



VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n. 20 del 31/07/2025
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n. 3 del 29/01/2026

02 DdP / Documento di Piano

Disposizioni attuative

R02

SINDACO
Alessio Renoldi

SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Davide Campo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Francesca Caleffi

REDATTORE DEL PIANO
Arch. Erika Ghitti

VAS
Ing. Susanna Sturla

COMPONENTE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA
Dott. Giorgio La Marca

STUDIO DI GESTIONE RISCHIO IDRAULICO
Asola Studio S.r.l.

Data elaborazione: **Gennaio 2026**

Documento aggiornato nel mese di gennaio 2026 a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutazione dei pareri sovraordinati.

INDICE

TITOLO I PRINCIPI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	- 5 -
CAPO I PRINCIPI E NORME GENERALI	- 5 -
Articolo 1 Principi del Piano di Governo del Territorio	- 5 -
Articolo 2 Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio	- 5 -
Articolo 3 Monitoraggio del PGT	- 5 -
TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI	- 6 -
CAPO I CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	- 6 -
Articolo 4 Validità ed effetti giuridici del Documento di Piano	- 6 -
Articolo 5 Elementi costitutivi	- 6 -
TITOLO III DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	- 8 -
CAPO I CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE	- 8 -
Articolo 6 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione	- 8 -
Articolo 7 Obiettivi di qualità paesaggistica	- 9 -
Articolo 8 Ambiti di attuazione	- 10 -
Articolo 9 Criteri per gli Ambiti di Trasformazione	- 10 -
Articolo 10 Criteri per gli ambiti della rigenerazione urbana	- 11 -
Articolo 11 Aree di rigenerazione territoriale	- 12 -
Articolo 12 Perequazione urbanistica e compensazione: principi generali	- 12 -
Articolo 13 Modalità di applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi	- 12 -
TITOLO IV NORME FINALI	- 14 -
CAPO I DEFINIZIONE EFFICACIA DOCUMENTO DI PIANO	- 14 -
Articolo 14 Efficacia	- 14 -
Articolo 15 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano	- 14 -
Articolo 16 Recepimento delle previsioni sovra ordinate prevalenti	- 14 -
Articolo 17 Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti, deroghe	- 15 -
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	- 16 -
Guida alla lettura	- 16 -
Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione	- 16 -
SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	- 23 -
Guida alla lettura	- 23 -

TITOLO I PRINCIPI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo I Principi e norme generali

Articolo 1 Principi del Piano di Governo del Territorio

1. Il Documento di Piano (DdP), il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Martino dall'Argine– di seguito denominato PGT – disciplinano il governo dell'intero territorio comunale, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, della normativa statale e regionale di settore, della vigente pianificazione territoriale sovraordinata per gli aspetti di immediata prevalenza in essa indicati, nonché degli indirizzi delle politiche urbanistiche dell'Amministrazione Comunale, definite in relazione alle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità insediata ed alle peculiarità storiche, culturali, ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio comunale.
2. Il Documento di Piano (DdP), il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS), nel loro complesso definiscono un progetto urbanistico unitario che ha come principi fondamentali:
 - a. la rigenerazione del tessuto urbano consolidato attraverso interventi finalizzati al recupero di ambiti ed aree interessate da fenomeni di degrado e/o dismissione, al fine del miglioramento della qualità funzionale, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;
 - b. il miglioramento della qualità dell'abitare puntando al miglioramento dell'efficienza energetica e l'utilizzo di materiali e fonti energetiche alternative e/o a basso impatto ecologico;
 - c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni attraverso azioni di razionalizzazione del consumo delle risorse (in particolare di quelle scarse e non rinnovabili, come il suolo libero);
 - d. la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, ambientali, storiche, sociali, culturali ed economiche del territorio;
 - e. la salvaguardia dalla memoria storica e dell'ambiente attraverso la conservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale;
 - f. la valorizzazione delle risorse e degli elementi naturali esistenti, rafforzando le interconnessioni di tipo ambientale fra l'edificato ed i territori agricoli e quelli del Parco Oglio Sud.

Articolo 2 Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio

1. Le disposizioni contenute negli elaborati cartografici e nelle norme dei tre atti costituenti il PGT, che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
2. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.
3. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Articolo 3 Monitoraggio del PGT

Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Contenuti del Documento di Piano

Articolo 4 Validità ed effetti giuridici del Documento di Piano

1. In base alla normativa regionale vigente, il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto, gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano contengono previsioni atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti.
2. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio".
3. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), Piano territoriale del Parco Oglio Sud del Piano di Indirizzo Forestale nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
4. Il Documento di Piano assume piena efficacia alla data di avvenuta pubblicazione sul BURL ai sensi dell'Art. 13 comma 11, secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso ha validità quinquennale ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente approvato secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa ai sensi dell'art. 10 bis LR 12/2005.

Articolo 5 Elementi costitutivi

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI e NORME

- Relazione illustrativa
- Disposizioni attuative del Documento di Piano (con allegate le Schede AT – ARU -ART)

ELABORATI CARTOGRAFICI

QUADRO CONOSCITIVO

- T01 Sistema sovralocale, Inquadramento e previsioni vigenti (1: 10.000)
- T02a Sistema sovralocale (PTR) (1: 10.000)
- T02b Sistema sovralocale (PTC Parco Oglio Sud) (1: 8.000)
- T02c Sistema sovralocale (PTC Provincia di Mantova) (1: 8.000)
- T03 Lettura del sistema infrastrutture e mobilità (1: 8.000)
- T04 Lettura del sistema ambiente e paesaggio (1: 8.000)
- T05 Lettura del sistema insediativo e produttivo (1: 8.000)
- T06 Lettura dello spazio agricolo - Uso e copertura del suolo (DUSAF 7.0 anno 2023) (1: 8.000)
- T07 Lettura dei vincoli e delle tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali (1: 8.000)
- T08 Carta del valore agroforestale del territorio (1: 8.000)
- T09 Individuazione degli allevamenti zootecnici e relativi rispetti teorici (1: 8.000)
- T10 Caratteri del paesaggio (1: 8.000)
- T11 Stato di attuazione del PGT vigente (1: 8.000)

PROGETTO DI PIANO

- T12 Strategie e azioni del piano (1: 8.000)
 - T13 Sensibilità del paesaggio (1: 8.000)
2. Costituisce parte integrante e sostanziale del Documento di Piano:
 - Relazione illustrativa del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.
 3. Il DdP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico, sismico e di invarianza idraulica comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico: la relazione, le norme e le tavole che accompagnano tale studio, si intendono recepite dal DdP.
 4. La relazione e le tavole che accompagnano il "Studio di valutazione del rischio idraulico comunale" e il "Documento di Polizia Idraulica", si intendono recepite dal PGT.

