

Piano di
Governo del
Territorio

PGT₂₄

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

CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP

DP
05.8

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO (DP)

CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 1
--	--	----------------------	--------------------

Titolo I - Principi Generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio**Art. 1. Finalità del Piano di Governo del Territorio**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) regola e disciplina l'assetto e l'utilizzo dell'intero territorio del Comune nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali. Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale - urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

Art. 2. Atti ed elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio

In conformità ai disposti di cui all'art. 7 della L.R. 12/2005 (Legge per il governo del territorio) e s.m.i., il P.G.T. è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano (DP);
- Piano dei Servizi (PS);
- Piano delle Regole (PR).

Gli elaborati costituenti gli atti di P.G.T. possono avere natura prescrittiva oppure conoscitiva o illustrativa.

Le Norme Generali delle presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno valenza comune a tutto il P.G.T. e, conseguentemente, costituiscono parte integrante sia del Documento di Piano, sia del Piano dei Servizi, sia del Piano delle Regole.

Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati

Le disposizioni contenute nelle presenti norme derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali sia statali che regionali, che abbia efficacia diretta e prevalente sulla presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di norme in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Per tutte le materie non disciplinate dalle presenti norme si rimanda: agli altri documenti costituenti il PGT, agli strumenti di pianificazione comunale, ai regolamenti comunali, agli strumenti di pianificazione e di settore sovracomunale per le materie di competenza, alle leggi nazionali e regionali.

In caso di contrasto tra elaborati aventi natura prescrittiva, le previsioni degli elaborati testuali prevalgono su quelle degli elaborati grafici. Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici; in caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- fra tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di piano e norme, queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T., prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi del P.G.T.; in caso di contrasto tra il Piano delle Regole e il Documento di Piano prevale la previsione del Piano delle regole del P.G.T.

Sono fatti salvi i Piani Attuativi convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico. La loro disciplina urbanistica è governata dalle rispettive convenzioni, dalla cartografia allegata e dalle norme tecniche speciali eventualmente allegate. Eventuali varianti saranno ammesse facendo riferimento alla disciplina urbanistica in vigore all'atto dell'approvazione della variante.

I piani attuativi conclusi, ovvero collaudati favorevolmente nonché prevalentemente edificati, acquisiscono automaticamente la disciplina dell'ambito consolidato confinante più simile. In caso di più ambiti confinanti, transitoriamente sarà attribuita al comparto ultimato la disciplina urbanistica dell'ambito a minor impatto volumetrico; successivamente, entro 12 mesi, dovrà essere riclassificato.

Le superfici territoriali e fondiarie riportate nelle schede urbanistiche sono state misurate su basi cartografiche costituite dal vincolante D.B.T.R.

In caso di discordanza è ammessa una tolleranza del $\pm 8\%$. In riduzione è sempre consentita.

La quantificazione della superficie ST/SF delle aree di cui alle schede urbanistiche e dei relativi volumi o SL, è da intendersi indicativa.

La definizione esatta della perimetrazione degli ambiti sarà determinata su specifica planimetria catastale e le dimensioni delle aree saranno determinate esclusivamente con rilievo strumentale da effettuarsi all'interno dei Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno le SL consentite e le altre quantificazioni relative ai parametri individuati.

Gli elaborati grafici del PGT sono, per norma, rappresentati sulla cartografia regionale (DBTR) che risulta carente di elementi morfologici, rappresentativi e catastali di dettaglio.

Ne consegue che la rappresentazione degli elaborati grafici del PGT ha valore indicativo per veicolare gli indirizzi di pianificazione.

In sede di ottenimento del titolo abilitativo, la puntuale definizione dell'assetto urbanistico-edilizio degli interventi si rende necessario ricorrere al SIT o a rilevazioni strumentali e cartografiche di maggiore dettaglio in grado di rappresentare l'effettiva morfologia dei luoghi, dei confini e delle risultanze catastali.

Sulla base delle rappresentazioni sopra menzionate, sarà ammesso apportare coerenti modifiche al fine di garantire una corretta e dettagliata ricognizione dello stato di fatto e delle consistenze dei luoghi.

Le superfici territoriali e fondiarie riportate negli elaborati urbanistici sono state desunte dal DBTR e, pertanto, sono ammesse discordanze maggiori o minori, se opportunamente documentate nei sensi suindicati.

Il PGT riporta inoltre i tracciati dell'Autostrada Mantova-Cremona e della linea ferroviaria Mantova-Codogno in fase di potenziamento.

