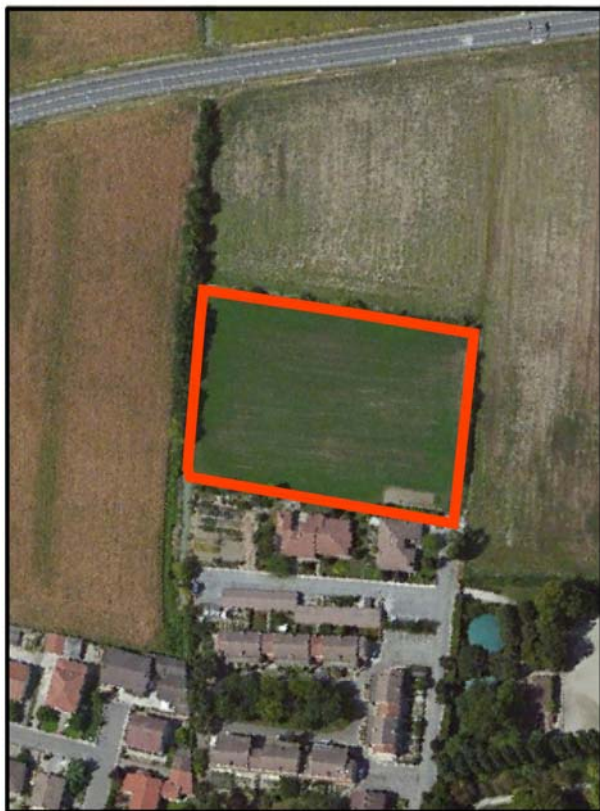
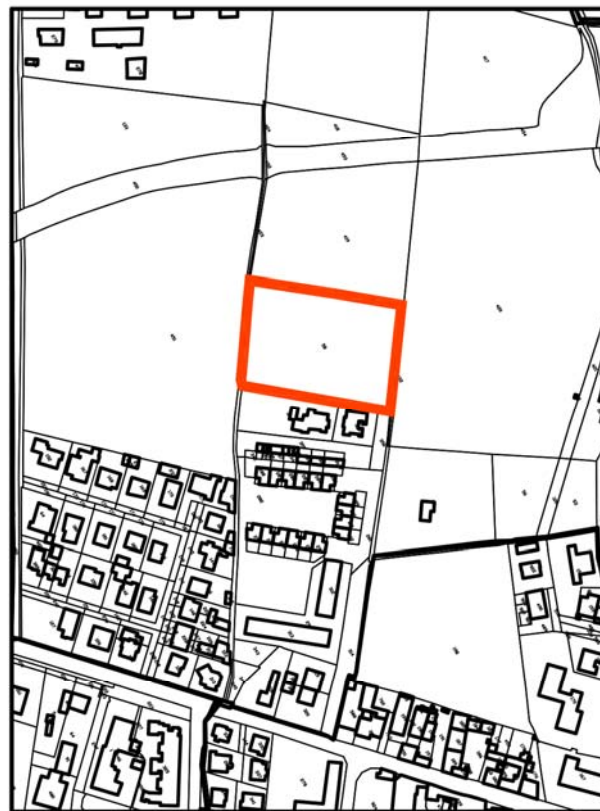


FOTO AEREA



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 9 - scala 1:5.000



ESTRATTO TAV. 4.2 Carta del Paesaggio D.d.P. - scala 1:5.000

DEST. FUNZIONALE	RESIDENZIALE – “B3”
Destinazione principale	Abitazioni (R ₁)
Destinazioni complementari	Attrezzature al servizio delle abitazioni (R ₂)
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Uffici e studi professionali (T ₁), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Medie strutture di vendita di prossimità (T ₄ -MSV) con superficie di vendita inferiore a 600 mq, Artigianato di servizio (P _{2.2}), Attività turistico ricettive (T ₈), Esercizi pubblici (T ₁₀).
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita di rilevanza locale (T ₄ -MVL), Centri commerciali (T ₆ -C.COM), Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV), Artigianato di produzione (P _{2.1}), Complessi terziari e direzionali (T ₂), Commercio all'ingrosso (T ₇), Attività agricole (A) ed industriali (P).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	2.775 mq
Sf	2.345 mq
If	1,20 mc/mq
Rc	50% Sf
Hmax	9,0 m (tre piani f.t.)
Volume residenziale edificabile max	2.814-2.520=294 mc
Abitanti teorici insediabili	1,47 ab _t
Volume commerciale edificabile max	2.520 mc
Slp commerciale edificabile max	840 mq

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	Esistente
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	Residenziali 10 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	Commerciali 420 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da monetizzare	Residenziali 42,19 mq
Sup. Servizi da monetizzare	Commerciali 420,00 mq