TITOLO III DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capo I Criteri e indirizzi per l'attuazione

Articolo 6 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. I proprietari delle aree individuate come AT - Ambiti di Trasformazione, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, devono presentare specifica istanza di piano attuativo, comunque denominato, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi del Regolamento Edilizio e della normativa vigente, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede degli AT - Ambiti di Trasformazione allegate alle presenti disposizioni attuative.
2. In sede di definizione della distribuzione delle funzioni all'interno degli Ambiti di trasformazione dovranno essere attentamente valutate e prese in considerazione le eventuali funzioni urbane già presenti in prossimità dell'area oggetto di intervento al fine di non creare potenziali situazioni di contrasto. In particolare dovrà essere attentamente valutata la localizzazione di attività rumorose e messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per non superare i limiti stabiliti dalla classe di zonizzazione acustica in cui ricade l'area di intervento.
3. L'Amministrazione Comunale prenderà in esame le istanze ricevute e ne valuterà l'ammissibilità e la priorità in base ai requisiti qualitativi delle stesse e comunque secondo criteri di priorità determinati dalla programmazione comunale con riferimento in particolar modo alle politiche generali e agli indirizzi programmatici relativi al sistema della mobilità, al sistema insediativo e al sistema ambientale di seguito elencate:
 - a. Riduzione del consumo di suolo, orientando le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere pubbliche o i principali interventi edilizi da eseguire al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche;
 - b. Valorizzare e migliorare l'accessibilità e la mobilità, migliorando la mobilità urbana intorno alla funzione cardine degli spazi per la sosta come luoghi di interscambio con forme di mobilità dolce e sostenibile (percorsi ciclopeditoni, TPL) altamente accessibili alla cittadinanza;
 - c. Prediligere interventi di recupero e rigenerazione urbana delle aree sottoutilizzate, attraverso interventi finalizzati al recupero di aree dismesse e/o sottoutilizzate, con l'obiettivo di innescare in essi processi di rivitalizzazione e riqualificazione;
 - d. Guidare gli interventi urbanistici ed architettonici, controllando la qualità delle trasformazioni urbane mediante delle regole compositive per l'inserimento paesistico e ambientale, lavorando sugli aspetti legati alla permeabilità dei suoli, alla dotazione verde e di mitigazione, e alla composizione tipologica e morfologica degli edifici;
 - e. Mantenere e implementare il complessivo sistema dei servizi, per renderli maggiormente fruibili ed accessibili ai cittadini;
 - f. Potenziare e consolidare le attività produttive esistenti;
 - g. Creare luoghi di aggregazione mediante accentramento di servizi pubblici e/o di uso pubblico, esercizi di vicinato e artigianato di servizio nei quartieri;
 - h. Tutelare la distribuzione commerciale valorizzando l'esistente, promuovendo la commistione di determinate funzioni urbane e agevolando le forme di commercio diffuso e commercio di vicinato nel NAF e nel tessuto residenziale a bassa e media densità, in stretta connessione con gli altri settori economici attraverso l'attribuzione della valenza di "servizio di interesse pubblico";
 - i. Porre maggiore attenzione all'inserimento paesistico delle trasformazioni, ponendo attenzione ai vincoli di natura ambientale presenti nel comune (Parco dell'Oglio Sud) e della sensibilità dei luoghi come indagata dal PGT negli specifici elaborati, con l'obiettivo di contenere la realizzazione di manufatti estranei al contesto e di applicare caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti coerenti con i caratteri ed i valori del luogo;
 - j. Valorizzare il paesaggio naturale ed agricolo costruendo la REC - Rete Ecologica Comunale, prevedendo specifici disegni interni alle trasformazioni sia negli AT - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano che nei PA - Piani Attuativi del Piano delle Regole;
 - k. Valorizzazione della Città Pubblica, ripensando gli spazi aperti come integrati tra loro e connessi dalla rete

di mobilità dolce.

2. I piani attuativi dovranno preliminarmente stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti.
3. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei piani attuativi, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sotto-servizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
4. In fase di elaborazione e istruttoria dei piani attuativi l'Amministrazione Comunale potrà determinare che siano predisposti studi specialistici propedeutici all'adozione dei piani attuativi.
5. In base alla normativa vigente, tutte le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già costruite oggetto di interventi edilizi.
6. Ai sensi dell'Art. 12 comma 4 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., 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, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002.

Articolo 7 Obiettivi di qualità paesaggistica

1. La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:
 - a) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante fasce di verde piantumato.

Dette fasce saranno caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato; saranno così differenziate per funzione:

 - adiacenti al territorio agricolo, le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo e di delimitazione del limite fra il territorio agricolo ed il territorio edificato;
 - lungo i lati della viabilità stradale, oltre alla funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale, le fasce avranno anche la funzione di barriera di attenuazione acustica.
 - b) connessione fra verde del territorio edificato e verde rurale.

Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato, ed il territorio agricolo posto all'esterno. Dette fasce avranno dunque la funzione di connettere il verde urbano col verde rurale.

Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc) e con questi integrarsi. Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa con il Comune e/o con il Parco Oglio Sud – fra quelle autoctone in coerenza con le differenti caratteristiche ambientali del territorio comunale.
 - c) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica dei nuovi edifici dovrà dialogare e integrarsi sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale creando continuità fra i diversi scenari paesaggistici.
2. Gli interventi previsti dal Documento di Piano, ove non siano previste specifiche misure ed interventi definiti dalle schede urbanistiche, dovranno prevedere a corredo dei nuovi insediamenti e delle infrastrutture più significative, adeguate misure di mitigazione, mediante elementi a verde naturale, finalizzate alle seguenti funzioni:
 - a) funzione di mitigazione dell'impatto visivo di edifici o infrastrutture dal territorio rurale. Le fasce saranno

- in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto;
- b) funzione di delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine. Le fasce saranno costituite come al punto a);
 - c) funzione di mitigazione dell'impatto visivo e anche di barriera di attenuazione acustica fra insediamenti residenziali ed infrastrutture.

