

Piano di  
Governo del  
Territorio

PGT<sub>24</sub>

DP DOCUMENTO DI PIANO



## Comune di Marcara

IL SINDACO  
Carlo Alberto Malatesta

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Enrico Lungarotti

IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Sabina Candela

AREA TECNICA  
Arch. Arianna Marsilli  
(Responsabile del servizio e del procedimento)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**Studio Polaris STP s.r.l.**  
Ugo Bernini  
Luigi Moriggi

**Engeo s.r.l.**  
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti  
Andrea Conti  
Mohadaseh Ebrahimi  
Kinga Kolaczko  
Marco Maffezzoli  
Elena Padovani  
Matteo Rodella  
Ilaria Rossini  
Gianluca Vicini

QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
INDIVIDUAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE

DP  
5.7

SCALA:

DATA: *Febbraio 2026*  
AGG:

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n°..... del .....



## QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Legenda delle schede degli ambiti di trasformazione

**LEGENDA DELLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE****PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

|                         |                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>ST</b>               | <b>Superficie territoriale</b>                                         |
| <b>S<sub>ed</sub></b>   | <b>Area ove è concentrata l'edificazione</b>                           |
| <b>IT</b>               | <b>Indice di edificabilità territoriale</b>                            |
| <b>IT<sub>cp</sub></b>  | <b>Indice di edificabilità territoriale Perequativo / Compensativo</b> |
| <b>IT<sub>tot</sub></b> | <b>Indice di edificabilità territoriale complessivo</b>                |
| <b>SL<sub>max</sub></b> | <b>Superficie lorda massima realizzabile</b>                           |
| <b>Ab.</b>              | <b>Abitanti teorici insediabili</b>                                    |

**PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE**

|                                         |                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AS<sub>min</sub></b>                 | <b>Area per servizi minima richiesta</b>                                                                      |
| <b>AS<sub>id</sub></b>                  | <b>Area per servizi individuata o da individuare all'interno del Piano Attuativo</b>                          |
| <b>AS<sub>mon</sub></b>                 | <b>Area per servizi da monetizzare</b>                                                                        |
| <b>AS<sub>peq</sub></b>                 | <b>Area per servizi da perequare/compensare</b>                                                               |
| <b>AS<sub>tot</sub></b>                 | <b>Area per servizi complessiva (<math>\Sigma AS_{\text{comparto edificatorio}} + AS_{\text{peq}}</math>)</b> |
| <b>T<sub>max</sub></b>                  | <b>Tempo massimo di convenzione</b>                                                                           |
| <b>IF</b>                               | <b>Indice di edificabilità fondiaria</b>                                                                      |
| <b>NP<sub>max</sub>/H<sub>max</sub></b> | <b>Altezza massima degli edifici (Espressa in n° di piani o in metri lineari)</b>                             |
| <b>I<sub>c</sub></b>                    | <b>Indice di copertura</b>                                                                                    |
| <b>Scop</b>                             | <b>Superficie coperta</b>                                                                                     |

## QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Elenco degli ambiti di trasformazione

**ELENCO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**CASATICO**

—

**OSPITALETTO**

—

**MARCARIA**

ATR 301 – BAROZZINA

ATR 304 – VILLAGE

**SAN MICHELE IN BOSCO**

ATE 404 – STAZIONE

ATE 405 – MEC + MEC

**GABBIANA/PILASTRO**

ATR 501 – CORTE PARROCCHIALE

**CAMPITELLO**

ATE 605 – MOTTELLA

ATE 606 – MONTANARA SUD

**CANICOSSA**

—

**CESOLE**

ATR 801 – LARGA

ATE 803 – MADONNINA

## QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Schede degli ambiti di trasformazione

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                               |                 |                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| Denominazione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BAROZZINA                                                                                                                                                     | Localizzazione: | MARCARIA                                                     |
| Funzione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale di previsione                                                                                           |                 |                                                              |
| Zonizzazione del PGT previgente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica quale ATR 301 - riconfermato con una rimodulazione |                 |                                                              |
| <b>Descrizione:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                               |                 |                                                              |
| L'ambito si trova nella parte ovest del centro abitato di Marcara, a margine del tessuto urbano consolidato di recente edificazione e compreso tra il limite dell'edificato e la strada comunale Barozzina.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                               |                 |                                                              |
| L'obiettivo principale dell'ambito è quello di creare continuità con il tessuto urbano ed infrastrutturale esistente e di procedere alla definizione del margine ovest del centro abitato. Si porrà elevata attenzione all'interazione con la zona agricola, provvedendo nel contempo alla riqualificazione di parte della strada comunale Barozzina, al fine di creare una valida alternativa viabilistica a viale Monsignor Benedini, per orientare il traffico di tutto il comparto edificatorio. |                                                                                                                                                               |                 |                                                              |
| L'ambito era presente nel PGT previgente con la denominazione: ATR 301.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                               |                 |                                                              |
| PEREQUAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                               |                 |                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                               |                 | <div><div>✓</div><div>SI</div><div></div><div>NO</div></div> |
| ID Area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Superficie (mq)                                                                                                                                               |                 |                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | EDIFICAZIONE                                                                                                                                                  | SERVIZI URBANI  |                                                              |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8843                                                                                                                                                          |                 |                                                              |
| Superficie territoriale dell'ambito misurato da DBTR:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                               |                 | 8843 mq                                                      |

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana</div><div>l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune</div></div> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana</li><li>intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola</li><li>ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico e architettonico dell'intervento</li><li>realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani</li><li>realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto</li><li>l'intervento potrà essere attuato anche per “stralci funzionali”, anche con permesso di costruire convenzionato, a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario</li><li>riqualificazione di un tratto limitato della strada comunale Barozzina con sezione comprensiva di carreggiata, marciapiedi, ciclabile e fascia alberata di protezione ed integrazione con la zona agricola</li><li>lo schema viabilistico rappresentato a lato risulta vincolante, in particolare il proseguimento di via Lombardia</li><li>monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune</li><li>riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani</li><li>è prevista la realizzazione in parte anche all'esterno del comparto, sul lato Ovest, del sistema infrastrutturali costituito dall'asse stradale e ciclopedonale di via Barozzina. Esso è da considerarsi quale infrastruttura pubblica aggiuntiva, non correlata al reperimento delle dotazioni di servizi e aggiuntiva rispetto al fabbisogno in previsione dell'ambito. L'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le aree della strada comunale Barozzina e prevede la realizzazione dell'opera da parte dei privati compartisti quale obbligo convenzionale connesso direttamente all'attuazione dell'ambito. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature su descritte, aggiuntive rispetto al fabbisogno generato, da realizzarsi fuori comparto, sono di interesse pubblico e generale, non sono correlate alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'art. 9 della L.R. 12/05. I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05.</li></ul> |
| <b>DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale.</li><li>Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola del verde” che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolare modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.</li><li>L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.</li></ul> <b>MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| --> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            |                                   | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        |                                                                                                |                    |                    |                |                            |                |         |     |  |  |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------------|---------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------------------|----------------|---------|-----|--|--|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T cp</sub> | I <sub>T tot</sub> | S <sub>L max</sub> | Ab.  | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                                   |                                                            |                   |                   |                   | T <sub>max</sub> |           | Destinazioni compatibili |         |                        |                                                                                                | S <sub>L min</sub> | S <sub>L max</sub> | I <sub>F</sub> | $\frac{N_{Pmax}}{H_{max}}$ | I <sub>c</sub> |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Parametri minimi                                           | Servizi del comparto edificatorio |                                                            |                   | AS <sub>peq</sub> | AS <sub>tot</sub> |                  |           |                          |         |                        |                                                                                                |                    |                    |                |                            |                |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | AS <sub>min</sub>                 | AS <sub>id</sub>                                           | AS <sub>mon</sub> |                   |                   |                  |           |                          |         |                        |                                                                                                |                    |                    |                |                            |                |         |     |  |  |
|                                                            | (mq)           | (mq)            | (mq/mq)        | (mq/mq)           | (mq/mq)            | (mq)               | (n°) | (mq)                                                       | (mq)                              | (mq)                                                       | (mq)              | (mq)              | (Anni)            |                  | (%)       | (%)                      | (mq/mq) | (n. piani/m)           | (%)                                                                                            |                    |                    |                |                            |                |         |     |  |  |
| Piano di Lottizzazione                                     | 8843           | 8843            | 0.40           | 0.05              | 0.45               | 3979               | 80   | Residenziale                                               | ≥ 40 mq/ab                        |                                                            |                   | 3200              | 600               | VARIABILE        | 354 - VAR | 3200                     | 10      | Commercio al dettaglio | Residenziale                                                                                   | ✓                  | SI                 |                | NO                         | 0,40÷1,00      | 3 piani | 50% |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Attività produttive                                        | ≥ 20% S <sub>L</sub>              |                                                            |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | Attività produttive<br><small>(Artigianali e industriali)</small>                              |                    | SI                 | ✓              | NO                         |                |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Commercio al dettaglio                                     | ESV                               | ≥ 100% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | ESV                                                                                            |                    | SI                 |                | NO                         |                |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV-                              | ≥ 110% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | MSV-                                                                                           |                    | SI                 |                | NO                         |                |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV+                              | ≥ 140% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | MSV+                                                                                           |                    | SI                 | ✓              | NO                         |                |         |     |  |  |
| Titolo Edilizio Convenzionato                              |                |                 |                |                   |                    |                    |      | GSV                                                        | ≥ 200% S <sub>L</sub> com.        |                                                            |                   | 3200              | 600               | VARIABILE        | 354 - VAR | 3200                     | 10      | Commercio al dettaglio | GSV                                                                                            |                    | SI                 | ✓              | NO                         | 0,40÷1,00      | 3 piani | 50% |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Attività terziarie                                         | ≥ 100% S <sub>L</sub>             |                                                            |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | Attività terziarie<br><small>(Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)</small> |                    | SI                 |                | NO                         |                |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Funzione logistica                                         | VAR 20÷40% S <sub>L</sub>         |                                                            |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | Funzione logistica                                                                             |                    | SI                 | ✓              | NO                         |                |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Altre destinazioni                                         | ≥ 100% S <sub>L</sub>             |                                                            |                   |                   |                   |                  |           |                          |         |                        | Altre destinazioni *                                                                           |                    | SI                 |                | NO                         |                |         |     |  |  |



OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

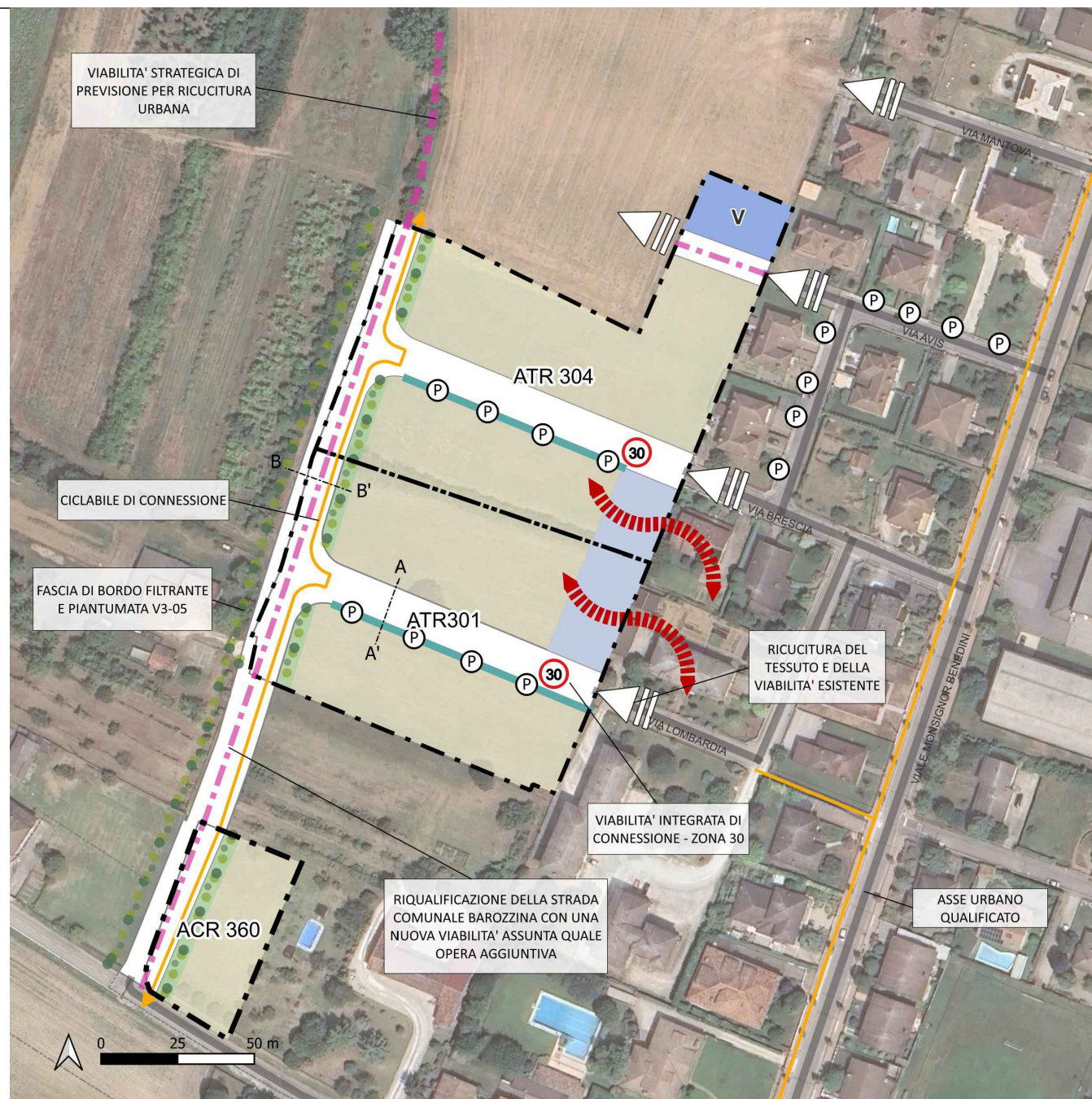
- La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:
- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
  - le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive, idrauliche, di mitigazione ambientale;
  - le modalità, i tempi con cui l'Amministrazione Comunale dovrà mettere a disposizione del soggetto attuatore la strada comunale Barozzina posta fuori comparto per la sua riqualificazione e valorizzazione;
  - la verifica della attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

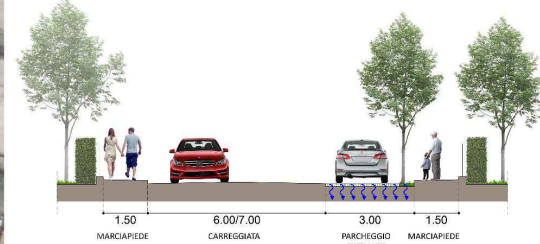
## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheeggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopeditoni
- Strada principale esistente/progetto