PRESCRIZIONI	
- L'ambito perimetrato come Zona di Recupero, è da realizzare attraverso P.R. convenzionato di iniziativa privata. - La previsione della Media Struttura di prossimità (T₄-MSV) non è vincolante e la corrispondente volumetria potrà essere convertita per realizzare edifici a destinazione residenziale o con essa compatibili, conguagliando le superfici a parcheggio, che devono obbligatoriamente essere cedute e le residue aliquote a servizi da monetizzare. - L'immobile era la sede del Consorzio agrario di Mantova, costituito da una unità su due piani fronte strada e da un retrostante corpo ad “L” con tipologia a capannone; da tempo inutilizzato, andrebbe meglio armonizzato col contesto circostante, adottando soluzioni architettoniche che tendano a completare il disegno della piazza iniziato sul fronte opposto di Via Serafina Forti	

all'innesto con Via Marconi.

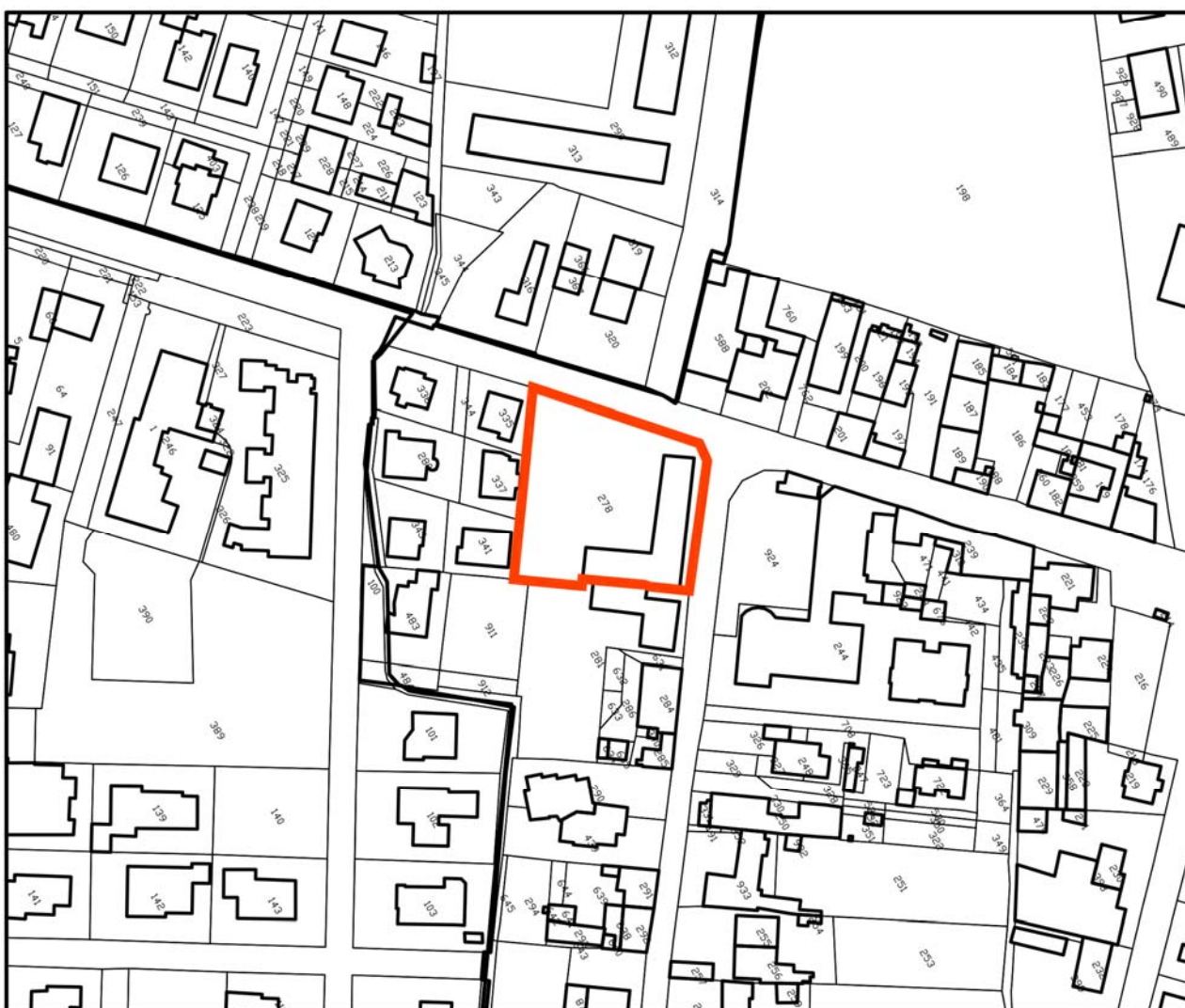
- Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 1, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.*
- Con riferimento alle Medie Strutture di Vendita di prossimità (T₄-MSV), in applicazione della D.G.R. 05.12.2007 n.8/6024:
 - il comune deve prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico, territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale;
 - non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario.
- Il progetto di Piano di Recupero, dovrà documentare l'avvenuta preliminare verifica di possibili forme di inquinamento del suolo e delle acque sotterranee, nonché le eventuali conseguenti metodologie di bonifica e la loro tempistica. In ogni caso l'utilizzo a fini edificatori delle aree interessate potrà avvenire solo dopo il completamento dei lavori di bonifica.