Articolo 8 Ambiti di attuazione

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definiti sul territorio comunale mediante specifica indicazione cartografica le aree di trasformazione, articolate in:
 - a) Ambiti di Trasformazione assoggettati a strumenti di pianificazione attuativa:
 - AT Confine
 - AT Brede
 - b) Ambito della Rigenerazione Urbana del tessuto consolidato assoggettato a pianificazione attuativa:
 - ARU Agrestis
 - c) Ambito della Rigenerazione Territoriale:
 - ART Area inerti dismessa

Articolo 9 Criteri per gli Ambiti di Trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione sono assoggettati a pianificazione attuativa, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui ai precedenti articoli, alle dotazioni minime di aree per servizi ed alle norme prescrittive specifiche contenute nelle rispettive schede allegate.
2. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei Piani Attuativi, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sotto-servizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
3. Le Schede riportano per ciascun Ambito di Trasformazione, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi - funzionali e la dotazione di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da garantire.
4. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DdP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione.
5. Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varanti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
7. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) contenute negli studi di settore a corredo del PGT.

Articolo 10 Criteri per gli ambiti della rigenerazione urbana

Il PGT, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della LR 12/2005, individua processi di "rigenerazione urbana e territoriale" subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo e disciplinati dal Documento di Piano.

Il presente strumento urbanistico:

- applica in primo ordine la disciplina urbanistica di riferimento prevista dal presente PGT;
- introduce ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii., le seguenti disposizioni innovative:

a) Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:

- possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e che ne definisca la tipologia di intervento (art. 12 comma 1 – LR 12/2005);

b) Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla REC - Rete Ecologica Comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente:

b1 negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50% (art. 43 comma 2 quater – LR 12/2005); riferito al volume esistente che insiste sull'area, la nuova edificazione in ampliamento al volume esistente non potrà fruire di tale incentivo;

b2 negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione ridotti del 60% (art. 44 comma 8 – LR 12/2005);

b3 negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prevista l'indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti disciplinati dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole. Il cambio di destinazione d'uso comporta l'automatica applicazione dei parametri attribuiti al tessuto della nuova destinazione d'uso, per come definiti nelle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

c) Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:

- allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51bis – LR 12/2005). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati;
- l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;
- l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/2005. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento;
- è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;

- sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'art. 51 bis della LR 12/2005.

Articolo 11 Ambiti della rigenerazione territoriale

1. ART ambiti della rigenerazione territoriale. insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute locali o sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Articolo 12 Perequazione urbanistica e compensazione: principi generali

1. Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa, quali in particolare gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, e i Piani Attuativi disciplinati dal Piano delle Regole, il PGT attribuisce una capacità edificatoria massima di progetto omogeneamente distribuita sull'intero comparto.
2. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio.
3. La perequazione e la compensazione possono essere applicate anche ad aree esterne al comparto, attribuendo alle aree private destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, alle aree già di proprietà pubblica interessate da interventi di attuazione dei servizi, nonché alle infrastrutture, ove chiaramente identificate, una capacità edificatoria teorica.
4. La compensazione è il principio secondo cui l'Amministrazione Comunale, in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o capacità edificatoria che può essere trasferita su altre aree edificabili del Documento di Piano o del Piano delle Regole. Questa capacità edificatoria è liberamente commerciabile.
5. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici.
6. L'ambito di applicazione e la disciplina specifica degli strumenti di perequazione e compensazione potranno essere successivamente definiti dall'Amministrazione Comunale con appositi provvedimenti.

Articolo 13 Modalità di applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi

1. Le disposizioni del presente articolo possono trovare applicazione sulle seguenti aree:
 - Ambiti di Trasformazione di nuova previsione
 - Ambiti di Completamento, come regolati dal Piano delle Regole, nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o nel caso della prevista fase di negoziazione;
 - aree soggette a titolo abilitativo convenzionato, nei casi in cui le norme lo prevedano e/o nel caso della prevista fase di negoziazione;
 - aree a verde con funzione di potenziamento della rete ecologica;
 - ARU ambiti della rigenerazione urbana.
2. Per le aree private di perequazione e di compensazione, la capacità edificatoria teorica assegnata all'area si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute e/o asservite al Comune per la realizzazione di servizi pubblici previsti dal Piano. I diritti volumetrici sono utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli Ambiti di Trasformazione, o di Completamento o nelle aree del Tessuto Urbano Consolidato, ove previsto, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree

interessate o delle indicazioni del Piano delle Regole.

3. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione o compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, cedendo la capacità edificatoria che il PGT assegna a tali aree, secondo le finalità definite dal piano e nel rispetto delle modalità attuative e dei relativi regolamenti comunali di gestione dei diritti edificatori. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale definite dal PGT.
4. Il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle aree individuate al comma 1, avviene tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo che accompagna l'intervento urbanistico, abilitante la realizzazione degli interventi e sono annotati nell'apposito Registro dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.
5. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori.
6. I diritti edificatori acquisiti non presentano vincoli di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni principali e di quelle escluse per l'area oggetto di intervento.
7. Il diritto edificatorio maturato è liberamente commerciabile nell'intero territorio comunale, nel rispetto delle normative previste in ogni ambito.
8. L'Amministrazione Comunale, qualora non vi siano compratori, può acquisire lei stessa i diritti edificatori tramite procedura ad evidenza pubblica.
9. Ai fini dell'attuazione degli obiettivi del meccanismo compensativo/perequativo, le somme versate per l'acquisizione dei diritti volumetrici potranno essere utilizzate dai proprietari acquirenti per la realizzazione delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale, ecologica e fruitiva su tali aree, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, che definirà le opere da realizzare, nonché i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.
10. In luogo della cessione delle aree di compensazione è possibile procedere al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del privato proponente, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale. Convenzione che definirà le modalità di utilizzo pubblico futuro di tali aree. Le modalità di raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale prefissati nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione o di Completamento e le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

TITOLO IV NORME FINALI

Capo I Definizione efficacia Documento di Piano

Articolo 14 Efficacia

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate - in coerenza con il Documento di Piano - rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, l'Amministrazione Comunale provvede relativa verifica ed aggiornamento, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.
3. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
4. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio.
5. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.