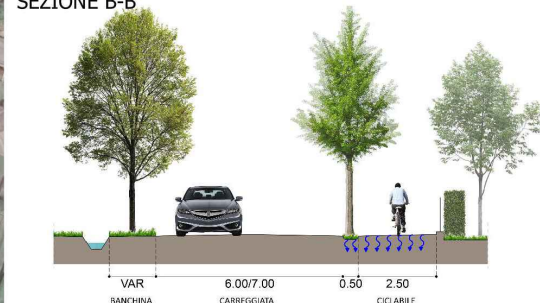
## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato

## SEZIONE A-A'



## SEZIONE B-B'





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|--|--------------------------------------------------------------|--|
| Denominazione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 | VILLAGE                                                                                                                                                                  |  | Localizzazione: |  | MARCARIA                                                     |  |
| Funzione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 | Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale di previsione                                                                                                      |  |                 |  |                                                              |  |
| Zonizzazione del PGT previgente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 | Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica quale ZTR 353 non attuato, riconfermato con una rimodulazione |  |                 |  |                                                              |  |
| Descrizione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
| L'ambito si trova nella parte ovest del centro abitato di Marcara, a margine del tessuto urbano consolidato di recente edificazione e compreso tra il limite dell'edificato e la strada comunale Barozzina.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
| L'obiettivo principale dell'ambito è quello di creare continuità con il tessuto urbano ed infrastrutturale esistente e di procedere alla definizione del margine ovest del centro abitato. Si porrà elevata attenzione all'interazione con la zona agricola, provvedendo nel contempo alla riqualificazione di parte della strada comunale Barozzina, al fine di creare una valida alternativa viabilistica a viale Monsignor Benedini, per orientare il traffico di tutto il comparto edificatorio. |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
| L'ambito era presente nel PGT previgente con la denominazione ZTR 353, ambito non attuato e realizzato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
| PEREQUAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  | <div><div>✓</div><div>SI</div><div></div><div>NO</div></div> |  |
| ID Area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Superficie (mq) |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | EDIFICAZIONE    | SERVIZI URBANI                                                                                                                                                           |  |                 |  |                                                              |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10226           |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  |                                                              |  |
| Superficie territoriale dell'ambito misurato da DBTR:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                          |  |                 |  | 10226 mq                                                     |  |

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

|  |
|--|
|  |
|--|

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana</li><li>intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola</li><li>ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico e architettonico dell'intervento</li><li>realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani</li><li>realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto</li><li>l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", anche con permesso di costruire convenzionato, a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario</li><li>riqualificazione di un tratto limitato della strada comunale Barozzina con sezione comprensiva di carreggiata, marciapiedi, ciclabile e fascia alberata di protezione ed integrazione con la zona agricola</li><li>lo schema viabilistico rappresentato a lato risulta vincolante, in particolare il proseguimento di via Brescia</li><li>monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune</li><li>riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani</li><li>è prevista la realizzazione in parte anche all'esterno del comparto, sul lato Ovest, del sistema infrastrutturali costituito dall'asse stradale e ciclopedonale di via Barozzina. Esso è da considerarsi quale infrastruttura pubblica aggiuntiva, non correlata al reperimento delle dotazioni di servizi e aggiuntiva rispetto al fabbisogno in previsione dell'ambito. L'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le aree della strada comunale Barozzina e prevede la realizzazione dell'opera da parte dei privati compartisti quale obbligo convenzionale connesso direttamente all'attuazione dell'ambito. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature su descritte, aggiuntive rispetto al fabbisogno generato, da realizzarsi fuori comparto, sono di interesse pubblico e generale, non sono correlate alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'art. 9 della L.R. 12/05. I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05.</li></ul> |
| <b>DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale.</li><li>Il P.A. dovrà ricomprendere la "Tavola del verde" che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolar modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.</li><li>L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.</li></ul> <b>MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| --> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            |                            | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              |                                                 |         |                    |                    |                |                                       |                |     |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|-----|-------------------|-------------------|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T</sub> cp | I <sub>T</sub> tot | S <sub>L</sub> max | Ab.  | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                            |                                                            |                  |                   | T <sub>max</sub> |      | Destinazioni compatibili |                                                                              |                                                 |         | S <sub>L</sub> min | S <sub>L</sub> max | I <sub>F</sub> | N <sub>Pmax</sub><br>H <sub>max</sub> | I <sub>c</sub> |     |                   |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Parametri minimi                                           |                            | Servizi del comparto edificatorio                          |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              |                                                 |         |                    |                    |                |                                       |                |     | AS <sub>peq</sub> | AS <sub>tot</sub> |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            |                            | AS <sub>min</sub>                                          | AS <sub>id</sub> | AS <sub>mon</sub> |                  |      |                          |                                                                              |                                                 |         |                    |                    |                |                                       |                |     |                   |                   |
|                                                            | (mq)           | (mq)            | (mq/mq)        | (mq/mq)           | (mq/mq)            | (mq)               | (n°) | (mq)                                                       | (mq)                       | (mq)                                                       | (mq)             | (mq)              | (Anni)           |      |                          | (%)                                                                          | (%)                                             | (mq/mq) | (n. piani/m)       | (%)                |                |                                       |                |     |                   |                   |
| Piano di Lottizzazione                                     | 10226          | 10226           | 0,40           | 0,05              | 0,45               | 4602               | 92   | Residenziale ≥ 40 mq/ab                                    |                            | 3680                                                       | 900              | VAR               | 409<br>—<br>VAR  | 3680 | 10                       |                                                                              | Residenziale                                    | ✓       | SI                 |                    | NO             | 0,40 ÷ 1,00                           | 3 piani        | 50% |                   |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Attività produttive ≥ 20% S <sub>L</sub>                   |                            |                                                            |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              | Attività produttive (Artigianali e industriali) |         | SI                 | ✓                  | NO             |                                       |                |     |                   |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Commercio al dettaglio                                     | ESV                        |                                                            |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              | ≥ 100% S <sub>L</sub> com.                      | ESV     |                    | SI                 |                |                                       |                |     | NO                |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV-                       |                                                            |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              | ≥ 110% S <sub>L</sub> com.                      | MSV-    |                    | SI                 |                |                                       |                |     | NO                |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV+                       |                                                            |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              | ≥ 140% S <sub>L</sub> com.                      | MSV+    |                    | SI                 | ✓              |                                       |                |     | NO                |                   |
| Titolo Edilizio Convenzionato                              |                |                 |                |                   |                    |                    |      | GSV                                                        | ≥ 200% S <sub>L</sub> com. |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | GSV                                                                          |                                                 | SI      | ✓                  | NO                 |                |                                       |                |     |                   |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Attività terziarie ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |                            |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio) |                                                 | SI      |                    | NO                 |                |                                       |                |     |                   |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Funzione logistica VAR 20÷40% S <sub>L</sub>               |                            |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | Funzione logistica                                                           |                                                 | SI      | ✓                  | NO                 |                |                                       |                |     |                   |                   |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Altre destinazioni ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |                            |                                                            |                  |                   |                  |      |                          |                                                                              | Altre destinazioni *                            |         | SI                 |                    | NO             |                                       |                |     |                   |                   |



OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

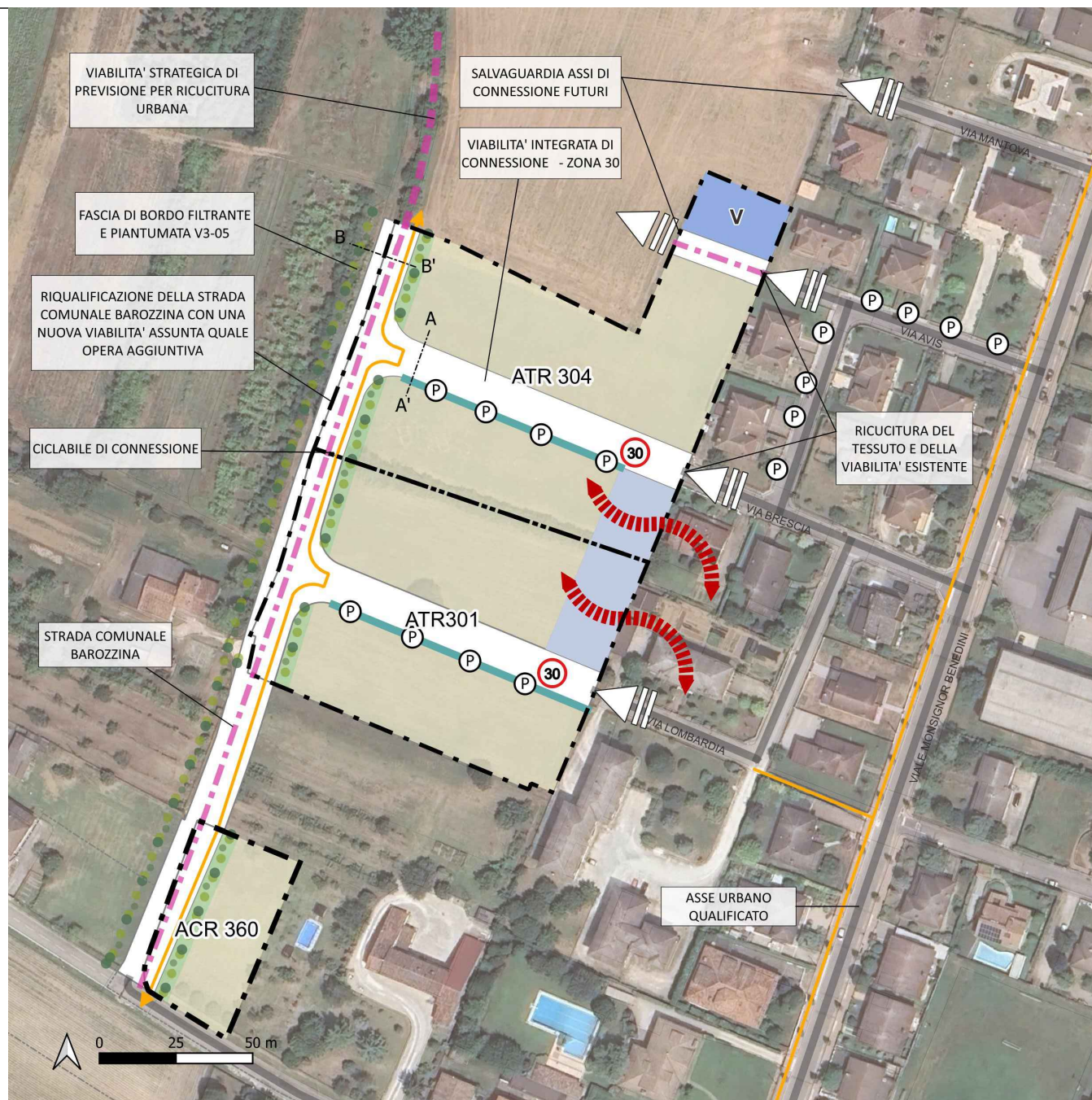
- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive, idrauliche, di mitigazione ambientale;
- le modalità, i tempi con cui l'Amministrazione Comunale dovrà mettere a disposizione del soggetto attuatore la strada comunale Barozzina posta fuori comparto per la sua riqualificazione e valorizzazione;
- la verifica della attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

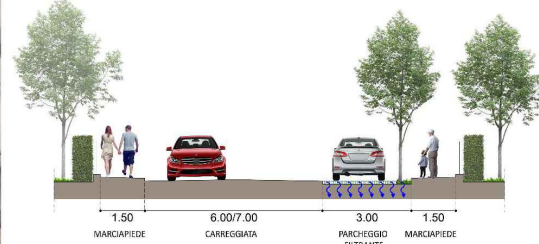
## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheeggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopeditoni
- Strada principale esistente/progetto

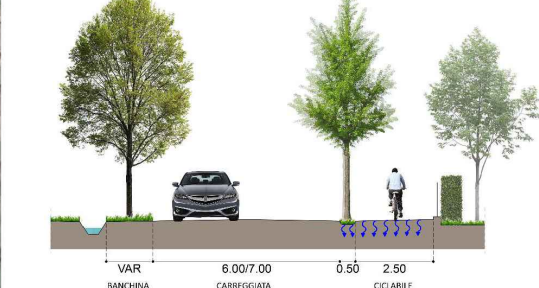
## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato

## SEZIONE A-A'



## SEZIONE B-B'





# P.G.T. 2024

**ATE 404**

**Studio POLARIS-STP Srl**  
Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova (MN) - Tel. 0376.248808

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### **OGGETTI DELLA PIANIFICAZIONE**

- intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro dell'area produttiva con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola posta a sud con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia
- ricerca di valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il sistema acqua
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde
- l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune
- il presente Ambito potrà essere interessato da rilevanti limitazioni conseguenti alla approvazione del Progetto definitivo/esecutivo dell'Autostrada Mantova-Cremona
- la fruibilità del comparto sarà garantita, come ora, dalla riqualificazione della strada comunale Salvo D'Acquisto, tratto terminale dismesso della SP78 ed eventualmente, in una seconda fase della nuova rotatoria prevista dall'Autostrada Mantova-Cremona. In alternativa, in fase di concertazione, verranno studiate e valutate ulteriori soluzioni sostenibili in funzione dell'evoluzione del quadro infrastrutturale bloccato da circa vent'anni.

### **DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE**

- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale.
- Il P.A. dovrà ricomprendere la "Tavola del verde" che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intero prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolare modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.
- L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.
- Miglioramenti ecologici del reticolo idrico;

### **MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA**

- Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a est, sud e ovest, quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.

--> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

(\*)1 l'intervento commerciale è subordinato alla realizzazione del casello dell'Autostrada Mantova-Cremona

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Fascia di bordo piantumata (Verde Privato V3-04/V3-10).
- La trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse
- L'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio del Comune
- Valorizzare e potenziare le specie arboree esistenti poste in corrispondenza del corso d'acqua a sud e ad est quale fascia di verde privato

## PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            |      | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |                  |                   |                  |      |                          |                                                                                                |         |     |                    |                    |                |                                       |                |      |                   |                   |  |    |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----|------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|--------------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|------|-------------------|-------------------|--|----|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T cp</sub> | I <sub>T tot</sub> | S <sub>L max</sub> | Ab. | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |      |                                                            |                  |                   | T <sub>max</sub> |      | Destinazioni compatibili |                                                                                                |         |     | S <sub>L min</sub> | S <sub>L max</sub> | I <sub>f</sub> | N <sub>Pmax</sub><br>H <sub>max</sub> | I <sub>c</sub> |      |                   |                   |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Parametri minimi                                           |      | Servizi del comparto edificatorio                          |                  |                   |                  |      |                          |                                                                                                |         |     |                    |                    |                |                                       |                |      | AS <sub>peq</sub> | AS <sub>tot</sub> |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            |      | AS <sub>min</sub>                                          | AS <sub>id</sub> | AS <sub>mon</sub> |                  |      | (mq)                     | (mq)                                                                                           | (Anni)  | (%) | (%)                | (mq/mq)            | (n. piani/m)   | (%)                                   |                |      |                   |                   |  |    |
| Piano di Lottizzazione                                     | 45053          | 45053           | 0,70           | 0,10              | 0,80               | 36042              | -   | Residenziale ≥ 40 mq/ab                                    |      | 7208                                                       | ≥ 4000           | VAR               | 901              | 7208 | 10                       | Residenziale                                                                                   |         |     |                    | 0,60÷1,00          | 3 piani        | 60%                                   |                |      |                   |                   |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività produttive ≥ 20% S <sub>L</sub>                   |      |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | Attività produttive<br><small>(Artigianali e industriali)</small>                              |         |     |                    |                    |                |                                       |                |      |                   |                   |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Commercio al dettaglio                                     | ESV  |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | ≥ 100% S <sub>L</sub> com.                                                                     | ESV     |     |                    |                    |                |                                       |                | SI   | ✓                 | NO                |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | MSV- |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | ≥ 110% S <sub>L</sub> com.                                                                     | MSV-    |     |                    |                    |                |                                       |                | ✓ SI | NO                |                   |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | MSV+ |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | ≥ 140% S <sub>L</sub> com.                                                                     | MSV+    |     |                    |                    |                |                                       |                | ✓ SI | NO                |                   |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | GSV  |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | ≥ 200% S <sub>L</sub> com.                                                                     | GSV(*1) |     |                    |                    |                |                                       |                | ✓ SI | NO                |                   |  |    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività terziarie ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |      |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | Attività terziarie<br><small>(Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)</small> |         |     |                    |                    |                |                                       |                | SI   |                   |                   |  | NO |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Funzione logistica VAR 20÷40% S <sub>L</sub>               |      |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | Funzione logistica                                                                             |         |     |                    |                    |                |                                       |                | ✓ SI |                   |                   |  | NO |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Altre destinazioni ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |      |                                                            |                  |                   |                  |      |                          | Altre destinazioni *                                                                           |         |     |                    |                    |                |                                       |                | SI   |                   |                   |  | NO |



OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

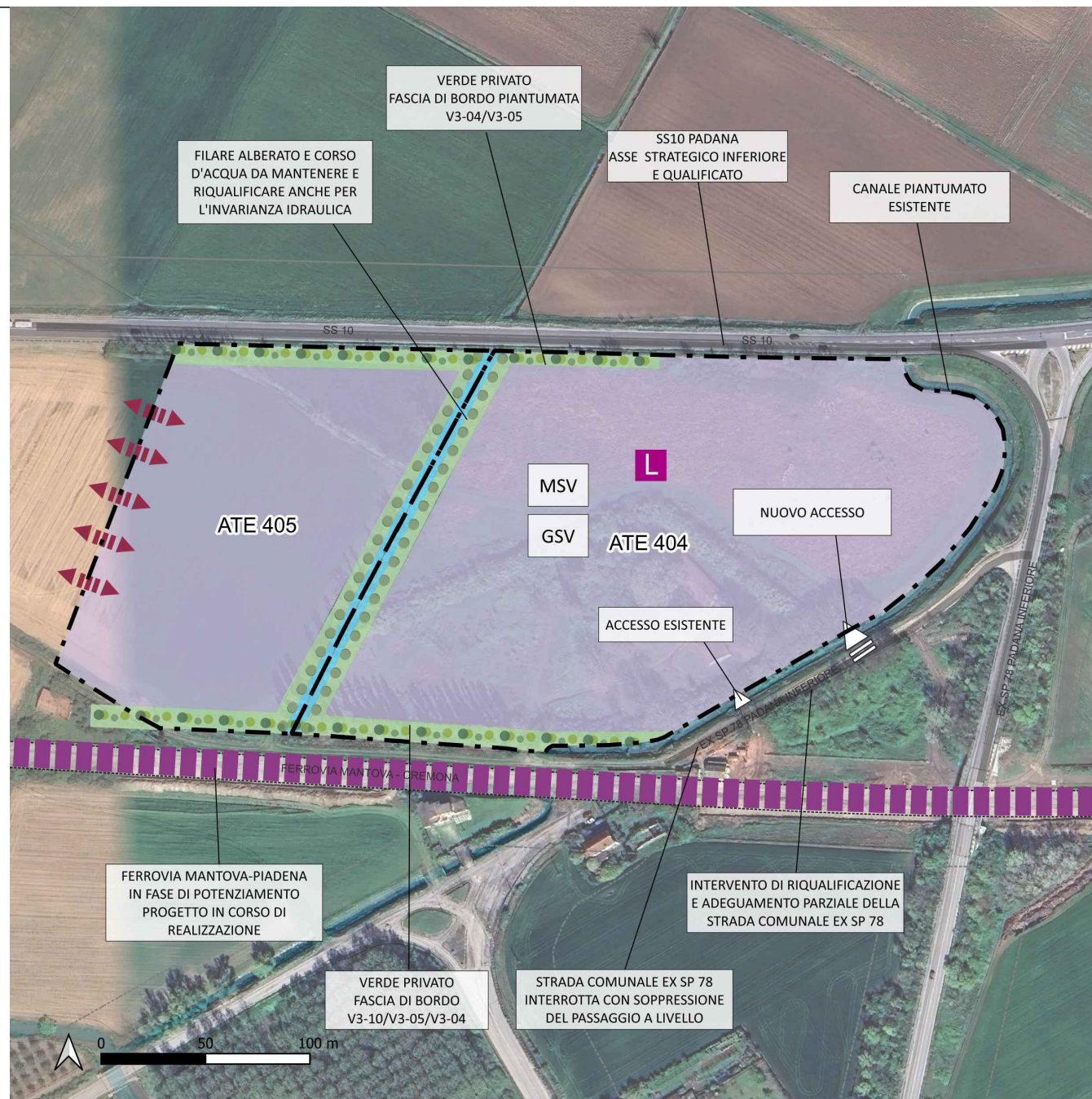
- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive, idrauliche, di mitigazione ambientale;
- le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;
- il conseguimento di una buona efficienza energetica e ambientale dell'intervento favorendo l'utilizzo delle energie rinnovabili e dell'innovazione tecnologica;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopedonali
- Strada principale esistente/progetto
- Ferrovia Mantova-Piadena in fase di potenziamento
- Progetto in corso di realizzazione da parte di RFI

## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato





# P.G.T. 2024

# ATE 405

Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova (MN) - Tel. 0376.248808

## CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                   |                 |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Denominazione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>MEC+ MEC</b>                                                                                                   | Localizzazione: | <b>SAN MICHELE IN BOSCO</b>                                                      |
| Funzione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico in previsione</b>                                           |                 |                                                                                  |
| Zonizzazione del PGT previgente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ambito di completamento economico inserito nella precedente pianificazione quale ZTE 461, non attuato <b>(1*)</b> |                 |                                                                                  |
| <b>Descrizione:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                 |                                                                                  |
| <p>L'ambito si trova a nord del centro abitato di S. Michele in Bosco. E' delimitato a nord dalla ex S.S.10, a sud dalla linea ferroviaria Mantova-Cremona, in fase di potenziamento, ad est dall'ambito ATE 404 mediante il fossato esistente e la rilevante vegetazione spontanea da potenziare e valorizzare, a ovest dall'esistente azienda MEC Carni di cui l'ambito è la naturale espansione per il mantenimento e potenziamento della stessa attività.</p> <p>L'intervento si pone l'obiettivo di completare il tessuto economico esistente, utilizzando un territorio che, per la propria posizione (racchiuso tra tre infrastrutture), ha perso la sua vocazione agricola strategica e continua a mantenere elevata variazione produttiva essendo l'espansione naturale dell'azienda esistente, eccellenza a livello nazionale e fortemente connessa al territorio.</p> <p>In particolare l'intervento si è reso attuabile grazie alla rapida decisione del RUP del Progetto Ferroviario di RFI che ha potuto constatare e confermare la possibile soppressione della vasca di laminazione del progetto ferroviario, inizialmente prevista, che avrebbe interessato ben oltre il 60% della ST compromettendo in modo assai invasivo l'espansione aziendale e l'azienda stessa. Conferma fornita all'Amministrazione Comunale che ha consentito di riconfermare il mantenimento della presente area.</p> |                                                                                                                   |                 |                                                                                  |
| <p><b>(1*) Ambito di completamento economico inserito nella precedente pianificazione quale ZTE 461, non attuato per il protrarsi dei tempi e dell'incertezza della realizzazione dell'Autostrada Mantova-Cremona. Riconfermato con un'importante rimodulazione funzionale consistente nella sua suddivisione dovuta alle opposte esigenze produttive delle attuali proprietà.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                   |                 |                                                                                  |
| PEREQUAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                   |                 | <input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b> <input type="checkbox"/> <b>NO</b> |
| ID Area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie (mq)                                                                                                   |                 |                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | EDIFICAZIONE                                                                                                      | SERVIZI URBANI  |                                                                                  |
| <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>24408</b>                                                                                                      |                 |                                                                                  |

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Fascia di bordo piantumata (Verde Privato V3-04/V3-10).
- La trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse
- L'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio del Comune
- Valorizzare e potenziare le specie arboree esistenti poste in corrispondenza del corso d'acqua a sud e ad est quale fascia di verde privato

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE

- intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro dell'area produttiva esistente con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata implementazione delle esistenti di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con la SS10 e la ferrovia e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia
- ricerca di valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il fossato posto a est
- l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune
- l'intervento prevede di accedere direttamente dall'esistente accesso dell'azienda MEC-Carni posto sulla SS10. L'accessibilità del comparto potrà inoltre essere supportata o integrata in caso di necessità dalla riqualificazione della strada Salvo D'Acquisto, tratto terminale dismesso della SP 78, e dalla viabilità di accesso all'ATE 404.

## DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale.
- Il P.A. dovrà ricomprendere la "Tavola del verde" che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripistinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolare modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

## MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.

In particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a est, quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.

→ CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                    |                    |     | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |      |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |      |                        |      |                                                           |                    |                |                            |                |         |                   |              |     |  |  |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----|------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------|--------------------------|------|------------------------|------|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------------------|----------------|---------|-------------------|--------------|-----|--|--|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>r</sub> | I <sub>r cp</sub> | I <sub>r tot</sub> | S <sub>L max</sub> | Ab. | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |      |                                   |                  |                   |                   | T <sub>max</sub> |      | Destinazioni compatibili |      |                        |      | S <sub>L min</sub>                                        | S <sub>L max</sub> | I <sub>f</sub> | $\frac{N_{pmax}}{H_{max}}$ | I <sub>c</sub> |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Parametri minimi                                           |      | Servizi del comparto edificatorio |                  |                   | AS <sub>peq</sub> |                  |      |                          |      |                        |      |                                                           |                    |                |                            |                |         | AS <sub>tot</sub> |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            |      | AS <sub>min</sub>                 | AS <sub>id</sub> | AS <sub>mon</sub> |                   |                  |      | (mq)                     | (mq) | (mq)                   | (mq) | (mq)                                                      | (Anni)             |                | (%)                        | (%)            | (mq/mq) |                   | (n. piani/m) | (%) |  |  |
| TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO                              | 24408          | 24408           | 0,70           | 0,10              | 0,80               | 19526              | -   | Residenziale                                               |      | ≥ 40 mq/ab                        | 3905             | 2.000             | VAR               | 488              | 3905 | 10                       | VAR  | Residenziale           |      |                                                           | SI                 | ✓              | NO                         |                |         | 0,60÷1,00         | 3 piani      | 60% |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività produttive                                        |      | ≥ 20% S <sub>L</sub>              |                  |                   |                   |                  |      |                          |      | Attività produttive    |      | (Artigianali e industriali)                               | ✓                  | SI             |                            | NO             |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Commercio al dettaglio                                     | ESV  | ≥ 100% S <sub>L</sub> com.        |                  |                   |                   |                  |      |                          |      | Commercio al dettaglio | ESV  |                                                           | SI                 |                | NO                         |                |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | MSV- | ≥ 110% S <sub>L</sub> com.        |                  |                   |                   |                  |      |                          |      |                        | MSV- |                                                           | SI                 |                | NO                         |                |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | MSV+ | ≥ 140% S <sub>L</sub> com.        |                  |                   |                   |                  |      |                          |      |                        | MSV+ |                                                           | SI                 |                | NO                         |                |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | GSV  | ≥ 200% S <sub>L</sub> com.        |                  |                   |                   |                  |      |                          |      |                        | GSV  |                                                           | SI                 | ✓              | NO                         |                |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività terziarie                                         |      | ≥ 100% S <sub>L</sub>             |                  |                   |                   |                  |      |                          |      | Attività terziarie     |      | (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio) |                    | SI             |                            | NO             |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Funzione logistica                                         |      | VAR 20÷40% S <sub>L</sub>         |                  |                   |                   |                  |      |                          |      | Funzione logistica     |      |                                                           | SI                 |                | NO                         |                |         |                   |              |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Altre destinazioni                                         |      | ≥ 100% S <sub>L</sub>             |                  |                   |                   |                  |      |                          |      | Altre destinazioni *   |      |                                                           | SI                 |                | NO                         |                |         |                   |              |     |  |  |

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

**NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI**

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive, idrauliche, di mitigazione ambientale;
- le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;
- il conseguimento di una buona efficienza energetica e ambientale dell'intervento favorendo l'utilizzo delle energie rinnovabili e dell'innovazione tecnologica;

**INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

VERDE PRIVATO  
FASCIA DI BORDO PIANTUMATA  
V3-04/V3-05

FILARE ALBERATO E CORSO  
D'ACQUA DA MANTENERE E  
RIQUALIFICARE ANCHE PER  
L'INVARIANZA IDRAULICA

SS10 PADANA INFERIORE  
ASSE STRATEGICO E  
QUALIFICATO

COMPLETAMENTO E  
INTEGRAZIONE CON IL  
TESSUTO PRODUTTIVO  
ESISTENTE

ATE 405

ATE 404

MSV

GSV

VERDE PRIVATO  
FASCIA DI BORDO  
V3-10/V3-05/V3-04  
PIANTUMAZIONE CON ESSENZE  
AUTOCTONE

FERROVIA MANTOVA-PIADENA  
IN FASE DI POTENZIAMENTO  
PROGETTO IN CORSO DI  
REALIZZAZIONE

STRADA COMUNALE EX SP78  
INTERROTTA CON LA SOPPRESSIONE  
DEL PASSAGGIO A LIVELLO

0 50 100 m



# P.G.T. 2024

# ATR 501

**Studio POLARIS-STP Srl**  
Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova (MN) - Tel. 0376.248808

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### **OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE**

- riqualificazione del sistema viario interno di distribuzione urbana - zona 30
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano
- la realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto
- l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario
- lo schema viabilistico risulta vincolante per quanto concerne la necessità di effettuare un adeguato collegamento carrabile e ciclopeditone di tutte le aree che oggi non finiscono con viabilità "cieche"
- L'accesso da ovest prevede la realizzazione del primo tratto fuori comparto con l'onere della realizzazione a carico dell'operatore e la messa a disposizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale in caso di mancato accordo tra le parti

### **DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE**

- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale.
- Il P.A. dovrà ricomprendere la "Tavola del verde" che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolare modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.
- L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.