Essi sono puramente indicativi in quanto:

- Il progetto dell'Autostrada regionale Mantova-Cremona disponibile e riportato in cartografia è quello estratto a grande scala dal PTR/PTCP vigente, peraltro privo degli aggiornamenti apportati dalle intese Stato-Regioni approvati;
- Il progetto della linea ferroviaria Mantova-Milano è in continua evoluzione e variazione in quanto in esecuzione e non disponibile in una versione aggiornata e integrata.
- Per una rappresentazione di maggior precisione e dettaglio delle due opere è necessario rinviare direttamente e rispettivamente alla Regione Lombardia/CAL e a RFI per la trasmissione dei progetti attualmente vigenti ed in scala adeguata.

Art. 4. Disposizioni generali - Il Documento di Piano

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) detta e definisce, rispettivamente, direttive e indirizzi, nonché prescrizioni speciali e vincoli finalizzati a tutelare ed a riqualificare l'ambiente ed il paesaggio, a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture, a garantire un'adeguata dotazione di servizi sia per la popolazione che per le attività del territorio comunale, tenuto conto del coordinamento con i comuni limitrofi finalizzato a perseguire una migliore ed efficiente rete di servizi di livello sovra ed intercomunale. Il PGT individua altresì - anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto - le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse naturali, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto - prevalgono sul PGT.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di partecipazione, attenzione alla pluralità di esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT):

- a. ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova, il Piano Territoriale e il Piano Territoriale Paesistico di Regione Lombardia;
- b. esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- c. in conformità all'art. 4 della L.R. n° 12/2005, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
- d. definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi agricoli e urbani da sottoporre a interventi di rigenerazione;

- e. individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- f. individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali;
- g. prevede l'utilizzo di meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune è redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e si pone i seguenti obiettivi:

- promuovere il ruolo e la funzione di Marcaria nel territorio occidentale della provincia mantovana:
 - consolidare e valorizzare il ruolo attrattivo connesso alla valenza ambientale (siti SIC, ZPS e Parco dell'Oglio) ed alla identità storica del territorio (nucleo storici di Corte Castiglioni, Villa Luzzara, corte La Motta, opere d'arte territoriale);
 - nel contesto di una visione territoriale sostenibile, rafforzare la vocazione agricola, agro-alimentare, turistico-fruttiva del sistema paesaggistico naturale e storico-culturale.
- contenere il consumo di suolo:
 - aggiornare e ridefinire le previsioni urbanistiche in sintonia con il quadro normativo, incentivando scelte virtuose di riduzione del consumo di suolo;
 - riorientare le strategie di rigenerazione urbana, in attuazione della L.R. n° 18/2019 e successive modifiche.
- consolidare, completare e ricomporre il tessuto urbano consolidato:
 - ricomporre e compattare il sistema dei centri urbani, con consistenti riduzioni delle previsioni di espansione e dell'indice di frammentazione dei centri abitati;
 - privilegiare interventi di riqualificazione e completamento delle aree urbane non edificate, delle aree di bordo o intercluse nel sistema urbano;
 - favorire la riqualificazione edilizia/tecnologica/energetica degli insediamenti del patrimonio edilizio diffuso anche con interventi di sostituzione del patrimonio edilizio realizzati nel dopoguerra.
- recuperare, riqualificare e rigenerare il tessuto urbano:
 - riqualificare e rivitalizzare i centri edificati, favorendo la caratterizzazione dei centri di aggregazione a livello locale, la valorizzazione delle emergenze architettoniche e paesistiche e l'adeguato sfruttamento delle aree sottoutilizzate, non utilizzate o degradate presenti all'interno dei centri urbanizzati principali e secondari;
 - qualificare i caratteri ambientali-paesaggistici-funzionali degli ambiti urbani, in particolare delle aree di bordo e perimetrali e/o in particolare delle aree economiche.
- sviluppare il sistema economico e produttivo:
 - sostenere il tessuto di piccole-medie imprese, delle eccellenze presenti nel territorio e le attività che garantiscono un qualificato mix funzionale, favorendo l'insediamento di nuove attività economiche sul territorio con particolare attenzione a quelle ad elevato valore tecnologico, di ricerca e quelle che prevalentemente favoriscono l'occupazione giovanile;
 - riconfermare gli ambiti di trasformazione e di completamento già previsti, finalizzati ad incrementare ruolo e funzione del sistema economico/produttivo
 - creare opportunità insediative alternative per le situazioni di incompatibilità con il tessuto urbano
- favorire il rafforzamento della rete commerciale locale:
 - connotare i centri storici e le aree limitrofe quali piazze e spazi di relazioni e commerciali da frequentare;
 - integrazione delle attività commerciali, terziarie e di servizio con le strutture di vendita di maggiore scala;