Articolo 15 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano

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.
2. Ogni variante al Documento di Piano è sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 4 della L.r. 11.03.2005 n. 12, da effettuarsi durante la fase preparatoria ed anteriormente la sua adozione.

Articolo 16 Recepimento delle previsioni sovra ordinate prevalenti

1. Sono prevalenti su tutti gli atti del PGT:
 - 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;
 - le tutele prescritte nei Piani dei Parchi Regionali (Oglio Sud).

Articolo 17 Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti, deroghe

1. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni statali o regionali.
2. In caso di difformità tra gli elaborati del PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
3. In caso di difformità di previsioni contenute nei tre atti di PGT, 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 conformativo.
4. Sono ammesse deroghe alle presenti norme solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
5. Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
6. Gli interventi da eseguirsi negli ambiti di trasformazione comunque denominati sono soggetti alle disposizioni di carattere generale previste dalle "Norme Tecniche" del Piano delle Regole (es: parametri e indici urbanistici; distanze; tipi di intervento; disciplina delle destinazioni d'uso; disciplina parcheggi privati; norme per l'insediamento di attività commerciali; fasce di rispetto e di tutela; ecc...).

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Guida alla lettura

Il presente documento raccoglie le schede degli Ambiti di trasformazione contenenti, oltre ai parametri urbanistici, una serie di indicazioni di carattere localizzativo e morfologico il cui valore è di indirizzo.

I contenuti delle schede degli Ambiti di Trasformazione sono i seguenti:

- **Descrizione:** un sintetico profilo dell'area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- **Vincoli e tutele:** gli elementi di vincolo ricadenti sugli ambiti di intervento (per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT)
- **Obiettivi generali:** ricadute strategiche per la città attese dall'attuazione degli interventi;
- **Indirizzi e prescrizioni progettuali relative a:**
 - Spazio costruito: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per i manufatti edilizi;
 - Spazio aperto: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
 - Mobilità e sosta: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.
- **Parametri urbanistici e funzionali:** le dimensioni urbanistiche definite dalla disciplina del PdR, le funzioni ammesse e i dati relativi al consumo di suolo;
- **Schema grafico della scheda d'ambito.**

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi del DdP per i contenuti corrispondenti.

Superficie Territoriale, Superficie Lorda e dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale indicate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione sono indicative e dovranno essere puntualmente calcolate e verificate in sede di definizione dello strumento attuativo.

Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione

Ambito	St (mq)	Funzione principale	Ut mq/mq	SL max (mq)	Ab	Dotazione attrezzatura per servizi (mq)
AT -Confine	14.145	Residenziale	0,35	4.950	74	3.920
AT – Brede	9.360	Residenziale	0,30	2.808	42	2.230
Tot	23.505			7.758	116	6.150

Si precisa che gli ambiti di trasformazione sono stati ridotti nella loro superficie territoriale, rispetto alle previsioni vigenti, tuttavia l'indice di utilizzazione territoriale si è mantenuto inalterato.

Ambito AT Confine

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente e non attuato, si colloca al limite sud dello sviluppo urbano del comune al margine Ovest del centro abitato, sul confine con il comune di Bozzolo. Delimitato a Nord dalla SP 78 a Sud ed a Est con il tessuto edificato ed a Ovest l'area è delimitata da canale consortile.

Vincoli e tutele

- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con un intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'intervento tende a riqualificare il tessuto funzionale all'area limitrofa.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si dovrà prevedere una viabilità interna al comparto che consenta l'accesso all'AT dalla strada provinciale 78; tale innesto dovrà essere concordato con la provincia di Mantova.
- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto;
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Realizzazione di una strada di quartiere, dotata di fascia a viali alberati filtranti e dotazione di una pista ciclabile, in continuità con i percorsi esistenti o in previsione.
- L'AT dovrà tenere conto della connessione ecologica di collegamento individuata nelle strategie del DdP. Si dovranno prevedere specifici interventi di mitigazione ambientale, con la realizzazione di passaggi faunistici lungo le nuove strade a garanzia di continuità dei corridoi verdi finalizzati a non interrompere la rete verde individuata dal PGT.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola.
- L'eventuale monetizzazione degli standard, sarà valutata in fase di pianificazione attuativa ed avverrà secondo i valori vigenti delle tabelle comunali.
- Deve essere rispettato l'arretramento edificatorio corrispondente alla fascia di rispetto stradale.
- La monetizzazione e la cessione degli standard sarà determinata in sede di pianificazione attuativa.

Parametri edificatori

ST	14.145	mq
UT	0,35	mq/mq
SL max	4.950	mq
Ab	74	ab
Hmax	10,5 m (3 piani)	
UF	0,25 – 0,70	mq/mq
IC	max 50 %	
IPF	max 30 %	

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione minima dovuta:	53 mq/ ab
Dotazione minima da localizzare:	3.920 mq