FOTO AEREA



ESTRATTO TAV. 3 P.d.R. - scala 1:2.000



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 4 - scala 1:2.000

DEST. FUNZIONALE	RESIDENZIALE – “B1”
Destinazione principale	Abitazioni (R ₁)
Destinazioni complementari	Attrezzature al servizio delle abitazioni (R ₂)
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Uffici e studi professionali (T ₁), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Artigianato di servizio (P _{2.2}), Attività turistico ricettive (T ₈), Esercizi pubblici (T ₁₀).
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita (T ₄ .MSV-MVL), Centri commerciali (T ₆ -C.COM), Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV), Artigianato di produzione (P _{2.1}), Complessi terziari e direzionali (T ₂), Commercio all'ingrosso (T ₇), Attività agricole (A) ed industriali (P).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	(PR.2.1) mq 6.805+7.760 mq (PR.2.2)
Sf	(PR.2.1) mq 5.780+6.575 mq (PR.2.2)
If	2,0 mc/mq
Rc	50% Sf
Hmax	9,5 m (tre piani f.t.)
Volume residenziale edificabile max	(PR.2.1) mc 11.560+13.150 mc (PR.2.2)
Abitanti teorici insediabili	(PR.2.1) ab _t 57,80+65,75 ab _t (PR.2.2)

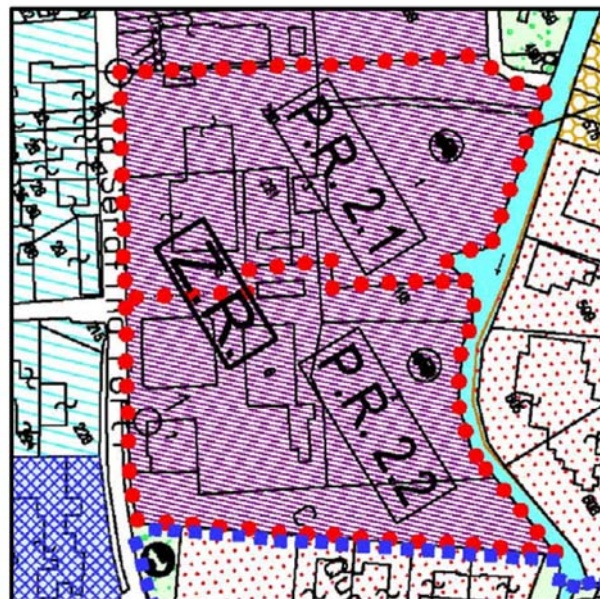
OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	Esistente
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	(PR.2.1) mq 345+400 mq (PR.2.2)

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da monetizzare	(PR.2.1) mq 1.706,90+1.934,13 mq (PR.2.2)

PRESCRIZIONI	
- L'ambito perimetrato come Zona di Recupero, è da realizzare attraverso P.R. convenzionato di iniziativa privata, con possibilità di suddividere il comprensorio in due sub-comparti. Tale opportunità, tuttavia, non potrà prescindere da uno studio unitario esteso all'intera Zona di Recupero, al fine di individuare una viabilità circolare ed una distribuzione adeguata degli spazi di sosta, evitando soluzioni a fondo cieco. - Le unità immobiliari ricadenti nell'ambito d'intervento sono costituite da vecchi insediamenti agricoli non più utilizzati per tale funzione, ricomprese tra Via Serafina Forti e la Seriola Piubega, alle spalle dell'edificato residenziale di Via Carducci e di Piazza Cantarana; perciò rappresentano una delle porosità da saturare a completamento dell'abitato del Capoluogo posto ad Est della Postumia. - Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 1, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 <i>Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.</i>	