- incentivare il mixing funzionale favorendo il mantenimento delle funzioni terziarie e commerciali nelle singole frazioni, anche con funzione di presidio.
- qualificare e rafforzare il sistema dei servizi e degli spazi pubblici:
 - confermare e potenziare il sistema dei servizi per valorizzare la specificità delle singole frazioni;
 - integrare lo spazio pubblico e dei servizi pubblici nella rete della mobilità dolce, attraverso la diffusione di percorsi ciclabili e spazi pedonali;
 - riqualificare e incrementare spazi aperti verdi e aree boscate con funzione ecologica, ambientale e paesaggistica;
 - promuovere azioni finalizzate alla riqualificazione e recupero di Corte Castiglioni (ruolo e funzione di livello sovralocale);
 - individuazione dell'area per la realizzazione del nuovo centro sportivo (a seguito della prevista occupazione dell'esistente da parte dell'autostrada Cremona – Mantova).
- valorizzare, qualificare e tutelare le aree agricole e di fruizione del paesaggio rurale:
 - riconoscimento del valore strategico del sistema rurale e della valorizzazione e conservazione degli spazi rurali e delle attività agricole, nel rispetto e tutela dell'ambiente;
 - favorire lo sviluppo di un'agricoltura di qualità e sostenibile, anche innescando la nascita della filiera corta di produzione-distribuzione del prodotto nelle aree ad elevata potenzialità;
 - valorizzare il paesaggio rurale e la sua fruizione, con particolare attenzione alla mobilità lenta, ai percorsi rurali esistenti e alla presenza diffusa dei corsi d'acqua per sviluppare un "turismo locale" di riscoperta dell'identità socio-culturale locale.
- tutela delle aree di pregio ambientale all'interno di un unitario disegno delle reti ecologiche ed ecopaesistiche:
 - potenziare il ruolo naturalistico, ecologico, ambientale e paesaggistico del territorio comunale;
 - tutela e valorizzazione della riserva naturale delle Torbiere di Marcaria, della Lanca Cascina S.Alberto e del Bosco Foce Oglio;
 - perseguire la valorizzazione del paesaggio e qualificare il Progetto di Rete Ecologica Comunale;
 - tutelare e valorizzare il sistema idrogeologico territoriale del fiume Oglio, del reticolo principale e degli elementi rilevanti del reticolo minore.
- sistema infrastrutturale e mobilità sostenibile:
 - individuare le azioni strategiche per lo sviluppo della mobilità extraurbana;
 - promuovere una mobilità efficiente e sostenibile, oltre a garantire un sistema infrastrutturale, sicuro ed adeguato mediante la realizzazione del sistema infrastrutturale sovralocale costituito dalla annunciata Autostrada Regionale Cremona – Mantova, dal Raddoppio della Linea Ferroviaria Mantova – Codogno in esecuzione, con le correlate opere complementari ed il riordino del sistema infrastrutturale locale;
 - garantire un corretto e coerente inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove infrastrutture viabilistiche, individuando adeguati interventi di mitigazione.
- mobilità sostenibile, rete ciclopedonale e fruizione del territorio:
 - consolidare e valorizzare il ruolo di Marcaria all'interno della rete di ciclovie di livello territoriale ("Ciclovie Tirrenica", "Ciclovie dell'Oglio", "Ciclovie Brescia-Mantova", "Ciclovie delle Risaie" e "Via Postumia");
 - creare una rete di percorsi ciclopedonali finalizzati a garantire le principali connessioni tra le frazioni;
 - ridefinire, anche a seguito della realizzazione del raddoppio della linea ferroviaria, la rete di percorsi ciclopedonali e rurali finalizzati a garantire le principali connessioni all'interno del territorio comunale e con i comuni circostanti;
 - assumere le strade arginali quale sistema di fruizione panoramica da valorizzare quali luoghi notevoli del paesaggio;
 - definire un disegno unitario di rete ciclabile per la fruibilità turistica, all'interno di una visione territoriale integrata del patrimonio ambientale, paesaggistico e di itinerari naturalistici e storico-artistici (Progetto "Nexus").

- transizione ecologica e utilizzo coerente delle risorse:
 - incentivare e incrementare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
 - promozione di modelli e tipologie insediative ed edilizie finalizzate ad una edificazione sostenibile e resiliente.
 - aggiornare l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico, in particolar modo rispetto alla componente dell'invarianza e del rischio idraulico.

I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità, economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure, ottimizzazione delle risorse naturali riproducibili e non riproducibili, miglioramento dei servizi pubblici.

Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è costituito dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

I tre documenti costitutivi il Piano di Governo del Territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di piano definisce:
 - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, l'assetto tipologico del tessuto urbano;
 - c. l'assetto geologico, idrogeologico, idraulico e sismico, nonché l'invarianza idraulica, mediante il rinvio agli appositi approfondimenti specialistici.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:
 - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di ridurre il consumo di suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le politiche per l'edilizia convenzionata, nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale sia della grande che della piccola distribuzione e dell'attività logistica, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d. individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, , rimandando al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli della presente normativa, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - e. definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione;
 - f. definisce, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n° 31/2014, strategie per la riqualificazione del suolo degradato e la riduzione del consumo di suolo;
 - g. individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e definisce la sensibilità paesistica dei luoghi;

- h. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. n° 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.
3. In particolare per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica nel periodo dei 5 anni della sua validità:
- a. la nuova disponibilità edificatoria prevista e l'incremento della dotazione di servizi come meglio precisati nelle schede degli Ambiti di Trasformazione;
 - b. dotazione ottimale di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale di mq 40 complessivi per abitante per le aree a carattere prevalentemente a destinazione residenziale, di cui 2,5 mq per abitante teorico insediabile da destinare a parcheggio pubblico obbligatorio. Fermo restando l'obiettivo strategico fissato dal comma "a" del presente paragrafo si dà atto che gli standard minimi di legge pari a 18 mq/abitante sono verificati;
 - c. dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale pari al 20% della SL prevista negli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, di cui una quota minima del 5% da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. **Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti sul regime giuridico dei suoli.** Le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili; i limiti degli ambiti di trasformazione in esso contenuti sono da considerarsi di massima. I singoli piani attuativi definiranno la cogenza d'ambito sulle proprietà immobiliari individuando i perimetri definitivi. I singoli piani attuativi potranno anche non coincidere con la totalità dell'ambito di trasformazione in cui sono ubicati, in questo caso il primo piano attuativo di ambito dovrà definire, in accordo con l'Amministrazione Comunale i criteri progettuali di estensione dell'urbanizzazione primaria alle rimanenti parti dell'ambito di trasformazione e, ove occorra i criteri di dislocazione delle aree di cessione per pubblici servizi.
5. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale delle varianti significative del medesimo, in conformità dell'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 5. Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, Direttive, Indirizzi

La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del P.G.T. e agli strumenti attuativi.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi, i piani di settore nonché altri documenti del PGT si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano attribuisce importanza strategica. La modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano. Ad esse appartengono i parametri urbanistici di competenza del Documento di Piano e le mitigazioni e compensazioni riportate nelle schede urbanistiche.

Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi, i piani di settore nonché altri documenti del PGT devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio. Ad esse appartengono gli obiettivi, le caratteristiche d'ambito, lo schema esemplificativo riportati nelle schede urbanistiche.

Indirizzi: insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Ad esse appartengono le criticità ambientali e territoriali e le indicazioni per la sostenibilità dell'ambito riportate nelle schede urbanistiche.

Il Documento di Piano detta altresì Direttive volte ad orientare in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, prevedono pertanto integrazioni ed approfondimenti atti ad una migliore e più efficace attuazione. Le direttive ammettono adattamenti sulla scorta di analisi di maggiore dettaglio, ovvero in base a motivazioni adeguatamente supportate possono ammettere soluzioni alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 7
--	---------------------------------	---------------	-------------

Titolo II - Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo e parametri**Art. 6. Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle "definizioni tecniche uniformi" dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, "Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380".

Le definizioni tecniche uniformi sono riportate all'Allegato 3 delle presenti norme e all'Allegato A del "Regolamento Edilizio Comunale".

Ai sensi di quanto disposto dalla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 con le presenti norme viene specificata la definizione di "Altezza urbanistica" e di "Volume urbanistico".

■ 19. ALTEZZA URBANISTICA (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

Con le presenti norme si assume il valore convenzionale di m 3,00 o per altezze superiori quella effettiva, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali si assume l'"Altezza Utile (HU)".

L'altezza convenzionale si misura in metri (m).

■ 20. VOLUME URBANISTICO (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica (AU), da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

Il Volume Urbanistico (VU) è utilizzato per la determinazione dei contributi di costruzione riferiti alla residenza, della qualità dei parcheggi privati e per eventuali verifiche edificatorie.

Per gli edifici interni al T.I.S. e per gli edifici dismessi dall'attività agricola il "Volume Urbanistico" esistente è il prodotto della "Superficie coperta (SCOP)" per l'"Altezza Lorda (H lorda)" di ciascun piano fuori terra.

Il Volume Urbanistico si misura in metri cubi (m³).