Destinazioni d'uso

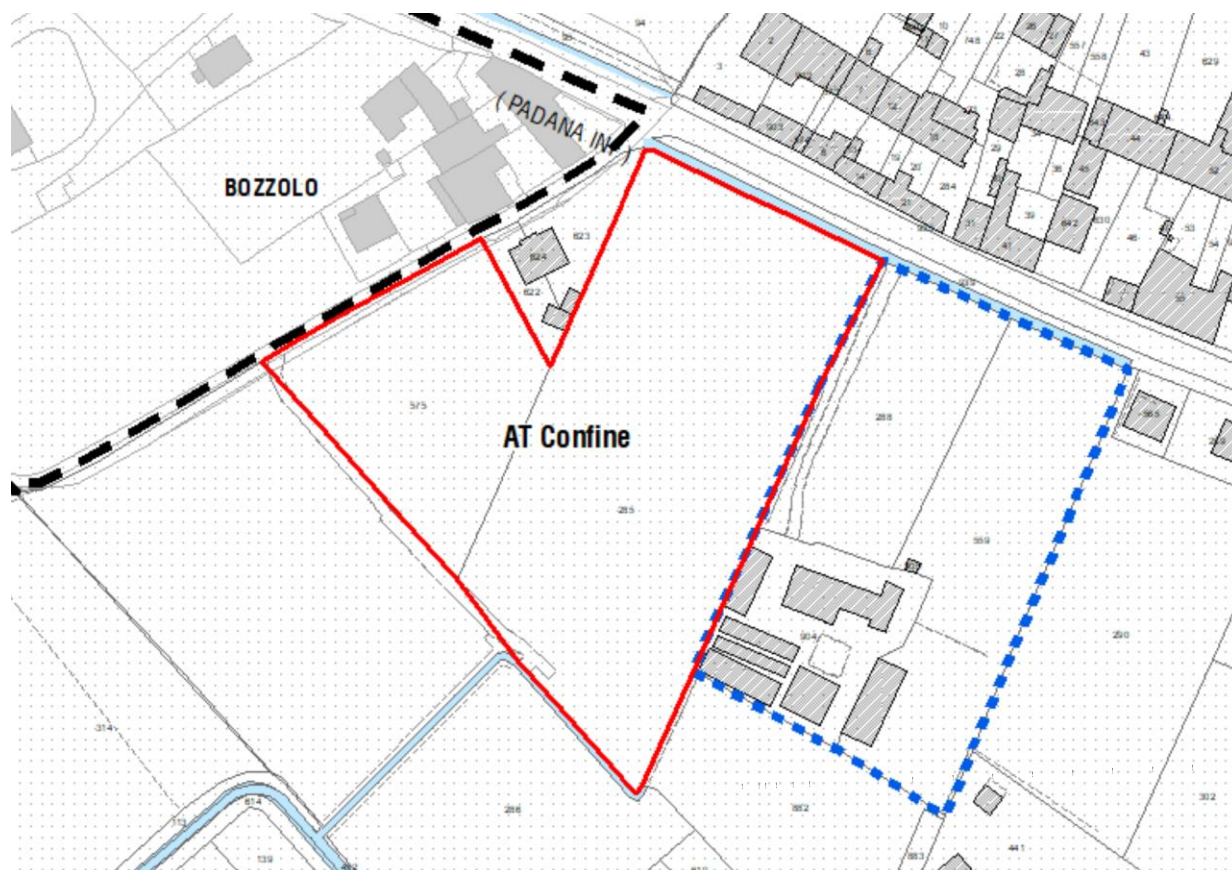
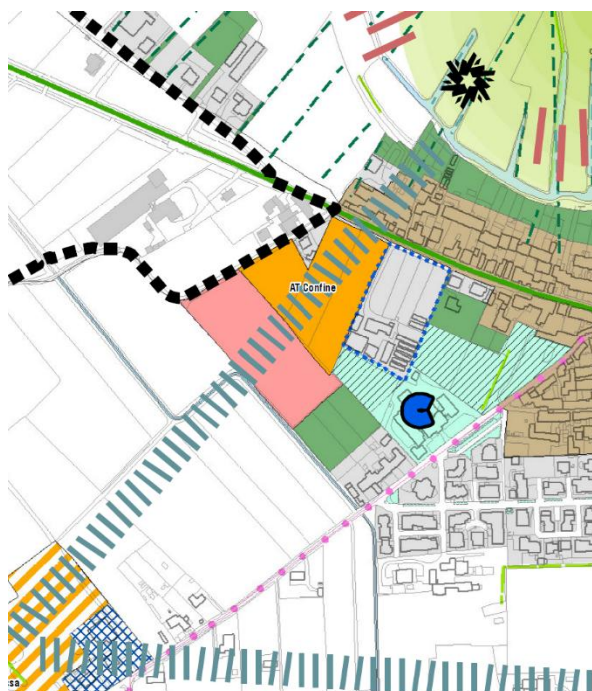
Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di int. pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità geologica 2a con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori. Si evidenzia la necessità di approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi specifici di questa classe.

Inquadramento aerofotogrammetrico



Inquadramento tavola strategie DdP



Estratto di mappa catastale fg 8 particelle 285- 286- 575.



Schema progettuale indicativo

- ● ● ● Attenzione al costruito esistente o in progetto
- ■ ■ ■ Nodo viabilistico da riqualificare
- ■ ■ ■ Riqualificazione stradale e nuova pista ciclabile
- ■ ■ ■ Riqualificazione viabilità esistente
-  Fascia tampone ambito agricolo
-  Attenzione al fronte stradale in rapporto al NAF antistante

Ambito AT-Brede

Descrizione

L'ambito, già previsto dal PGT vigente, non attuato e ridotto di dimensione nella nuova previsione. Si colloca a Sud del centro abitato a margine del tessuto storico prossimo a Piazza Matteotti. L'area è delimitata ad Est dalla fascia di rispetto cimiteriale, ha accesso da via Brede (Strada Provinciale 62). Si tratta di una porzione di territorio di ricucitura tra l'abitato storico, che si sviluppa su via Brede, l'ambito agricolo, la zona di rispetto cimiteriale e le costruzioni preesistenti che risultano prossime all'AT.

Vincoli e tutele

- Area compresa nella zona di ripopolamento e cattura prevista da PTCP.
- Area di rispetto cimiteriale prossima all'AT

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con l'ambito agricolo, intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'intervento tende a riqualificare il tessuto funzionale all'area limitrofa attraverso la previsione di parcheggi volti a risolvere la carenza su via Brede.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si dovrà prevedere una viabilità interna al comparto che consenta l'accesso all'AT dalla strada provinciale 62- via Brede; tale innesto dovrà essere concordato con la provincia di Mantova.
- La viabilità distributiva e di connessione rappresenta uno schema esemplificativo dell'ambito vincolante in quanto dovrà essere garantito l'accesso alle abitazioni esistenti prossime all'AT.
- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto e a ridosso di via Brede al fine di assolvere alla carenza riscontrata.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Realizzazione della strada di quartiere, dotata di fascia a viali alberati filtranti e dotazione di una pista ciclabile, in continuità con i percorsi esistenti o in previsione.
- L'AT dovrà prevedere specifici interventi di mitigazione ambientale, con la realizzazione di passaggi faunistici lungo le nuove strade e la

garanzia di continuità dei corridoi verdi finalizzata a non interrompere la rete verde.