### **MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA**

- Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.

### **NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI**

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive;
- le modalità, i tempi con cui l'Amministrazione Comunale dovrà mettere a disposizione del soggetto attuatore;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;
- È prevista la possibilità di attuare l'ambito per sub-comparti, previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici;
- La valutazione delle quantità e della qualità delle aree di interesse pubblico verrà valutata in sede di negoziazione, con la possibilità di una maggiore monetizzazione, oppure l'individuazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, da convenzionare ai servizi della normativa del Piano dei Servizi;

--> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio del Comune
- recupero e riqualificazione dell'area con realizzazione del percorso ciclopedonale di correlazione con la Zona 30 al fine di creare un sistema polare, con nucleo di aggregazione sociale
- acquisizione da parte del Comune dell'area di accesso da ovest al fine di ottimizzare le connessioni urbane preesistenti

## PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                      |                    |      |                                                            |                                   | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    |                                                                              |                |                                       |                |   |                   |   |    |  |  |           |         |     |  |  |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|-----|--------------------------|---------|--------------|-----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|---|-------------------|---|----|--|--|-----------|---------|-----|--|--|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T cp</sub> | I <sub>T tot</sub>   | S <sub>L max</sub> | Ab.  | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                                   |                                                            |      |                   | T <sub>max</sub> |     | Destinazioni compatibili |         |              |     | S <sub>L min</sub> | S <sub>L max</sub>                                                           | I <sub>F</sub> | N <sub>Pmax</sub><br>H <sub>max</sub> | I <sub>c</sub> |   |                   |   |    |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      | Parametri minimi                                           | Servizi del comparto edificatorio |                                                            |      | AS <sub>peq</sub> |                  |     |                          |         |              |     |                    |                                                                              |                |                                       |                |   | AS <sub>tot</sub> |   |    |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            | (mq)           | (mq)            | (mq/mq)        | (mq/mq)           | (mq/mq)              | (mq)               | (mq) |                                                            | (mq)                              | (mq)                                                       | (mq) |                   | (Anni)           | (%) | (%)                      | (mq/mq) | (n. piani/m) | (%) |                    |                                                                              |                |                                       |                |   |                   |   |    |  |  |           |         |     |  |  |
| Piano di Lottizzazione                                     | 18896          | 18896           | 0,45           | 0,05              | 0,50                 | 9448               | 189  | Residenziale ≥ 40 mq/ab                                    |                                   |                                                            |      |                   | 7560             | 800 | VAR                      | 756     | 7560         | 10  |                    | Residenziale                                                                 |                |                                       |                | ✓ | SI                |   | NO |  |  | 0,30÷1,10 | 3 piani | 50% |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      | Attività produttive ≥ 20% SL                               |                                   |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | Attività produttive (Artigianali e industriali)                              |                |                                       |                |   | SI                | ✓ | NO |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      | Commercio al dettaglio                                     | ESV ≥ 100% SL com.                |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | ESV                                                                          |                |                                       |                |   | SI                |   | NO |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      |                                                            | MSV- ≥ 110% SL com.               |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | MSV-                                                                         |                |                                       |                |   | SI                |   | NO |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      |                                                            | MSV+ ≥ 140% SL com.               |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | MSV+                                                                         |                |                                       |                |   | SI                | ✓ | NO |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      |                                                            | GSV ≥ 200% SL com.                |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | GSV                                                                          |                |                                       |                |   | SI                | ✓ | NO |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      | Attività terziarie ≥ 100% SL                               |                                   |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio) |                |                                       |                |   | SI                |   | NO |  |  |           |         |     |  |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                      |                    |      | Funzione logistica VAR 20÷40% SL                           |                                   |                                                            |      |                   |                  |     |                          |         |              |     |                    | Funzione logistica                                                           |                |                                       |                |   | SI                | ✓ | NO |  |  |           |         |     |  |  |
| Altre destinazioni ≥ 100% SL                               |                |                 |                |                   | Altre destinazioni * |                    |      |                                                            | ✓                                 | SI                                                         |      | NO                |                  |     |                          |         |              |     |                    |                                                                              |                |                                       |                |   |                   |   |    |  |  |           |         |     |  |  |



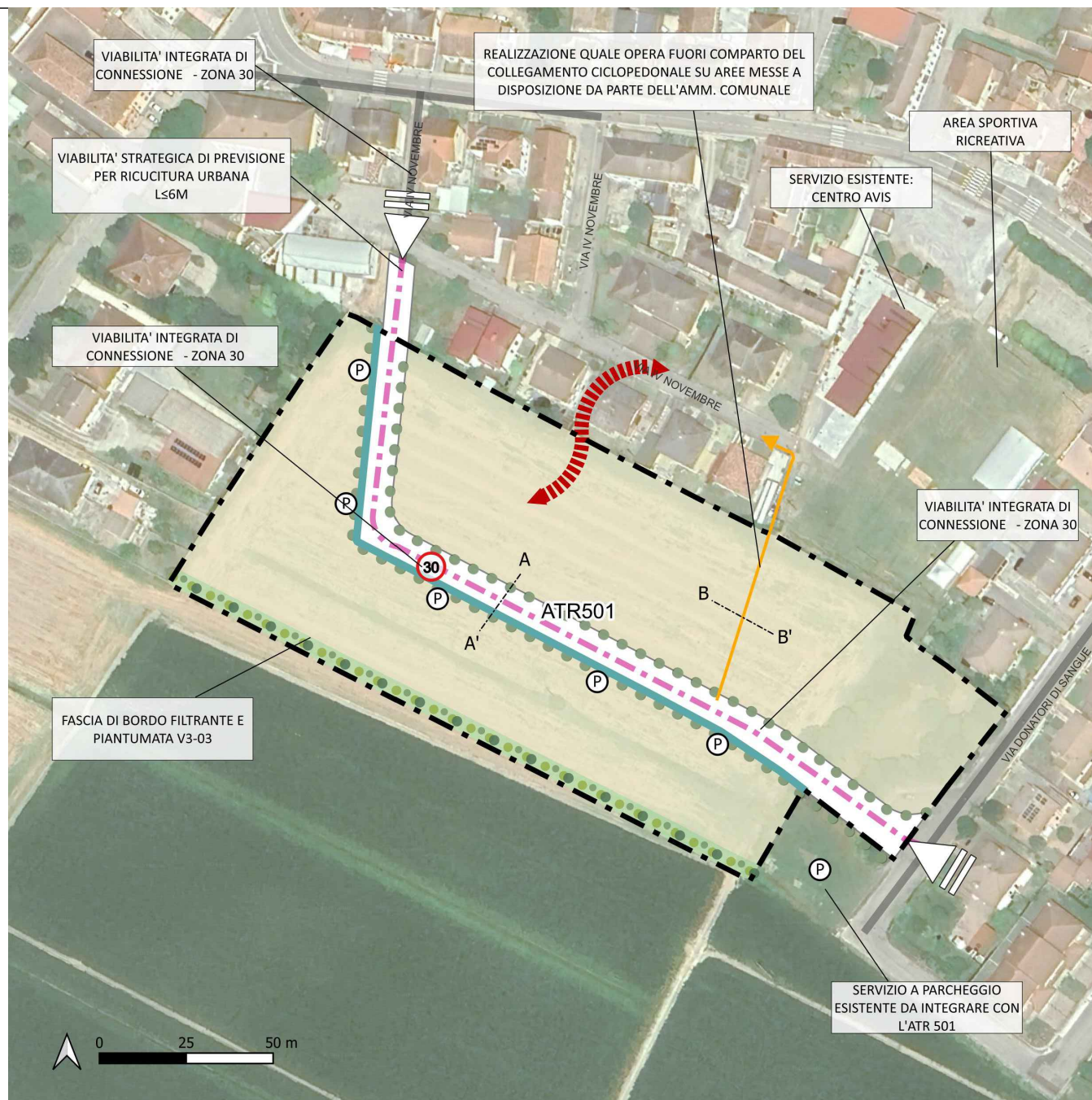
OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

**INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 1 senza limitazioni all'edificabilità.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

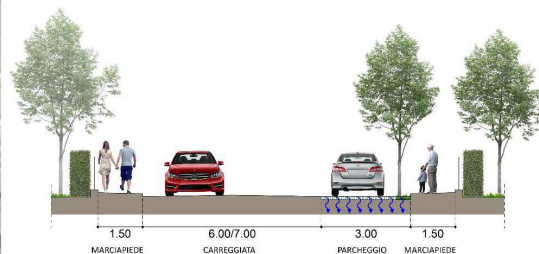
## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parchecci in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopdonali
- Strada principale esistente/progetto

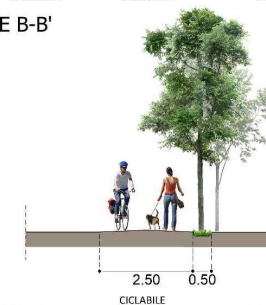
## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato

## SEZIONE A-A'



## SEZIONE B-B'





COMUNE DI MARCARIA

P.G.T. 2024

ATE 605

Studio POLARIS-STP Srl  
Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova (MN) - Tel. 0376.248808

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:**MOTTELLA**

Localizzazione:**CAMPITELLO**

Funzione:**Ambito di trasformazione prevalentemente economico in previsione**

Zonizzazione del PGT previgente:**Nuova previsione**

Descrizione:  
L'area in oggetto è posta in continuità ed in espansione dell'attuale sede dell'azienda agromeccanica Negri Srl, situata sulla ex SP 65-Marcaria-Borgoforte, a sud dell'area produttiva di Campitello. La previsione è stata inserita a seguito della presa d'atto del sostanziale completamento del SUAP PS3 e della conseguente richiesta dell'azienda di una necessaria ulteriore espansione al fine di soddisfare la manifesta necessità di innovare la produzione e ampliare i depositi ed il settore di ricerca. la richiesta ha la finalità di consolidare la presenza dell'azienda stessa, del correlato livello occupazionale e della filiera territoriale. L'area peraltro risulta contigua ed interclusa tra la SP 56 e l'area produttiva posta a sud del Centro abitato di Campitello. L'accessibilità all'area è soddisfatta mediante il mantenimento dei tre accessi esistenti. La zona non presenta criticità rilevanti.

PEREQUAZIONE:

✓SI

NO

| ID Area                                               | Superficie (mq) |                |          |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------|
|                                                       | EDIFICAZIONE    | SERVIZI URBANI |          |
| 1                                                     | 37168           |                |          |
| Superficie territoriale dell'ambito misurato da DBTR: |                 |                | 37168 mq |

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti edificate e non ed il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolinearne la valenza paesistico-ambientale
- Lungo i lati nord ed est, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con le preesistenti aree agricole.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE

- Intervento di espansione del Polo economico esistente dell'azienda Negri Srl in frazione di Campitello, con la finalità di garantire la richiesta di ampliamento manifestata dall'azienda esistente per consolidarsi sul territorio
- Ampliamento dell'attività esistente di tipo produttivo-manifatturiero nel settore delle attrezzature agricole. Attività a basso impatto ambientale compatibile con l'intorno nei limiti dimensionali riportati nella scheda urbanistica e con l'inserimento vincolante di fasce di mitigazione boscate sui lati nord ed est
- Il Piano Attuativo dovrà rappresentare lo sviluppo e l'ampliamento dell'attività esistente con particolare attenzione alla viabilità interna di distribuzione del comparto produttivo che si dovrà attestare sui tre accessi esistenti o concordare con l'amministrazione Comunale soluzioni migliorative, unitamente agli enti competenti
- In sede di piano attuativo verrà valutata la possibilità di realizzare un numero ridotto di accessi all'area, considerando prioritariamente l'utilizzo ed il mantenimento di quelli esistenti, oltre ad una verifica delle caratteristiche della viabilità di accesso, da dimensionare in relazione alla destinazione d'uso prevista e alla proposta progettuale
- Ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola
- Il progetto dovrà rappresentare e garantire un'elevata qualità distributiva e architettonica con particolare attenzione all'uso dei materiali, anche di carattere innovativo, alle cromie e ad un corretto rapporto tra vuoti e pieni comunque coerenti con il contesto.
- Intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area produttiva limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema distributivo e dei servizi aziendali, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra le tre aree di espansione aziendale
- L'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune
- Riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani
- Intervento attuabile anche per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative
- Interventi di edificazione con schema planivolumetrico compatto
- Monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Sullo sviluppo perimetrale del comparto confinante con aree ecologicamente permeabili (edificato e strade escluse) dovrà essere realizzato un intervento di mitigazione ecologica consistente in una barriera verde di filtro con profondità di almeno 10 m. Essa dovrà essere costituita da arbusteti e alberature ad alto fusto autoctone secondo le specifiche indicazioni e tipologie riportate nell'allegato normativo
- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale
- L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale
- Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola del verde” che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolar modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici

--> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

| Tipologia di Piano Attuativo | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T cp</sub> | I <sub>T tot</sub> | S <sub>L max</sub> | Ab.  | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                                   |                             |                              |                   |                              | T <sub>max</sub> |  |
|------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|--|
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Parametri minimi                                           | Servizi del comparto edificatorio |                             |                              | A <sub>Speq</sub> | A <sub>S<sub>tot</sub></sub> |                  |  |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | A <sub>S<sub>min</sub></sub>      | A <sub>S<sub>id</sub></sub> | A <sub>S<sub>mon</sub></sub> |                   |                              |                  |  |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            |                                   |                             |                              |                   |                              |                  |  |
|                              | (mq)           | (mq)            | (mq/mq)        | (mq/mq)           | (mq/mq)            | (mq)               | (n°) |                                                            |                                   |                             |                              |                   |                              |                  |  |