Art. 7. Destinazioni d'uso: definizioni

Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle diverse destinazioni d'uso, il P.G.T. definisce, individuando **la destinazione principale** che caratterizza i diversi ambiti del territorio, le destinazioni d'uso **non ammesse o escluse** in tali ambiti. **Le destinazioni d'uso** sono distinte in **principali** (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e **complementari** (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).

È da intendersi **destinazione d'uso di un'area o di un edificio** il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o per l'edificio. Si dice **principale** la destinazione d'uso qualificante, **complementare** la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, realizzando un positivo sistema funzionale integrato.

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per le singole zone omogenee o per gli immobili, sono articolati nella classificazione sotto riportata.

Nel caso di aree o immobili con destinazioni d'uso miste è definita la **destinazione d'uso prevalente** ai fini urbanistico-edilizi quella che presenta la maggior quantità assoluta di SL.

Qualora nella norma di zona o nella scheda urbanistica specifica siano indicate nelle **destinazioni ammesse** due o più destinazioni d'uso è definita **destinazione d'uso prevalente**, ai fini urbanistico – edilizi, quella individuata dal proponente tra le ammesse.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei Piani urbanistici e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare le prescrizioni delle seguenti Norme.

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., è da intendersi come destinazione principale e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, senza limitazioni percentuali, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Classificazione delle destinazioni d'uso:

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

U1 - RESIDENZA

RESIDENZA - lettera a – art.23ter, c. 1 D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.	U1/1	–	Usi prevalentemente residenziali finalizzati alla realizzazione di case di civile abitazione private e di edilizia residenziale pubblica, alloggi, abitazioni collettive con le relative pertinenze e spazi comuni, nonché piccoli locali a servizio delle aree verdi e le attrezzature di pertinenza delle stesse.
--	------	---	---

DESTINAZIONI D'USO: ECONOMICHE

U2 - TERZIARIO / ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE

COMMERCIO - lettera c – art.23ter, c. 1 D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.	U2a	–	Commercio al dettaglio
		ESV	esercizi di vicinato (superficie ≤ 150 mq)
		MSV-	medie strutture di vendita di prossimità o di 1° livello (Svv compresa tra 151 mq e 750 mq)
		MSV+	medie strutture di vendita di rilevanza locale o di 2° livello (Svv compresa tra 751 mq e 1.500 mq)
		GSV	grandi strutture di vendita (Svv > 1.500 mq)
		C. COM.	centri commerciali
TURISTICO – RICETTIVA – DIREZIONALE - lettera a-bis, b – art.23ter, c. 1 D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.	U2b	–	Commercio all'ingrosso
	U2c	–	Pubblici esercizi, somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio e attività paracommerciali in genere, ristoranti, pizzerie.
	U2d	–	Attività professionali e direzionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, istituti di credito, assicurativi e simili. Centri direzionali e uffici integrati.
	U2e	–	Servizi per l'ospitalità quali strutture ricettive, alberghiere e non alberghiere e attrezzature associate di carattere ricreativo.
	U2f	–	Servizi per il tempo libero e lo spettacolo quali teatri, cinematografi, strutture congressuali, ritrovi diurni e notturni e simili, mostre e attrezzature di carattere ricreativo, attrezzature culturali e di rappresentanza, impianti sportivi.
	U2g	–	Discoteche e attrezzature per il tempo libero di massa.

U3 - PRODUTTIVO

PRODUTTIVO - lettera b – art.23ter,	U3a	–	Attività artigianali in genere, di servizio alla casa, alla persona e alle imprese purché ambientalmente compatibili e non inquinanti.
	U3b	–	Attività produttive a carattere artigianale.

	U3c	–	Attività produttive a carattere industriale.
	U3d	–	Attività finalizzate allo stoccaggio e deposito di merci ingombranti ed alla eventuale commercializzazione all'ingrosso di merci ingombranti.
	U3e	–	Attività finalizzate alla vendita dei carburanti ed alla realizzazione di strutture per l'assistenza ai veicoli compresi quelli per la ricarica dei veicoli elettrici.
	U3f	–	Attività non direttamente connesse alla produzione di merci, finalizzate al deposito ed alla custodia di merci ed attrezzature, ancorchè separate ed autonome nella loro localizzazione, rispetto alla fabbrica di produzione.
	U3g	L	Attività logistica o di autotrasporto di merci e prodotti intesa come attività di movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. Sono escluse da tale destinazione d'uso le attività che comportino la vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. Tale destinazione si articola nelle seguenti sottoclassi in relazione all'analisi della tipologia di flusso di utenze correlate al magazzino, comportanti, in genere, un differente carico urbanistico qualora sia:
			L1: prevalentemente strumentale all'esercizio di una attività produttiva;
			L2: prevalentemente strumentale all'esercizio di una attività commerciale.