- Deve essere rispettato l'arretramento edificatorio corrispondente alla fascia di rispetto stradale.
- La monetizzazione e la cessione degli standard sarà determinata in sede di pianificazione attuativa.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola e l'area cimiteriale.

Parametri edificatori

ST	9.360	mq
UT	0,30	mq/mq
Ab	42	ab
SL max	2.808	mq
Hmax	10,5 m (3 piani)	
UF	0,25 – 0,70	mq/mq
IC	max 50	%
IPF	max 30	%

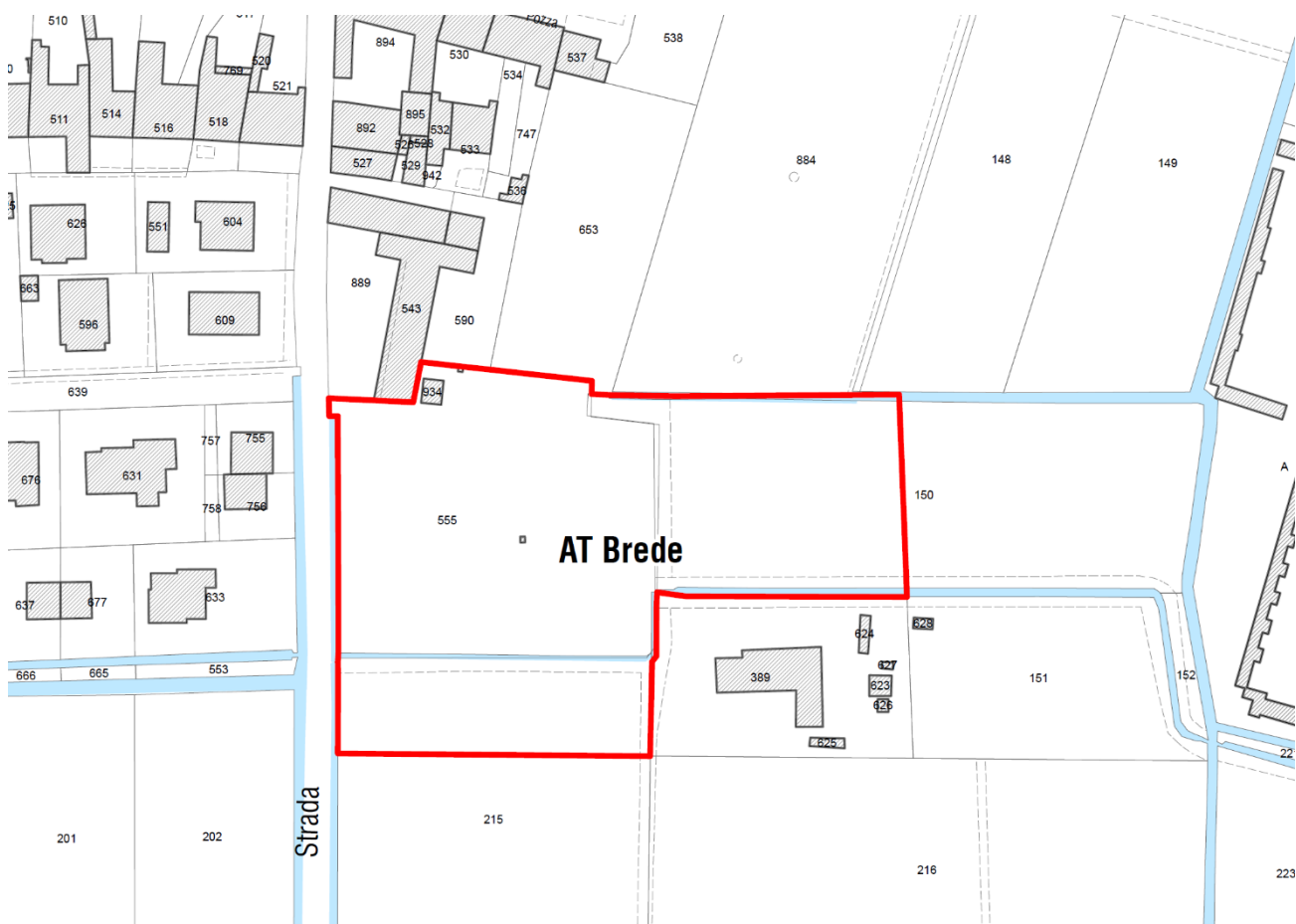
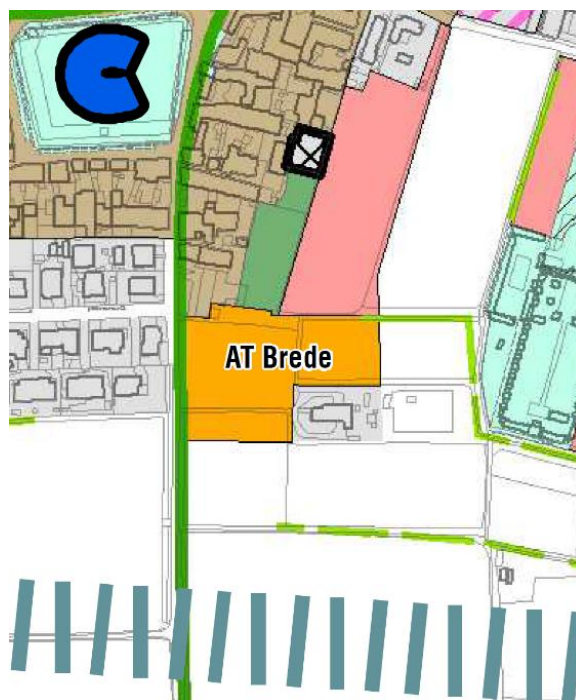
Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