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE

| Tipologia di Piano Attuativo | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T cp</sub> | I <sub>T tot</sub> | S <sub>L max</sub> | Ab. | Parametri minimi                             | A <sub>S<sub>min</sub></sub> | A <sub>S<sub>id</sub></sub> | A <sub>S<sub>mon</sub></sub> | A <sub>Speq</sub> | A <sub>S<sub>tot</sub></sub> | T <sub>max</sub> |  | Destinazioni compatibili |                                                                   |                      |      | S <sub>L min</sub> | S <sub>L max</sub> | I <sub>F</sub> | N <sub>pmax</sub><br>H <sub>max</sub> | I <sub>c</sub> |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----|----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|--|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|-----|------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|-----|-----|-----|
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                              |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  | Residenziale             | Attività produttive<br><small>(artigianali e industriali)</small> | ESV                  | MSV- |                    |                    |                |                                       |                |     | MSV+ | GSV | Attività terziarie<br><small>(direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)</small> | Funzione logistica | Altre destinazioni * |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                              |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   |                      |      |                    |                    |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      | SI  | ✓   | NO  |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                              |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   |                      |      |                    |                    |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      | (%) | (%) | (%) |
| Piano di Lottizzazione       | 37168          | 37168           | 0,70           | 0,10              | 0,80               | 29734              | -   | Residenziale ≥ 40 mq/ab                      | 5947                         | VAR                         | VAR                          | 743               | 5947                         | 10               |  |                          | Residenziale                                                      | SI                   | ✓    | NO                 |                    |                | 0,60÷1,00                             | 3 piani        | 60% |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività produttive ≥ 20% S <sub>L</sub>     |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | Attività produttive  | ✓    | SI                 | NO                 |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | ESV ≥ 100% S <sub>L com.</sub>               |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | ESV                  | ✓    | SI                 | NO                 |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | MSV- ≥ 110% S <sub>L com.</sub>              |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | MSV-                 | ✓    | SI                 | NO                 |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | MSV+ ≥ 140% S <sub>L com.</sub>              |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | MSV+                 |      | SI                 | NO                 |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | GSV ≥ 200% S <sub>L com.</sub>               |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | GSV                  |      | SI                 | ✓                  | NO             |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività terziarie ≥ 100% S <sub>L</sub>     |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | Attività terziarie   |      | SI                 | NO                 |                |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Funzione logistica VAR 20÷40% S <sub>L</sub> |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | Funzione logistica   |      | SI                 | ✓                  | NO             |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |
|                              |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Altre destinazioni ≥ 100% S <sub>L</sub>     |                              |                             |                              |                   |                              |                  |  |                          |                                                                   | Altre destinazioni * |      | SI                 | ✓                  | NO             |                                       |                |     |      |     |                                                                                                |                    |                      |     |     |     |



OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

- Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare i fossi di guardia posti a nord e ad est quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente alle indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.
- L'opera idraulica da realizzare secondo le indicazioni del punto precedente, dovrà prevedere la posa e manutenzione della vegetazione spondale, degli arbusti e delle alberature costituenti la fascia ecologica di bordo posta sui lati dei canali situati a est e a nord in quanto strettamente correlata all'opera idraulica.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

- La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:
- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema distributivo interno e gli accessi;
  - le opere del comparto, quelle idrauliche e di mitigazione ambientale;
  - le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
  - la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;
  - il conseguimento di una buona efficienza energetica e ambientale dell'intervento favorendo l'utilizzo delle energie rinnovabili e dell'innovazione tecnologica;

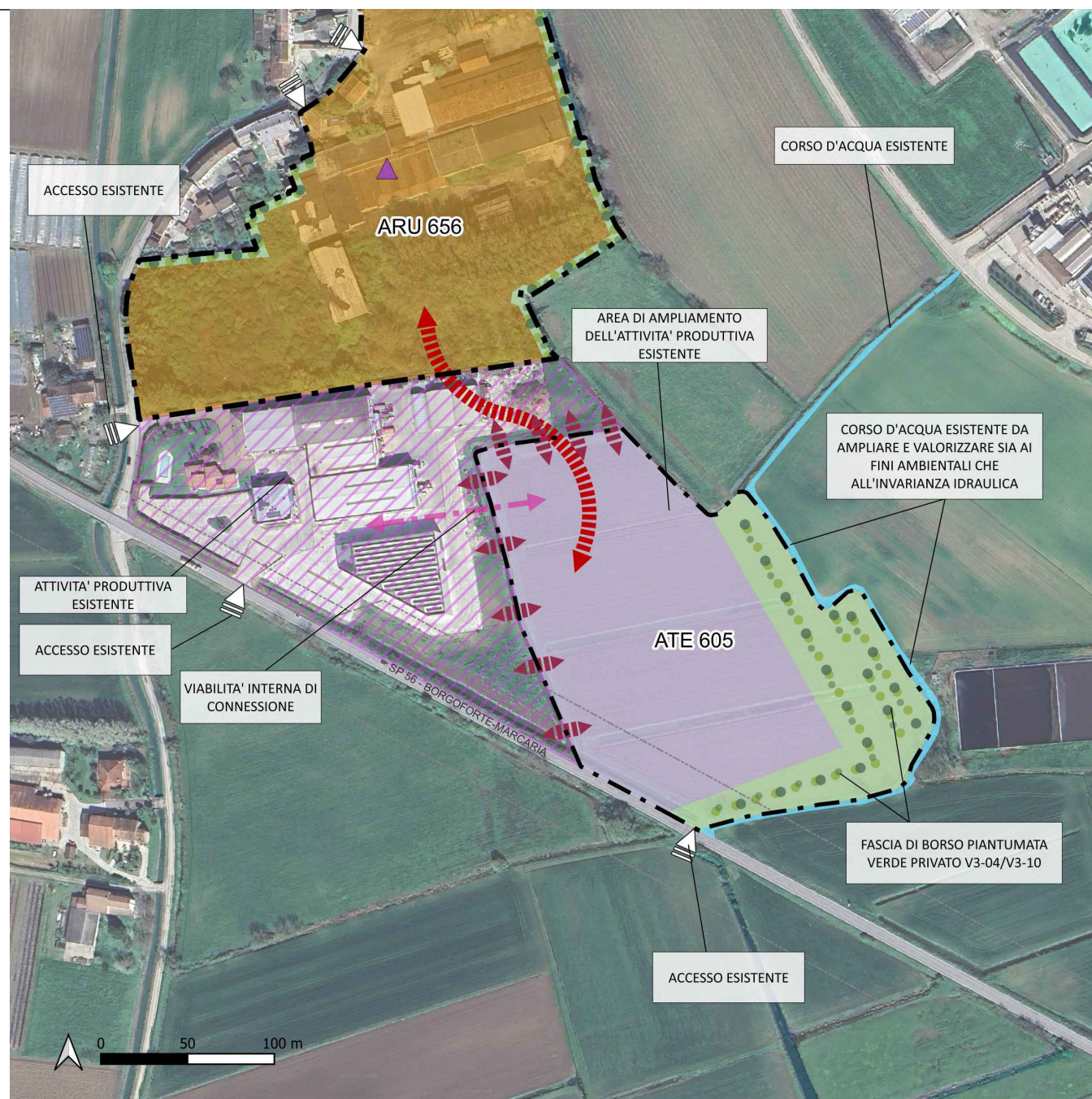
La valutazione delle quantità delle aree di interesse pubblico da monetizzare verrà valutata in sede di negoziazione, con la possibilità di una monetizzazione completa, oppure l'individuazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico extra comparto, da convenzionare ai servizi della normativa del Piano dei Servizi.

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.
- L'ambito è interessato anche da problematiche idrogeologiche dovute alla bassa soggiacenza della falda e da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheeggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Sito inquinato
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopeditoni
- Strada principale esistente/progetto

## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                         |  |                 |  |                   |    |  |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|--|-------------------|----|--|----|
| Denominazione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 | <b>MONTANARA SUD</b>                                                    |  | Localizzazione: |  | <b>CAMPITELLO</b> |    |  |    |
| Funzione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | <b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico in previsione</b> |  |                 |  |                   |    |  |    |
| Zonizzazione del PGT previgente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 | <b>Nuova previsione</b>                                                 |  |                 |  |                   |    |  |    |
| <b>Descrizione:</b><br>L'area in oggetto è posta a Nord dell'area produttiva esistente situata in corrispondenza dell'ingresso settentrionale della frazione di Campitello, sulla S.P. ex S.S. 420 Sabbionetana, in corrispondenza di Via Montanara Sud, ove è posto l'accesso principale della Ditta Raccorderie Metalliche. La ditta, a seguito di una rapida espansione produttiva con cui ha saturato tutti gli spazi disponibili, al fine di potersi consolidare sul mercato, ampliare e innovare le linee di produzione ed espandere i livelli occupazionali, ha necessità di ampliare la propria sede produttiva. Ha pertanto richiesto all'Amministrazione Comunale di poter inserire nel PGT l'area posta in adiacenza alla propria attuale sede a seguito delle intese intercorse con l'Amministrazione Comunale in merito ai livelli occupazionali ed alla disponibilità dell'area in oggetto. L'area peraltro risulta la naturale espansione a Nord della stessa attività richiedente ed in continuità con il polo produttivo di Campitello ove sono insediate numerose aziende di elevato livello tecnologico e produttivo. L'area si caratterizza per una limitata valenza agricola, essendo confinante con l'azienda stessa e con dei manufatti rurali da tempo dismessi e totalmente non più funzionali all'attività rurale, non più attiva. L'accessibilità all'area è inoltre soddisfatta dal qualificato e recente innesto stradale esistente di Via Montanara Sud posto sulla ex S.S. 420 Sabbionetana. L'intervento ha la finalità di completare il Polo economico esistente della frazione di Campitello garantendo la richiesta di ampliamento manifestata dalla azienda Raccorderie Metalliche sul territorio. La zona non presenta criticità rilevanti e dovrà riordinare la funzionalità stradale di Via Montanara Sud risolvendo le criticità attuali mediante la riqualificazione della accessibilità aziendale cin un qualificato ingresso e parcheggio. |                 |                                                                         |  |                 |  |                   |    |  |    |
| PEREQUAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                                                                         |  |                 |  | ✓                 | SI |  | NO |
| ID Area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie (mq) |                                                                         |  |                 |  |                   |    |  |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | EDIFICAZIONE    | SERVIZI URBANI                                                          |  |                 |  |                   |    |  |    |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 80498           |                                                                         |  |                 |  |                   |    |  |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                         |  |                 |  |                   |    |  |    |
| Superficie territoriale dell'ambito misurato da DBTR:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                                                         |  |                 |  | 80498 mq          |    |  |    |

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Intervento di espansione e completamento del Polo economico esistente della frazione di Campitello con la finalità di garantire le richieste di ampliamento manifestata dalla azienda esistente.</li><li>Ampliamento di attività produttive ad elevato valore tecnologico e a basso impatto ambientale compatibili con l'intorno nei limiti dimensionali riportati nella scheda urbanistica con individuazione delle aree a servizi individuate con eventuale monetizzazione delle aree per servizi residuali.</li><li>Il Piano Attuativo dovrà prevedere la viabilità di distribuzione al comparto conforme alle indicazioni infrastrutturali e tecnologiche indicate dall'Amministrazione Comunale.</li><li>La nuova viabilità del comparto si attesterà sulla attuale Strada Montanara Sud già dotata di un recente e qualificato innesto sulla ex S.S. 420, mediante un intervento di riorganizzazione generale della viabilità stessa con la previsione di un qualificato parcheggio ed il nuovo accesso aziendale garantendo le accessibilità vigenti.</li><li>Intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola.</li><li>Intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'efficacia della soluzione.</li><li>L'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune.</li><li>L'intervento potrà essere attuato anche per “sub-comparti funzionali”, a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario e governato da una convenzione quadro programmatica. L'attuazione dei “singoli sub-comparti”, al fine di favorire il razionale sviluppo nel tempo, sarà governata da un criterio temporale e convenzionatorio che definirà nel tempo le fasi esecutive complementari.</li><li>La localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante.</li><li>Monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune.</li><li>Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunatamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.</li><li>In sede di piano attuativo, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, verranno valutati attentamente gli accessi all'ambito di intervento, carraio e pedonale.</li></ul> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali: <ul style="list-style-type: none"><li>le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;</li><li>le opere del comparto, quelle idrauliche e di mitigazione ambientale;</li><li>le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;</li><li>la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;</li><li>il conseguimento di una buona efficienza energetica e ambientale dell'intervento favorendo l'utilizzo delle energie rinnovabili e dell'innovazione tecnologica;</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * Foresteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      |                                                            |                            | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |      |      |                   |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|------|------|-------------------|------------------|----|--------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|-----|-------------------|----------------------------|----|----|----------------------------|----|---|----|------------------------------------------|----|---|----|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub>    | S <sub>ed</sub>  | I <sub>T</sub>    | I <sub>T</sub> cp | I <sub>T</sub> tot | S <sub>L</sub> max | Ab.  | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                            |                                                            |      |      |                   | T <sub>max</sub> |    | Destinazioni compatibili |                        |                                                 |   | S <sub>L</sub> min | S <sub>L</sub> max | I <sub>F</sub> | N <sub>P</sub> max<br>H <sub>max</sub> | I <sub>c</sub> |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      | Parametri minimi                                           |                            | Servizi del comparto edificatorio                          |      |      | AS <sub>peq</sub> |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     | AS <sub>tot</sub> |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            | AS <sub>min</sub> | AS <sub>id</sub> | AS <sub>mon</sub> | (mq)              | (mq)               | (Anni)             |      |                                                            |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
| Piano di Lottizzazione                                     | (mq)              | (mq)             | (mq/mq)           | (mq/mq)           | (mq/mq)            | (mq)               | (n°) | Residenziale ≥ 40 mq/ab                                    |                            | (mq)                                                       | (mq) | (mq) | (mq)              | (mq)             | 10 |                          | Residenziale           |                                                 |   |                    | (%)                | (%)            | (mq/mq)                                | (n. piani/m)   | (%) |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      | Attività produttive ≥ 20% S <sub>L</sub>                   |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          | Commercio al dettaglio | Attività produttive (Artigianali e industriali) |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      | ESV                                                        | ≥ 100% S <sub>L</sub> com. |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        | SI                                              | ✓ | NO                 |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV-                       |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   | ≥ 110% S <sub>L</sub> com. | SI | NO |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      |                                                            |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   | MSV+                       |    |    | ≥ 140% S <sub>L</sub> com. | SI | ✓ | NO |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      |                                                            |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    | GSV                        |    |   |    | ≥ 200% S <sub>L</sub> com.               | SI | ✓ | NO |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      |                                                            |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        |                                                 |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    | Attività terziarie ≥ 100% S <sub>L</sub> |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      | Funzione logistica VAR 20÷40% S <sub>L</sub>               |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        | Funzione logistica                              |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |
|                                                            |                   |                  |                   |                   |                    |                    |      | Altre destinazioni ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |                            |                                                            |      |      |                   |                  |    |                          |                        | Altre destinazioni *                            |   |                    |                    |                |                                        |                |     |                   |                            |    |    |                            |    |   |    |                                          |    |   |    |



**DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE**

- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di mitigazione ambientale.
- Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola del verde” che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolar modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.
- L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.
- Lungo i lati Nord ed Ovest è prevista la creazione di barriere verdi a mitigazione e protezione dell'area agricola e all'ingresso a protezione degli edifici esistenti.

**MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA**

- Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare i fossi di guardia posti a Ovest e a Nord quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica, al fine di costituire un sistema integrato con il reticolo idrico esistente.
- L'opera idraulica, da realizzare secondo le indicazioni del punto precedente, dovrà prevedere la posa e manutenzione della vegetazione spondale, degli arbusti e delle alberature costituenti la fascia ecologica di bordo posta sui lati dei canali situati a Ovest e a Nord in quanto strettamente correlato all'opera idraulica.

**INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- Fatti salvi gli obblighi di cui al D.M. 14.01.2008 - N.T.C. per i singoli progetti edilizi, l'intervento dovrà essere valutato adeguatamente con uno specifico studio geologico, idrogeologico e geotecnico, che affronti e risolva le problematiche evidenziate nella Carta di fattibilità delle azioni di Piano
- L'area risulta classificata in gran parte nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

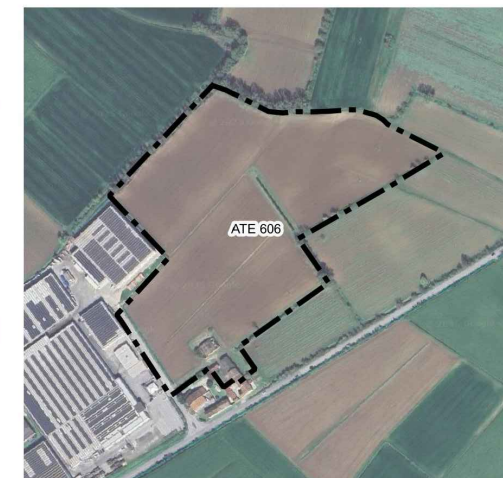
- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheeggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Sito inquinato
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopeditoni
- Strada principale esistente/progetto

## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|
| Denominazione:                                        | LARGA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Localizzazione:                                              | CESOLE   |
| Funzione:                                             | Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale di previsione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |          |
| Zonizzazione del PGT previgente:                      | Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica quale ATR 801 riconfermato con una rimodulazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |          |
| Descrizione:                                          | <p>L'ambito si trova al margine nord del centro abitato di Cesole. Confina a nord con la strada Comunale del Cimitero caratterizzata dalla presenza di un qualificato filare di pioppi cipressini. A sud confina con il centro abitato di Cesole con la "Corte di Cesole", villa storica e relativo giardino all'italiana denominati Villa Negri - già Bianchi - in cui si trova una costruzione emblematica a torre detta "Colombina". Ad est confina con il centro abitato prospiciente su via Larga, mentre ad ovest confina con il territorio agricolo.</p> <p>L'obiettivo del Piano è quello di completare il tessuto urbano dell'abitato di Cesole sul lato nord con particolare attenzione a qualificare il margine del centro abitato prospettante sul giardino all'italiana di Villa Negri.</p> <p>L'intervento si propone di valorizzare la strada del Cimitero tramite la conservazione ed il potenziamento dell'esistente filare di pioppi cipressini prospiciente il corso d'acqua.</p> <p>La qualificazione dell'area di interazione con il tessuto agricolo è proposta tramite la realizzazione di un intervento di rinaturalizzazione nell'area destinata a verde privato V3-03 posto sul lato est. Il rispetto percettivo della Villa viene proposto tramite la continuazione di una fascia di bordo in cui piantumare il proseguimento del filare di pioppi cipressini esistenti in doppio filare, così da costituire una quinta scenica alla torre "Colombina".</p> <p>L'edificazione sarà equilibrata rispetto rispetto al contesto con particolare attenzione alla qualità e all'inserimento paesistico.</p> |                                                              |          |
| PEREQUAZIONE:                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <div><div>✓</div><div>SI</div><div></div><div>NO</div></div> |          |
| ID Area                                               | Superficie (mq)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |          |
|                                                       | EDIFICAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SERVIZI URBANI                                               |          |
| 1                                                     | 10873                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |          |
| Superficie territoriale dell'ambito misurato da DBTR: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              | 10873 mq |

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- valorizzazione della variazione morfologica prossima al corso d'acqua mediante l'inserimento di una fascia a verde privato
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolinearne la valenza paesistico-ambientale e a consrvare e potenziare il filare esistente di pioppi cipressini
- l'intervento è da attuare in stretta correlazione funzionale e paesistica con l'area limitrofa (villa e parco storico) ponendo particolare attenzione al sistema paesistico-ambientale mediante la presentazione di un elaborato specifico atto a dimostrare l'integrazione paesistica
- Realizzazione di fascia di bordo destinato a verde privato con piantumazione di pioppi cipressini al fine di valorizzare la villa ed il giardino storico esistente

PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                    |                    |      | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     |                                                                              |              |                    |                    |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------|--------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|--|-------------------|---------|-----|--|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T cp</sub> | I <sub>T tot</sub> | S <sub>L max</sub> | Ab.  | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |                                   |                  |                   |                   | T <sub>max</sub> |      | Destinazioni compatibili |     |                                                                              |              | S <sub>L min</sub> | S <sub>L max</sub> | I <sub>F</sub> | N <sub>Pmax</sub><br>H <sub>Pmax</sub> | I <sub>c</sub> |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Parametri minimi                                           | Servizi del comparto edificatorio |                  |                   | AS <sub>peq</sub> |                  |      |                          |     |                                                                              |              |                    |                    |                |                                        |                |  | AS <sub>tot</sub> |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | AS <sub>min</sub>                 | AS <sub>id</sub> | AS <sub>mon</sub> |                   |                  |      |                          |     |                                                                              |              |                    |                    |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            | (mq)           | (mq)            | (mq/mq)        | (mq/mq)           | (mq/mq)            | (mq)               | (n°) | (mq)                                                       | (mq)                              | (mq)             | (mq)              | (mq)              | (Anni)           |      | (%)                      | (%) | (mq/mq)                                                                      | (n. piani/m) | (%)                |                    |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
| Piano di Lottizzazione                                     | 10873          | 10873           | 0,45           | 0,05              | 0,5                | 5437               | 109  | Residenziale ≥ 40 mq/ab                                    |                                   | 4360             | 500               | VAR               | 435              | 4360 | 10                       |     | Residenziale                                                                 |              | ✓                  | SI                 |                | NO                                     |                |  | 0,30÷0,90         | 3 piani | 45% |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Attività produttive ≥ 20% S <sub>L</sub>                   |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | Attività produttive (Artigianali e industriali)                              |              | ✓                  | NO                 |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Commercio al dettaglio                                     | ESV ≥ 100% S <sub>L</sub> com.    |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | ESV                                                                          |              | SI                 | NO                 |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV- ≥ 110% S <sub>L</sub> com.   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | MSV-                                                                         |              | SI                 | NO                 |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      |                                                            | MSV+ ≥ 140% S <sub>L</sub> com.   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | MSV+                                                                         |              | SI                 | ✓                  | NO             |                                        |                |  |                   |         |     |  |
| Titolo Edilizio Convenzionato                              |                |                 |                |                   |                    |                    |      | GSV ≥ 200% S <sub>L</sub> com.                             |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | GSV                                                                          |              | SI                 | ✓                  | NO             |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Attività terziarie ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio) |              | SI                 | NO                 |                |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Funzione logistica VAR 20÷40% S <sub>L</sub>               |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | Funzione logistica                                                           |              | SI                 | ✓                  | NO             |                                        |                |  |                   |         |     |  |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |      | Altre destinazioni ≥ 100% S <sub>L</sub>                   |                                   |                  |                   |                   |                  |      |                          |     | Altre destinazioni *                                                         |              | SI                 | ✓                  | NO             |                                        |                |  |                   |         |     |  |

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>intervento mirato alla definizione di un'offerta insediativa caratterizzata da un'elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica compatibile con l'intorno ambientale di elevato valore percettivo</li><li>intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola</li><li>intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc.</li><li>intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato</li><li>riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana</li><li>le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile</li><li>per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)</li><li>riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani</li><li>monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune</li><li>lo standard sarà convenuto con l'Amministrazione o monetizzato in permuta di interventi pubblici aggiuntivi individuati dall'Amministrazione comunale</li></ul> |
| <b>MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.; In particolare dovrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a nord quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente alle indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.</li><li>La convenzione, oltre all'opera idraulica da realizzare secondo le indicazioni comunali, dovrà prevedere la posa e manutenzione della vegetazione spondale e delle alberature costituenti la fascia ecologica di bordo posta sul lato Nord del canale in quanto strettamente correlato all'opera idraulica.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali: <ul style="list-style-type: none"><li>le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;</li><li>le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive, idrauliche, di mitigazione ambientale;</li><li>la verifica della attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;</li></ul> È prevista la possibilità di attuare l'ambito (di rigenerazione) per sub-comparti, previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)</li><li>L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.</li><li>Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R. n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## LEGENDA

## ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

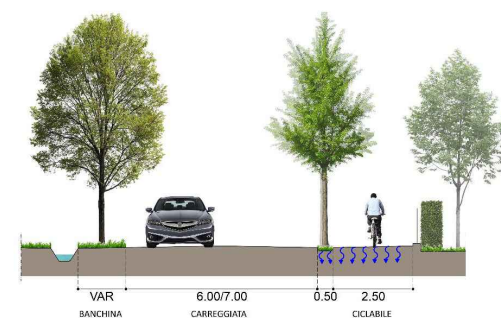
## VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parchecci in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopedonali
- Strada principale esistente/progetto

## SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato

## SEZIONE A-A'





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |          |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Denominazione:                                        | MADONNINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Localizzazione: | CESOLE   |
| Funzione:                                             | Ambito di trasformazione prevalentemente economico in previsione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |          |
| Zonizzazione del PGT previgente:                      | Ambito di trasformazione agroalimentare/agroindustriale inserito nella precedente pianificazione quale ATEC 803, riconfermato con una importante rimodulazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |          |
| Descrizione:                                          | Ambito di trasformazione agroalimentare/agroindustriale correlato al settore agricolo, inserito nella precedente pianificazione quale ATEC 803, riconfermato con una importante rimodulazione conseguente alla eliminazione dei vincoli infrastrutturali connessi alla Autostrada Mantova-Cremona.<br>L'ambito si trova al margine nord-est del centro abitato di Cesole, in fregio all'area produttiva, dove si trova localizzato il mulino e l'attività agroalimentare esistente di rilevanza territoriale.<br>L'obiettivo principale dell'intervento è il mantenimento ed il potenziamento dell'attività esistente in quanto strategica per il territorio. L'attività si attua mediante completamento dell'area, al fine di predisporre la valorizzazione di attività legate al settore agroalimentare. |                 |          |
| PEREQUAZIONE:                                         | ✓ SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 | NO       |
| ID Area                                               | Superficie (mq)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |          |
|                                                       | EDIFICAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SERVIZI URBANI  |          |
| 1                                                     | 29037                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |          |
| Superficie territoriale dell'ambito misurato da DBTR: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 | 29037 mq |

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

|                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'intervento sarà attuato nel rispetto dei seguenti principi di progettazione edilizia:                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato</li></ul> |

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola</li><li>insediamento di attività a basso impatto ambientale e legate al settore agroalimentare e agroindustriale</li><li>l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune</li><li>l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato coerentemente con l'attività preesistente</li><li>interventi di edificazione con schema planivolumetrico compatto a lotto unitario, in ampliamento dell'attività produttiva esistente</li><li>riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani</li><li>monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune</li></ul> le destinazioni prevalenti ammesse sono di tipo agroalimentare e agroindustriale finalizzate alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti tipici dell'agricoltura.                                                                                                                                                                               |
| * Destinazioni compatibili - altre destinazioni: settore agroalimentare e agroindustriale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Lungo i lati nord ed ovest, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con le preesistenti aree agricole.</li><li>L'Ambito di Trasformazione non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.</li><li>L'Ambito di Trasformazione non è ricompreso in alcun Corridoio Ecologico individuato dal progetto della Rete Ecologica Comunale. Esso è ricompreso nelle Aree di supporto.</li><li>Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola del verde” che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolar modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione desunta dalla Rete Ecologica Comunale.</li><li>Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.</li><li>Interventi di ricostruzione: miglioramenti ecologici del reticolo idrico</li></ul> |
| MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a nord e a ovest quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.</li><li>La convenzione, oltre all'opera idraulica da realizzare secondo le indicazioni comunali, dovrà prevedere la posa e manutenzione della vegetazione spondale, degli arbusti e delle alberature costituenti la fascia ecologica di bordo posta sul lato Ovest del canale in quanto strettamente correlato all'opera idraulica.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| --> CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