DESTINAZIONI D'USO: AGRICOLE

U4 - AGRICOLA

AGRICOLA – lettera d – art.23ter, c. 1 D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.	U4a	–	comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili secondo le disposizioni legislative vigenti (abitazioni rurali con i relativi spazi accessori e di servizio, allevamenti, attrezzature agrituristiche, bed & breakfast, vendita di prodotti alimentari, serre per le coltivazioni ortofrutticole, florovivaistiche, etc.) e le strutture rurali necessarie per la conduzione del fondo (quali i fienili, i depositi di prodotti agricoli, i magazzini e le strutture ad esse assimilabili; i ricoveri per macchine e/o attrezzi agricoli, le officine di riparazione delle macchine agricole e i relativi spazi di servizio; i ricoveri per allevamento di animali domestici, le serre fisse e mobili, etc.); allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale coi relativi servizi; sono inoltre consentite le strutture per l'ospitalità turistica, quali maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari, spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche,..... Comprendono oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.
	U4b	–	impianti produttivi aziendali e interaziendali agro-alimentari, tale uso comprende le strutture di prima lavorazione, raccolta, trasformazione, conservazione, vendita al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti delle aziende singole o associate anche in forma cooperativa, quali caseifici, cantine vinicole, centro ortofrutticoli, frigoriferi ecc., nonché le relative strutture complementari ed accessorie sia per la produzione che per la trasformazione, compresa l'abitazione per il personale di custodia.
	U4c	–	allevamenti zootecnici intensivi.

DESTINAZIONI D'USO: DI INTERESSE PUBBLICO

U5 - DI INTERESSE PUBBLICO

INTERESSE PUBBLICO	U5a	–	impianti ed attrezzature per servizi pubblici o privati di interesse comune, servizi di quartiere.
	U5b	–	attrezzature socio-assistenziali di interesse comune
	U5c	–	attrezzature religiose: chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali riconducibili alla religione.
	U5d	–	aree cimiteriali e servizi correlati
	U5e	–	infrastrutture tecnologiche di interesse comune
	U5f	–	impianti per le telecomunicazioni.

Per quanto riguarda le funzioni di interesse pubblico, se non collocate nella zona di cui costituiscono destinazione principale, si stabilisce quanto segue:

- funzioni quali servizi di quartiere (U5a) sono sempre ammesse;
- attrezzature socio-assistenziali (U5b) sono sempre ammesse;
- funzioni quali attrezzature tecnologiche di interesse comune (U5e) sono sempre ammesse laddove le ammetta la normativa vigente in materia;
- le aree cimiteriali (U5d) e le attrezzature religiose (U5c), in conformità all'art. 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono ammesse solo nella zona preposta e rappresentata negli elaborati grafici.

Non verrà quindi ripetuta la ammissibilità o meno di tali funzioni per le varie aree.

Criteri particolari:

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture ed in particolare sui parcheggi. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Le destinazioni d'uso che risultassero in contrasto con le presenti NTA, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona, fatto salvo quelle esistenti, non contrastanti ambientalmente. Fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione Comunale intenda fare ricorso per favorirne o imporre l'allontanamento, vi sono vietati interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e/o interventi finalizzati alla eliminazione o alla significativa riduzione delle cause di contrasto.

Nelle attività produttive potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti minimi necessari finalizzati agli adeguamenti normativi, alla applicazione delle Migliori Tecnologie Disponibili (BAT) per ridurre gli impatti esistenti e che non comportino comunque aumento della capacità produttiva.

Norme speciali:Sale da gioco, installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse.

In base alla L.R. n° 8/2013, come specificato dall'art. 5, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino ad una distanza entro il limite massimo di 500 metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali

operanti in ambito sanitario e socio-sanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, oratori e parchi pubblici.

Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2 della DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

L'art. 64 del Regolamento Edilizio Comunale detta ulteriori prescrizioni di dettaglio.

Usi compatibili ambientalmente:

Nelle zone con destinazione d'uso principale quella residenziale (U1) o di mix funzionale sono ammesse come destinazioni complementari quegli usi compresi nelle destinazioni d'uso U2a – U2b – U2c – U2e – U2f (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigiane di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, alberghi e similari), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta. In particolare, le condizioni di compatibilità dovranno risultare sussistenti in relazione ai seguenti profili:

- igienico – sanitario;
- emissioni acustiche;
- emissioni atmosferiche;
- infrastrutturale, compresa la dotazione di parcheggi, per le attività comportanti afflusso di pubblico
- smaltimento rifiuti.