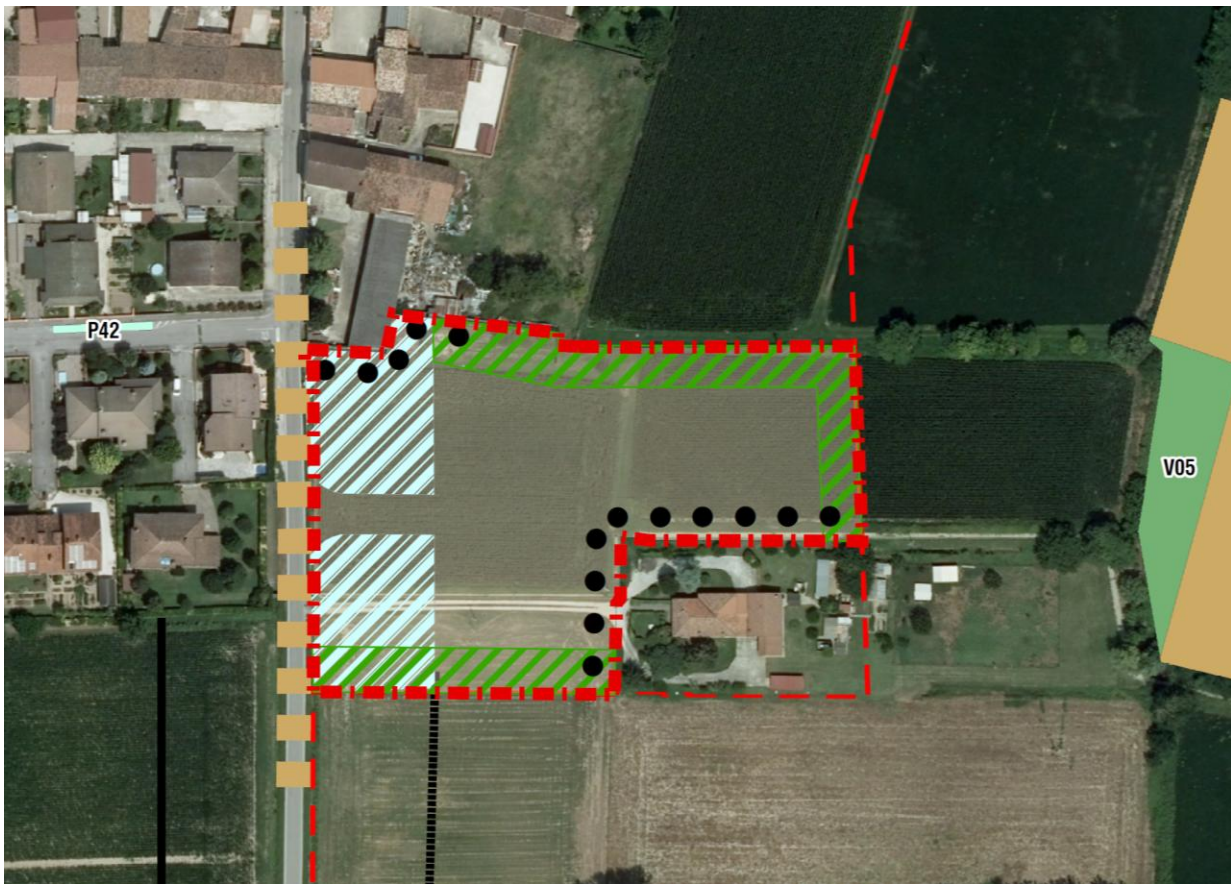
Dotazione minima dovuta:	53 mq/ ab
Dotazione minima da localizzare:	2.230 mq

Destinazioni d'uso

Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di int. pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità geologica 2a con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori. Si evidenzia la necessità di approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi specifici di questa classe.

Inquadramento aerofotogrammetrico**Inquadramento tavola strategie DdP****Estratto di mappa catastale fg 11 particelle 555, parte 215 e 150, 934**



Schema progettuale indicativo

- ● ● ● Attenzione al costruito esistente o in progetto
- ■ ■ ■ ■ Nodo viabilistico da riqualificare
- ■ ■ ■ ■ Riqualificazione stradale e nuova pista ciclabile
- ■ ■ ■ ■ Riqualificazione viabilità esistente
-  Fascia tampone ambito agricolo
-  Area a servizi parcheggio e verde
-  Attenzione al fronte stradale in rapporto al NAF antistante

SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Guida alla lettura

Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale che verranno realizzati all'interno degli Ambiti della Rigenerazione individuati.

In ogni scheda sono contenuti:

- la localizzazione dell'ambito rispetto all'intorno territoriale tramite una mappa di inquadramento;
- i dati sullo stato di fatto, relativi alla dimensione areale degli ambiti;
- gli obiettivi di rigenerazione per l'ambito, da leggersi in relazione agli obiettivi di carattere generale del Documento di Piano e alla programmazione comunale.

Per gli edifici esistenti all'interno degli Ambiti della Rigenerazione urbana, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prevista l'indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti disciplinati dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole. Tale principio non trova applicazione per gli edifici esistenti classificati come Servizi sia dal Piano delle Regole che dal Piano dei Servizi, in quanto al loro interno è prioritario l'obiettivo del Piano dei Servizi di mantenere la loro destinazione urbanistica di "attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale" sia di livello locale che sovralocale, per i quali se ne prescrive il mantenimento.

I progetti proposti all'interno degli ARU Ambiti della Rigenerazione Urbana e ART Ambiti della Rigenerazione Territoriale hanno un mero scopo indicativo, finalizzato a descrivere i principali interventi di rigenerazioni che l'Amministrazione comunale intende proporre all'interno degli Ambiti della Rigenerazione contenuti nel presente strumento urbanistico.

ARU Agrestis Via Spinata Valle

Descrizione

Si tratta di un'area dismessa caratterizzata da edifici a destinazione uffici, abitazioni e magazzini/ locali di deposito. Ad oggi gli immobili sono inutilizzati, in discrete condizioni, la copertura è stata oggetto di rifacimento, tuttavia si tratta di volumi, prossimi al centro storico inutilizzati.

Ambito PGT

Il PGT vigente individua tale area come D2 Ambiti prevalentemente commerciale/terziario/direzionale.

Obiettivi generali

Vista la posizione prossima al centro storico, alla via principale SP 78 via Garibaldi, vista la carenza di parcheggi, servizi di quartiere e centralità aggregative, in riferimento anche al tessuto di nuova edificazione prossimo a tale area, l'amministrazione comunale intende individuare tale area come ambito di rigenerazione urbana promuovendo il mix funzionale per il recupero dei volumi dismessi.