PARAMETRI URBANISTICI

| PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            |      | PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE |                   |                    |                  |     |                          |    |  |                           |                    |                                                         |                |                                        |                |  |                    |                    |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----|------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----|--------------------------|----|--|---------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tipologia di Piano Attuativo                               | S <sub>T</sub> | S <sub>ed</sub> | I <sub>T</sub> | I <sub>T</sub> cp | I <sub>T</sub> tot | S <sub>L</sub> max | Ab. | Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 |      |                                                            |                   |                    | T <sub>max</sub> |     | Destinazioni compatibili |    |  |                           | S <sub>L</sub> min | S <sub>L</sub> max                                      | I <sub>F</sub> | N <sub>P</sub> max<br>H <sub>max</sub> | I <sub>c</sub> |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Parametri minimi                                           |      | Servizi del comparto edificatorio                          |                   |                    |                  |     |                          |    |  |                           |                    |                                                         |                |                                        |                |  | A <sub>S</sub> peq | A <sub>S</sub> tot | S <sub>L</sub> min | S <sub>L</sub> max |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            |      | A <sub>S</sub> min                                         | A <sub>S</sub> id | A <sub>S</sub> mon |                  |     |                          |    |  |                           | (mq)               | (mq)                                                    | (mq)           | (mq)                                   | (mq)           |  |                    |                    |                    |                    |
| TITOLO EDILIZIO<br>CONVENZIONATO                           | 29037          | 29037           | 0,60           | 0,10              | 0,70               | 20326              | -   | Residenziale                                               |      | ≥ 40 mq/ab                                                 | 4065              | VAR                | VAR              | 581 | 4065                     | 10 |  | Residenziale              |                    | SI                                                      | ✓              | NO                                     |                |  | 0,60÷1,00          | 4 piani            | 60%                |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività produttive                                        |      | ≥ 20% S <sub>L</sub>                                       |                   |                    |                  |     |                          |    |  | Attività produttive       |                    | ✓                                                       | SI             | NO                                     |                |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Commercio al<br>dettaglio                                  | ESV  | ≥ 100% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                    |                  |     |                          |    |  | Commercio al<br>dettaglio | ESV                | SI                                                      | NO             |                                        |                |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | MSV- | ≥ 110% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                    |                  |     |                          |    |  |                           | MSV-               | SI                                                      | NO             |                                        |                |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | MSV+ | ≥ 140% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                    |                  |     |                          |    |  |                           | MSV+               | SI                                                      | NO             |                                        |                |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     |                                                            | GSV  | ≥ 200% S <sub>L</sub> com.                                 |                   |                    |                  |     |                          |    |  |                           | GSV                | SI                                                      | ✓              | NO                                     |                |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Attività terziarie                                         |      | ≥ 100% S <sub>L</sub>                                      |                   |                    |                  |     |                          |    |  | Attività terziarie        |                    | (Direzionale, servizi in genere, artigiano di servizio) | SI             | NO                                     |                |  |                    | 22                 |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Funzione logistica                                         |      | VAR 20÷40% S <sub>L</sub>                                  |                   |                    |                  |     |                          |    |  | Funzione logistica        |                    | SI                                                      | NO             |                                        |                |  |                    |                    |                    |                    |
|                                                            |                |                 |                |                   |                    |                    |     | Altre destinazioni                                         |      | ≥ 100% S <sub>L</sub>                                      |                   |                    |                  |     |                          |    |  | Altre destinazioni *      |                    | ✓                                                       | SI             | NO                                     |                |  |                    |                    |                    |                    |



OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

**NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI**

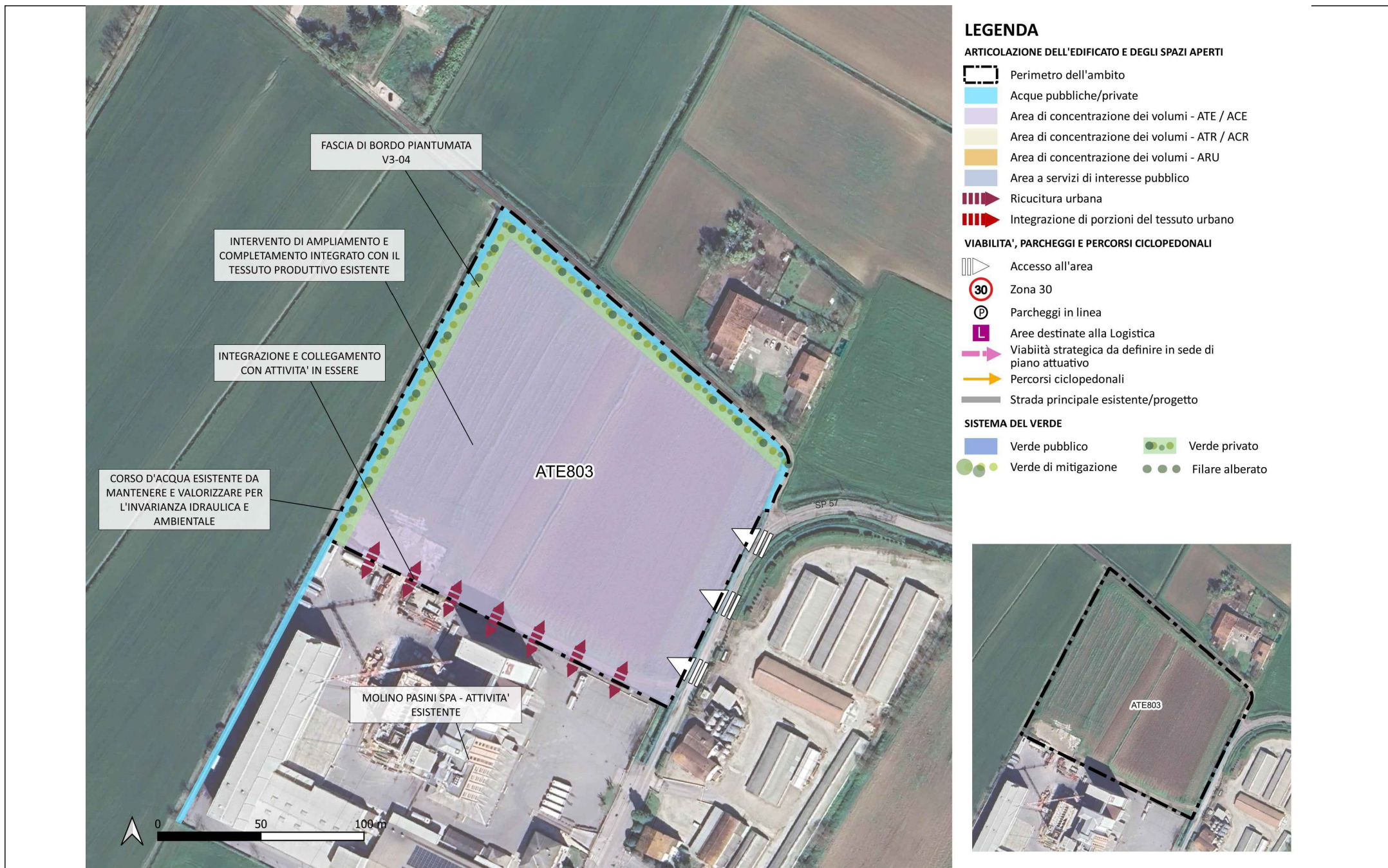
- La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:
- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
  - le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
  - la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;
  - il conseguimento di una buona efficienza energetica e ambientale dell'intervento favorendo l'utilizzo delle energie rinnovabili e dell'innovazione tecnologica;

**INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.
- L'ambito è interessato anche da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso - argillosi.
- Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.



## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Filtro paesistico e fasce di mitigazione di progetto

## ❖ INDICAZIONI TECNICHE PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

A seguire si riportano i criteri generali per la realizzazione delle piantumazioni e delle fasce di mitigazione da effettuare nelle aree indicate nelle schede delle aree di trasformazione al fine di mitigare l'impatto ambientale della trasformazione e di valorizzare l'intorno rurale caratterizzante i centri abitati della zona geografica di Marcaria.

Le suddette aree dovranno avere degli impianti arborei ed arbustivi consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturaliformi, esclusivamente formate da specie autoctone (vedi elenco allegato), da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri.

### • PRESCRIZIONI D'IMPIANTO

- Il materiale di propagazione rispetterà il D. Lgs. 386/2003 s.s.m.i. e potrà provenire da vivai pubblici e/o privati, con indicazione della certificazione di origine e dovrà essere di ecotipi del Nord Italia.
- Le piantine devono essere ben sviluppate, lignificate, con fusto diritto, chioma ed apparato radicale simmetrici, ricchi di rametti e piccole radichette, esente da attacchi parassitari e da ferite.
- Gli impianti a monofilare ad alto fusto dovranno essere progettati utilizzando sia specie arboree che arbustive, intervallandole, e con rapporto minimo alberi/arbusti pari a ½.
- Le fasce di mitigazione ambientale o barriere verdi di filtro a cui apporre il vincolo "a bosco" dovranno avere una composizione in specie della vegetazione da collocarsi per il 70% arborea e per il 30% arbustiva, con densità di 1.200 piante/ha, mentre le specie ammesse saranno unicamente quelle previste dal seguente elenco tratto dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale o del Parco per il contesto in esame, munite di certificazioni in analogia con gli interventi compensativi previsti del PIF. Dovrà essere accertata la presenza in buono stato vegetativo al termine del terzo anno di manutenzione di almeno il 90% delle piante collocate a dimora.
- È possibile l'utilizzo delle specie autoctone indicate nell'elenco seguente (Allegato C del Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Mantova).

#### Elenco delle specie autoctone

| Nome italiano          | Nome scientifico              | habitus |
|------------------------|-------------------------------|---------|
| Acero campestre, Oppio | Acer campestre L.             | albero  |
| Acero riccio           | Acer platanoides L.           | albero  |
| Acero di monte         | Acer pseudoplatanus L.        | albero  |
| Ontano nero            | Alnus glutinosa (L.) Gaertner | albero  |
| Carpino bianco         | Carpinus betulus L.           | albero  |
| Bagolaro               | Celtis australis L.           | albero  |
| Frassino maggiore      | Fraxinus excelsior L.         | albero  |
| Orniello               | Fraxinus ornus L.             | albero  |
| Frassino meridionale   | Fraxinus oxycarpa Bieb.       | albero  |
| Noce comune            | Juglans regia L.              | albero  |
| Carpino nero           | Ostrya carpinifolia Scop.     | albero  |

| Nome italiano                | Nome scientifico                           | habitus |
|------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| Pino silvestre               | <i>Pinus sylvestris</i> L.                 | albero  |
| Platano orientale            | <i>Platanus orientalis</i> L.              | albero  |
| Pioppo bianco, Gattice       | <i>Populus alba</i> L.                     | albero  |
| Pioppo gatterino             | <i>Populus canescens</i> (Aiton) Sm.       | albero  |
| Pioppo nero                  | <i>Populus nigra</i> L.                    | albero  |
| Pioppo tremolo               | <i>Populus tremula</i> L.                  | albero  |
| Ciliegio selvatico           | <i>Prunus avium</i> L.                     | albero  |
| Ciliegio a grappoli, Pado    | <i>Prunus padus</i> L.                     | albero  |
| Cerro                        | <i>Quercus cerris</i> L.                   | albero  |
| Leccio                       | <i>Quercus ilex</i> L.                     | albero  |
| Rovere                       | <i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl. | albero  |
| Roverella                    | <i>Quercus pubescens</i> Willd.            | albero  |
| Farnia                       | <i>Quercus robur</i> L.                    | albero  |
| Salice bianco                | <i>Salix alba</i> L.                       | albero  |
| Sorbo domestico              | <i>Sorbus domestica</i> L.                 | albero  |
| Ciavardello                  | <i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz       | albero  |
| Tasso                        | <i>Taxus baccata</i> L.                    | albero  |
| Tiglio selvatico             | <i>Tilia cordata</i> Miller                | albero  |
| Tiglio nostrano              | <i>Tilia platyphyllos</i> Scop.            | albero  |
| Olmo campestre               | <i>Ulmus minor</i> Miller                  | albero  |
| Pero corvino                 | <i>Amelanchier ovalis</i> Medicus          | arbusto |
| Crespino                     | <i>Berberis vulgaris</i> L.                | arbusto |
| Corniolo                     | <i>Cornus mas</i> L.                       | arbusto |
| Sanguinella                  | <i>Cornus sanguinea</i> L.                 | arbusto |
| Nocciolo, Avellano           | <i>Corylus avellana</i> L.                 | arbusto |
| Biancospino selvatico        | <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.            | arbusto |
| Fusaggine, Berretta da prete | <i>Euonymus europaeus</i> L.               | arbusto |
| Frangola                     | <i>Frangula alnus</i> Miller               | arbusto |
| Agrifoglio                   | <i>Ilex aquifolium</i> L.                  | arbusto |
| Ginepro comune               | <i>Juniperus communis</i> L.               | arbusto |
| Ligustro                     | <i>Ligustrum vulgare</i> L.                | arbusto |
| Melo selvatico               | <i>Malus sylvestris</i> Miller             | arbusto |
| Prugnolo                     | <i>Prunus spinosa</i> L.                   | arbusto |
| Alaterno                     | <i>Rhamnus alaternus</i> L.                | arbusto |
| Spinocervino                 | <i>Rhamnus catharticus</i> L.              | arbusto |
| Rosa canina                  | <i>Rosa canina</i> L. sensu Bouleng.       | arbusto |
| Rosa gallica                 | <i>Rosa gallica</i> L.                     | arbusto |
| Rosa alpina                  | <i>Rosa pendulina</i> L.                   | arbusto |
| Salicone                     | <i>Salix caprea</i> L.                     | arbusto |
| Salice grigio                | <i>Salix cinerea</i> L.                    | arbusto |
| Salice ripaiolo, S. lanoso   | <i>Salix eleagnos</i> Scop.                | arbusto |
| Salice fragile               | <i>Salix fragilis</i> L.                   | arbusto |
| Salice rosso                 | <i>Salix purpurea</i> L.                   | arbusto |
| Salice da ceste              | <i>Salix triandra</i> L.                   | arbusto |
| Salice da vimini, vinco      | <i>Salix viminalis</i> L.                  | arbusto |
| Sambuco nero                 | <i>Sambucus nigra</i> L.                   | arbusto |

| Nome italiano         | Nome scientifico                       | habitus |
|-----------------------|----------------------------------------|---------|
| Ginestra dei carbonai | Sarothamnus scoparius, Cytisus s. (l.) | arbusto |
| Ginestra odorosa      | Spartium junceum l.                    | arbusto |
| Lantana               | Viburnum lantana l.                    | arbusto |
| Pallon di maggio      | Viburnum opulus l.                     | arbusto |

Per tutti gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito del "Parco del Mincio" si dovranno individuare le specie compatibili con la specifica normativa dell'ente.

#### Siepi e filari

Sono elementi lineari del paesaggio agrario molto preziosi sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico, svolgono importanti funzioni poiché rallentano la velocità del vento, consolidano il terreno, producono legname e frutti, hanno interesse apistico, rappresentano un sito di rifugio e foraggiamento per numerose specie, ospitano diversi predatori di specie dannose ai raccolti, costituiscono fonti energetiche e riserve d'anidride carbonica.

#### Tipologie di intervento:

- siepi semplici
- filari alberati in ambito campestre
- siepi complesse multifunzionali.

#### Posizioni e dimensioni:

- la collocazione ideale di una siepe dal punto di vista funzionale è spesso da est ad ovest, poiché produce un limitato ombreggiamento delle colture, ed è inoltre in grado di proteggere quest'ultime dal vento;
- occorre privilegiare per le siepi posizioni in grado di sviluppare funzioni molteplici. Ad esempio una siepe lungo una via d'acqua può contribuire all'autodepurazione del sistema, mentre questo vantaggio non si ottiene se la siepe è solo un elemento estetico in mezzo al campo;
- siepi e filari possono essere utilizzati per un miglioramento della qualità complessiva di semplici strade campestri, che così possono diventare vere e proprie greenways;
- il dimensionamento deve essere calibrato rispetto agli obiettivi funzionali attesi. Ad esempio le siepi più grandi consentono una maggior diversità di specie rispetto alle siepi più piccole; inoltre maggiore altezza e spessore permettono la presenza di un ampio volume interno della siepe, protetto da fattori esterni di natura climatico-ambientale (freddo, neve, pesticidi) o ecologica, quale la sottrazione di nidi da parte di vari uccelli predatori;
- una siepe posta tra una strada trafficata ed un campo coltivato protegge quest'ultimo in modo tanto maggiore quanto lo è l'ampiezza della fascia arborea filtrante;
- occorre in generale sfruttare in modo efficace le opportunità di integrazione con obiettivi di tipo paesaggistico e territoriale.