Il possesso dei requisiti di compatibilità di cui sopra dovrà essere dimostrato dai soggetti richiedenti i titoli abilitativi edilizi.

La modifica di uso di immobili esistenti da residenza (U1) a taluna di tali attività sopra citate, qualora connessa ad opere edilizie è subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di standard integrativi di cui allo specifico articolo, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico Titolo Edilizio Convenzionato, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale. Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali i seguenti usi:

- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (U1) (in particolare le industrie insalubri di prima classe) e tutte le industrie a rischio;
- i macelli, le stalle di ogni tipo;
- i depositi di materiali a cielo aperto.

In caso di mutamento da destinazione produttiva ad altra destinazione, il mutamento stesso è ammissibile solo dopo la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento (con particolare attenzione al suolo e alle acque sotterranee) o dopo l'ultimazione delle operazioni di bonifica previste dalla vigente normativa. Analogamente si dovrà procedere negli ambiti adiacenti o posti nel possibile ambito di influenza di siti in cui sono stati riscontrati fenomeni di inquinamento

DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

La modifica della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, dovrà rispettare quanto previsto dal DPR n° 380/2001, art. 23 ter e dall'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., con il conseguente adeguamento delle costruzioni esistenti e le loro pertinenze alla nuova destinazione, individuata tra quelle ammesse dal piano, per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, di igiene e di eliminazione delle barriere architettoniche e tipologici, fissati dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

E' sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali, con o senza opere edilizie, ai sensi del citato art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del carico urbanistico e del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della L.R. n° 12/2005, compresi i parcheggi, come dettagliato dalle norme del Piano dei Servizi.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 12
--	---------------------------------	---------------	--------------

Da tale verifica restano esclusi in generale i mutamenti di destinazione d'uso previsti in particolare alla parte II, titolo I, capo VI della L.R. 12/2055 e s.m.i.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale, o può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato dal Piano dei Servizi.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire, nonché alla verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dall'art. 72, comma 7, lettera d) della L.R. n° 12/2005. La presente dotazione minima è monetizzabile fino al 50%.

Il mutamento d'uso di edifici esistenti finalizzato all'insediamento delle "Sale del commiato", di cui all'art. 70, comma 7, della L.R. n° 33/2009, è ammesso anche entro il Tessuto Urbano Consolidato, previa verifica della dotazione di aree per servizi e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dalla normativa del Piano dei Servizi. Nelle "Sale del commiato" autorizzate, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area, potranno anche essere svolte tutte le altre attività che la legge ricomprende nell'autorizzazione o SCIA di svolgimento dell'attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo, sono assoggettati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Comune provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'art. 5, comma 1, della L.R. n° 8/2013.

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Art. 8. Strumenti di esecuzione del P.G.T.

Le previsioni del P.G.T. si realizzano mediante gli strumenti di attuazione previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, nonché, laddove ammesso, attraverso Titolo Edilizio Convenzionato, Permesso di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

Gli elaborati relativi ad interventi pubblici e privati dovranno documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- la fattibilità geologica;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- la compatibilità acustica.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale richiede che venga presentata, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 13
--	---------------------------------	---------------	--------------

del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali a completamento del PGT.

Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del rischio Idraulico, si applica quanto previsto dalla normativa vigente e, nello specifico, dalla normativa dello Studio geologico, idrogeologico e sismico e dagli elaborati del Documento semplificato di valutazione del rischio idraulico, che costituiscono allegati al PGT.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- a. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della Legge n° 447/95 e della L.R. n° 13/2001;
- b. Reticolo Idrico Minore e documento di polizia idraulica - RIM;
- c. Documento semplificato del Rischio Idraulico Comunale – PGRA;
- d. Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT - CG, secondo le indicazioni dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005.

Inoltre:

- e. le indicazioni in materia di Paesaggio, così come individuate nella Relazione e nella normativa del Piano delle Regole (Titolo IV - Piano Paesistico Comunale), sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.
- f. le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

Art. 9. Titolo edilizio convenzionato

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del Titolo Edilizio Convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dal Piano delle Regole o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Conseguentemente, l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando:

- pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di recupero;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree ovvero equivalente monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- l'intervento contempli anche opere di natura tecnologica, più o meno complesse, per le quali sia necessario prevedere adeguati livelli di tutela e salvaguardia ambientale, nonché interventi di mitigazione e/o compensazione degli impatti, al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

Per le procedure e le modalità si rimanda agli artt. 26 e 27 del Regolamento Edilizio Comunale.