- La monetizzazione e la cessione degli standard sarà determinata in sede di pianificazione attuativa.
- Realizzazione di opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale su aree interne o esterne al comparto da concertare con l'Amministrazione Comunale.
- In sede di pianificazione attuativa verranno computati gli effettivi volumi esistenti, potrà essere mantenuta la funzione principale esistente (D2 Ambiti prevalentemente commerciale/terziario/direzionale) e mantenimento di una porzione a residenziale così come autorizzato dalle concessioni edilizie in essere oppure si potrà prevedere in sede di pianificazione attuativa 50% a residenza e 50% a D2.



Parametri edificatori

ST	3.850	mq
UT	0,90	mq/mq
SL (esistente stimata)	3.130	mq
Vol esistente (stimato)	9.390	mc
Ab	24	ab
Hmax	2 piani, 7,50 m	o esistente
IC	max 50 %	o esistente
IPF	max 30 %	o esistente

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

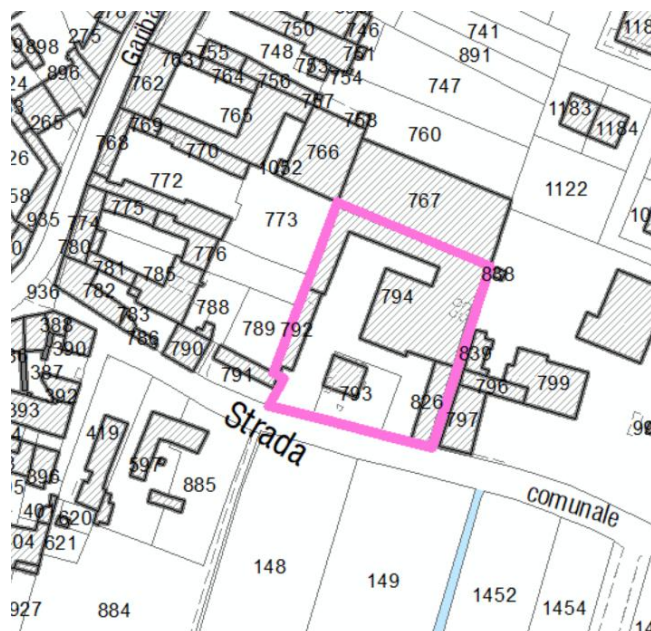
Dotazione minima dovuta: 53 mq/ ab

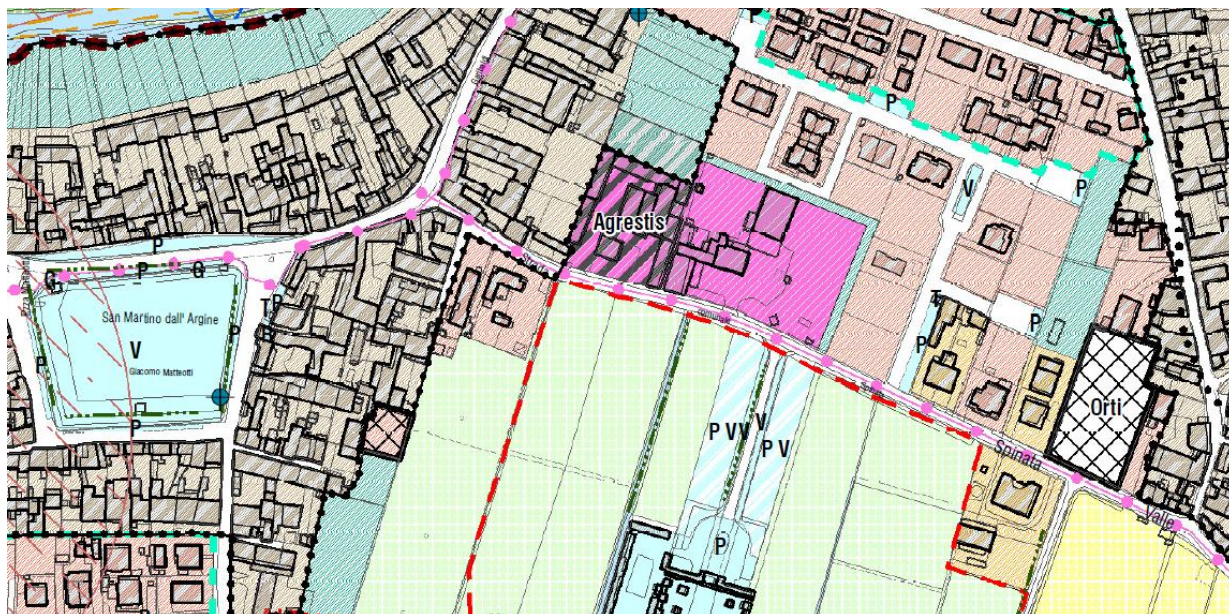
Dotazione minima da localizzare: 2.000 mq

Destinazioni d'uso

Principale:	Terziario – commerciale - residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

L'ambito della rigenerazione urbana ricade in classe di fattibilità geologica 2a e 2c con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori. Si evidenzia la necessità di approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi specifici di questa classe.





ART Area inerti dismessa Via Campagne

Descrizione

Si tratta di un'area in uno stato di degrado, utilizzata in passato come area di lavorazione inerti, ad oggi l'area è inutilizzata e in stato di abbandono.

Ambito PGT

Il PGT vigente individua tale area come ambito di trasformazione previsto da PRG e confermato nel PGT del 2011. Il piano attuativo a destinazione produttiva prevedeva la dotazione di un'area a parcheggio verso via Campagne.

Obiettivi generali

Vista la posizione prossima al centro storico e lo stato d'abbandono dell'area, nella quale sarebbero necessari degli interventi di ripristino dei suoli per ricondurla all'uso agricolo, l'amministrazione comunale intende individuare l'area come ambito della rigenerazione territoriale promuovendolo come luogo in cui salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni eco-sistemiche volto a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio. Obiettivo dell'ART è la rigenerazione della componente naturale ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione a scopo di ricostruzione eco-sistemica o la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana. Si dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale e/o rinaturalizzazione.

Parametri edificatori

St	37.380 mq
----	-----------