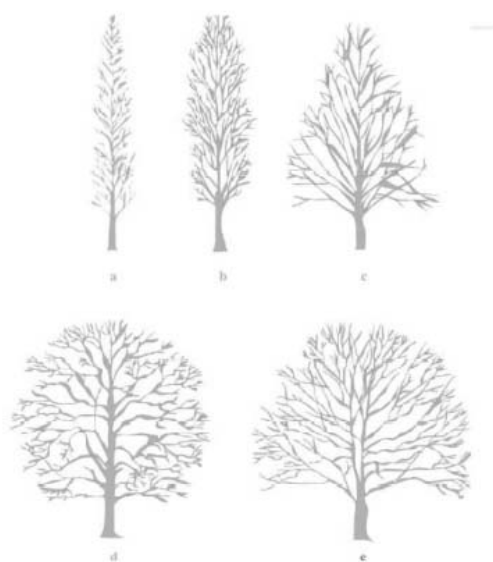
#### PORTAMENTO

La scelta del portamento e il posizionamento della pianta è correlata sia alla scelta progettuale sia alla funzione ecologica che l'albero deve espletare. I parametri sui quali ciascuna tipologia di portamento potrà influire riguardano la modulazione dello spazio, l'attenuazione dei fattori ambientali (zona filtro, zona di rifugio per la microfauna, habitat) la direzionalità dello sguardo verso determinati ambiti.

Una pianta con portamento fastigiato o retto, a seconda del sesto di impianto in cui viene piantata, si presta alla creazione di filtri, parziali o totali, o progressivi verso viste indesiderate oppure all'opposto possono canalizzare l'attenzione verso servizi e spazi fruibili per la società.

Nel caso di essenze vegetali a portamento conico, vista l'estensione e l'altezza a cui si trova il primo palco di branche, è consigliato un uso in ambiti aperti e pubblici, quali giardini e zone periurbane (questa tipologia male si associa alle aree che devono essere facilmente raggiungibili come i canali di scolo e/o zone che necessitano una manutenzione continua).

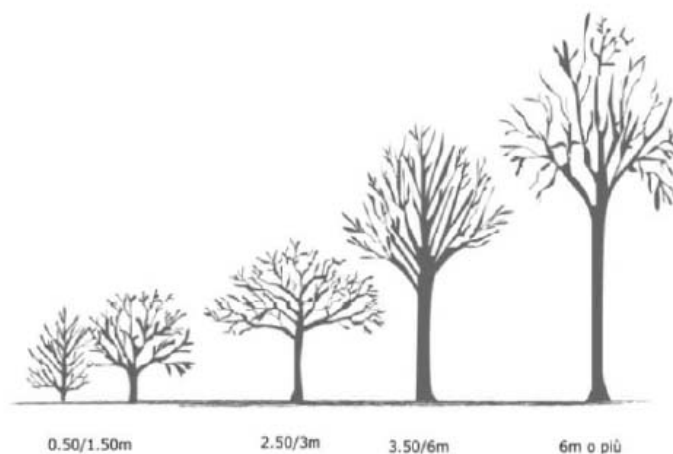
Una pianta con portamento sferico o espanso si presta alla creazione di alberature urbane, permettendo una buona schermatura rispetto agli edifici retrostanti e garantendo invece una visione orizzontale libera su eventuali attività commerciali. La scelta del portamento più appropriato può attenuare, per affinità o contrasto, l'aspetto architettonico degli edifici.



**Portamento alberature: a) fastigiato; b) retto; c) conico; d) sferico globoso; e) espanso**

#### IMPALCATURA

come accennato in precedenza, l'altezza in cui si inserisce il primo palco di branche sul tronco riveste un ruolo estremamente importante specialmente in ambito urbano, soprattutto per quanto riguarda la voce sicurezza. Questo aspetto dovrà essere preso in considerazione nelle fasi di manutenzione, specialmente nei primi anni dell'impianto, periodo in cui viene a formarsi la struttura finale che avrà la pianta. Le branche inferiori dovranno essere eliminate per altezze maggiori di 2 m sulle careggiate.

**Impalcatura, eliminazione delle branche inferiori**

Il patrimonio arbore viene così classificato:

- alberi di prima grandezza, che superano i 25 m di altezza.
- alberi di seconda grandezza con altezze comprese tra i 15 e 25 m.
- alberi di terza grandezza con chiome che raggiungono i 15 m.
- piccoli alberi, che raggiungono un'altezza massima di 6-8 m.

| altezza    |  | vista frontale | dall'alto | spessore minimo | nome                         |
|------------|--|----------------|-----------|-----------------|------------------------------|
| 0.05/0.07m |  |                |           |                 | prato                        |
| 1/1,5 m    |  |                |           | 1m              | siepe                        |
| 3/5 m      |  |                |           | 3m              | siepone leggero              |
| 4/8 m      |  |                |           | 3m              | siepone compatto a spalliera |
| 10/20 m    |  |                |           | 4m              | siepe alberata               |
| 10/20 m    |  |                |           |                 | alberi in filare             |
| 10/20 m    |  |                |           | 8m              | fascia alberata compatta     |
| 10/20 m    |  |                |           | 15m             | fascia boscata               |

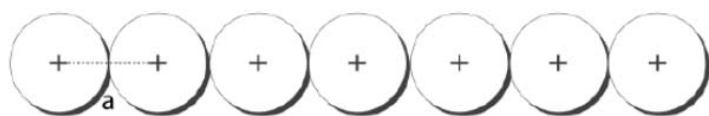
**Abaco strutture vegetali: caratteri dimensionali e rappresentazione delle principali associazioni arboree ed arbustive**

#### SESTI DI IMPIANTO

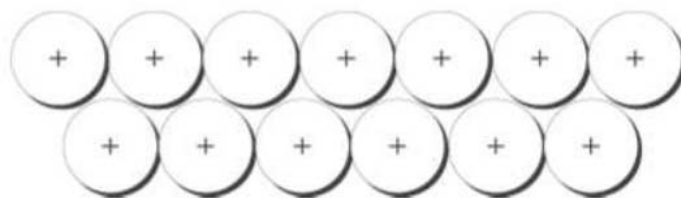
Rappresenta un parametro vincolato essenzialmente a due fattori: le dimensioni delle piante utilizzate e l'effetto finale che si vuole ottenere.

Infatti, in relazione al portamento ed all'ordine di grandezza, dovranno essere garantite delle distanze minime d'impianto (variabili, di regola, da 3 a 9 m).

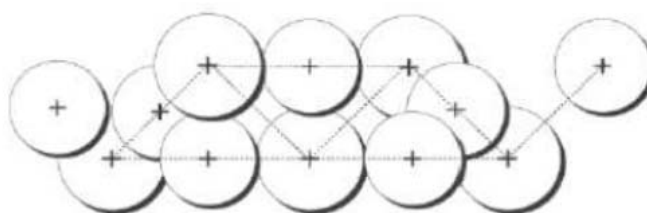
Lo stesso ragionamento sarà utilizzato anche per la realizzazione di fasce alberate o boschetti in ambiti extraurbani dove si potrà scegliere tra impianti a schiera (nei viali alberati), a quinconce o misti a seconda dell'effetto e della esigenza ecologico-naturalistica che si intende ottenere.



I sesti di impianto per: a)alberi prima grandezza b)alberi di seconda grandezza c)alberi di terza grandezza



Sesto di impianto a quince



Sesto di impianto irregolare

Di seguito vengono inoltre indicate le distanze di rispetto e i sesti di impianto per gli interventi succitati.

#### • SESTI DI IMPIANTO

| Distanze massime<br>in metri | ALBERO/ALBERO | ALBERO/ARBUSTO | ARBUSTO/ARBUSTO |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| Distanza fra le file         | 3,00          | 2,50           | 2,50            |
| Sesto sulla fila             | 3,00          | 1,50           | 1,00            |

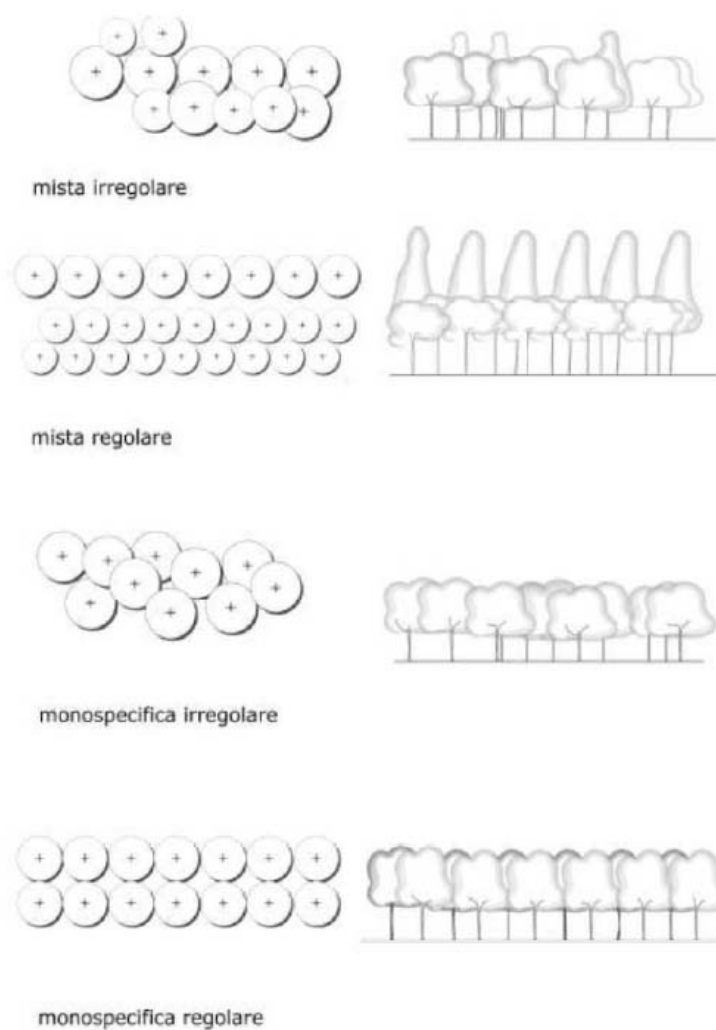
• **DISTANZE DI RISPETTO**

| Distanze minime<br>in metri | ALBERI  | ARBUSTI |
|-----------------------------|---------|---------|
| Confine di proprietà        | 3,00    | 0,50    |
| Viabilità extraurbana       | 6,00    | 2,00    |
| Viabilità urbana            | 3,00    | 2,00    |
| Sterrate/ciclopedonali      | 2,00    | 1,00    |
| Canali del reticolo RIP/RIB | ~ 4,00* | ~ 4,00* |

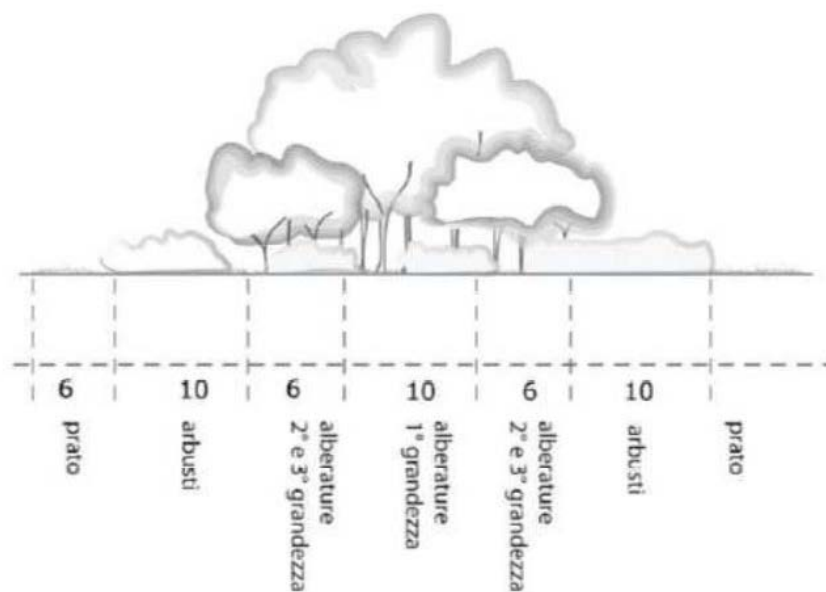
\*Da concordare con Consorzio di Bonifica o con l'Ente competente.

**MARGINI E FASCE BOSCADE**

Nelle fasce perimetrali, dove si ritiene importante schermare aree di natura differente (aree industriali, aree artigianali, aree sportive, aree ricreative etc) senza creare fratture e discontinuità con il contesto del paesaggio presente, si possono utilizzare per la piantagione associazioni arboree irregolari con piante che abbiano caratteri di sintonia con l'ambiente circostante. Tali piante possono adempiere a molteplici funzioni: fitodepurazione, biodiversità, produzione di legna, frangivento, controllo dell'erosione, benefici estetico-paesaggistici, abbattimento CO<sub>2</sub>, prodotti alternativi, riduzione della deriva di fitofarmaci.

**Esempi compositi di consociazione tra specie**

L'utilizzo delle barriere vegetali dovrà tendere ad una armonizzazione con il paesaggio esistente utilizzando quindi essenze per lo più autoctone (si veda elenco di seguito) che ben si inseriscano nel paesaggio agrario mantovano.



Barriera antirumore schema tipo

Elementi realizzativi e gestionali

- una progettazione articolata della struttura della siepe permette di ottenere risultati migliori per la biodiversità. Ad esempio è molto utile l'eterogeneità di composizione: siepi con più specie arbustive ed arboree, in grado di sostenere un maggior numero di specie animali e di garantire una maggiore resistenza alle malattie rispetto a siepi dominate da un numero ristretto di specie vegetali;
- età e disetaneità: vale il principio che le siepi più antiche sostengono un maggior numero di specie vegetali e animali rispetto alle siepi di recente installazione; allo stesso tempo è utile mantenere una certa differenza d'età tra gli individui che le compongono;
- le siepi caratterizzate da formazioni intricate ed irregolari sostengono un maggior numero di specie rispetto alle siepi realizzate con forme regolari e ordinate;
- l'orizzonte di mantenimento delle siepi di interesse per le reti ecologiche deve essere di almeno 10 anni; tenendo conto del tempo necessario per acquistare struttura e funzionalità. Realizzare e smantellare una siepe entro un arco di tempo inferiore può essere in molti casi uno spreco di risorse.