FOTO AEREA



ESTRATTO TAV. 3 P.d.R. - scala 1:2.000



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 6 - scala 1:2.000

DEST. FUNZIONALE	RESIDENZIALE – “B2”
Destinazione principale	Abitazioni (R ₁)
Destinazioni complementari	Attrezzature al servizio delle abitazioni (R ₂)
Destinazioni compatibili	Autorimesse pubbliche e private, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (IP), Uffici e studi professionali (T ₁), Esercizi di vicinato (T ₃ -ESV), Medie strutture di vendita di prossimità (T ₄ -MSV) con superficie di vendita inferiore a 600 mq, Artigianato di servizio (P _{2.2}), Attività turistico ricettive (T ₈), Esercizi pubblici (T ₁₀).
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita di rilevanza locale (T ₄ -MVL), Centri commerciali (T ₆ -C.COM), Grandi strutture di vendita (T ₅ -GSV), Artigianato di produzione (P _{2.1}), Complessi terziari e direzionali (T ₂), Commercio all'ingrosso (T ₇), Attività agricole (A) ed industriali (P).

PARAMETRI EDIFICATORI	
St	2.670 mq
Sf	2.210 mq
If	1,50 mc/mq
Rc	50% Sf
Hmax	9,5 m (tre piani f.t.)
Volume residenziale edificabile max	3.315-3.000=315 mc
Abitanti teorici insediabili	1,58 ab _t
Volume commerciale edificabile max	3.000 mc
Slp commerciale edificabile max	900 mq

OPERE DI URB.PRIMARIA	
Aree per urbanizzazioni primarie	Esistente
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	Residenziali 10 mq
Sup. Parcheggi da realizzare in loco	Commerciali 450 mq

OPERE DI URB.SECONDARIA	
Sup. Servizi da monetizzare	Residenziali 46,09 mq
Sup. Servizi da monetizzare	Commerciali 450,00 mq

PRESCRIZIONI	
- L'ambito perimetrato come Zona di Recupero, è da realizzare attraverso P.R. convenzionato di iniziativa privata. - La previsione della Media Struttura di prossimità (T₄-MSV) non è vincolante e la corrispondente volumetria potrà essere convertita per realizzare edifici a destinazione residenziale o con essa compatibili, conguagliando le superfici a parcheggio, che devono obbligatoriamente essere cedute e le residue aliquote a servizi da monetizzare. - L'immobile è costituito dal laboratorio della Ditta artigianale “Pettenati Livio – Gomme”, la sua collocazione in un ambito residenziale a villini isolati, lo rende incompatibile col contesto e ne richiede la sostituzione edilizia con soluzioni coerenti col contesto architettonico ambientale, ovvero, il cambio di funzione, con destinazioni compatibili con la residenza, ed il recupero	

architettonico dell'attuale involucro edilizio correlato con indispensabili interventi di mitigazione ambientale.

- Considerato che l'ambito di trova in classe di sensibilità paesistica di livello 1, il progetto del piano dovrà essere accompagnato dall'esame paesistico redatto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 35 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti.*
- Con riferimento alle Medie Strutture di Vendita di prossimità (T₄MSV), in applicazione della D.G.R. 05.12.2007 n.8/6024:
 - il comune deve prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico, territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale;
 - non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario.
- Il progetto di Piano di Recupero, dovrà documentare l'avvenuta preliminare verifica di possibili forme di inquinamento del suolo e delle acque sotterranee, nonché le eventuali conseguenti metodologie di bonifica e la loro tempistica. In ogni caso l'utilizzo a fini edificatori delle aree interessate potrà avvenire solo dopo il completamento dei lavori di bonifica.

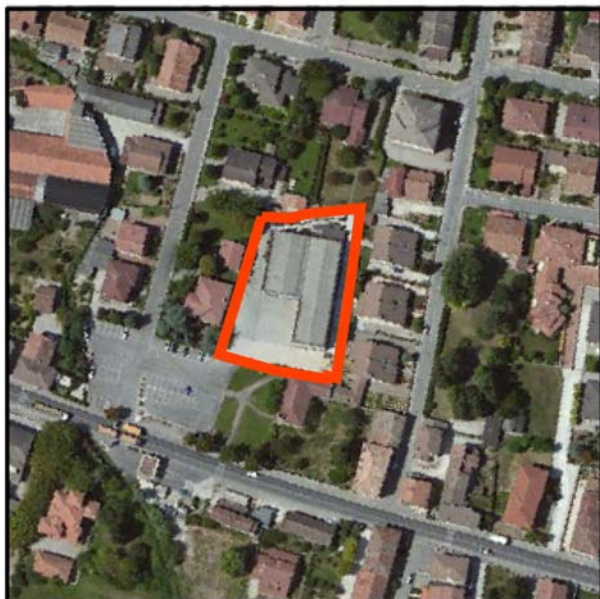


FOTO AEREA



ESTRATTO TAV. 3 P.d.R. - scala 1:2.000



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 3 - scala 1:2.000