Per "**Titolo Edilizio Convenzionato**" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di Costruire, o da equipollente S.C.I.A. ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti (in termini esemplificativi e non esaustivi):

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture da destinare a servizi ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture realizzate dal privato secondo le previsioni del Piano dei Servizi ovvero monetizzazione sostitutiva;

- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- osservanza di misure e prescrizioni tecniche o realizzazioni di interventi di mitigazione e/o compensazione degli impatti diretti ed indiretti per la tutela e salvaguardia ambientale con particolare attenzione alle emissioni in atmosfera, ai rischi di contaminazione di acqua e suolo ed ai consumi energetici.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere definiti sulla base di idonei schemi approvati dalla giunta comunale tramite:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, oggetto di espressa preventiva approvazione da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico e quindi sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'adempimento degli obblighi o l'osservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono condizione per l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità, prima della formazione del Titolo Edilizio Convenzionato, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con la previsione di polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti, con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti. Pertanto gli atti, siano essi unilaterali d'obbligo, ovvero convenzioni, dovranno obbligatoriamente essere registrati e trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

NORME del DOCUMENTO di PIANO (DP)

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 16
--	--	----------------------	---------------------

Art. 10. Contenuti ed obiettivi del Documento di Piano (DP)

Il Documento di Piano del P.G.T. del Comune è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo e programmatico (elaborati ricognitivi)

DP01 - Relazione illustrativa	
DP02.1 – Quadro sintetico di riferimento sovralocale.....	1:30.000
DP02.2 – Mosaico dei PGT dei comuni contermini.....	1:25.000
DP02.3 – Sistema della mobilità e dei trasporti.....	1:25.000
DP02.4 – Sistema insediativo, produttivo e dei servizi.....	1:25.000
DP02.5 – Sistema ambientale e paesaggistico, Rete Verde Provinciale, Fattori di degrado e di compromissione paesaggistica.....	1:25.000
DP02.6a – Mobilità, ambiente e polarità urbane	1:125.000
DP02.6b – Inquadramento territoriale. Infrastrutture e assetto insediativo.....	1:25.000

Quadro conoscitivo di livello locale (elaborati ricognitivi)

DP03.1 – Elementi conoscitivi del territorio comunale	1:15.000
DP03.2 – Elementi conoscitivi del sistema ecologico-ambientale.....	1:15.000
DP03.3 – Elementi conoscitivi e sistemi del paesaggio agrario	1:15.000
DP03.4 – Caratteri e valori del paesaggio e del sistema rurale	1:90.000
DP03.5 – Sistema agricolo, attività e allevamenti	1:15.000
DP03.6 – Carta uso del suolo – DUSAF 7.0	1:15.000
DP03.7a – Invarianti territoriali – Opportunità e Risorse	1:15.000
DP03.7b – Invarianti territoriali. Criticità e minacce.....	1:15.000

Stato della pianificazione locale e processo partecipativo (elaborati ricognitivi)

DP04.1a - Stato di attuazione del vigente PGT. Settore Nord	1:10.000
DP04.1b – Stato di attuazione del vigente PGT. Settore Sud.....	1:10.000
DP04.1c – Stato di attuazione del vigente PGT. Tabella riassuntiva	
DP04.2 – Istanze e proposte presentate	1:15.000
DP04.3a – Ricognizione dei vincoli. PGT2010. Carta dei vincoli esistenti. Settore Nord	1:10.000
DP04.3b – Ricognizione dei vincoli. PGT2010. Carta dei vincoli esistenti. Settore Sud	1:10.000

Quadro Progettuale (elaborati prescrittivi)

DP05.1 – Relazione progettuale	
DP05.2a – Marcaria 2035. Strategie di piano. Sistema ambientale, paesaggistico e mobilità sostenibile.....	1:15.000
DP05.2b – Marcaria 2035. Strategie di piano. Sistema insediativo e infrastrutturale	1:15.000
DP05.3a – Previsioni di Piano. Settore Nord.....	1:10.000
DP05.3b – Previsioni di Piano. Settore Sud	1:10.000
DP05.4 – Reti Ecologiche e Reti Verdi	1:15.000
DP05.5a – Carta condivisa del Paesaggio. Settore Nord.....	1:10.000
DP05.5b – Carta condivisa del Paesaggio. Settore Sud.....	1:10.000
DP05.6a – Carta delle sensibilità paesaggistiche. Settore Nord	1:10.000
DP05.6b – Carta delle sensibilità paesaggistiche. Settore Sud	1:10.000
DP05.7 – Quaderno degli Ambiti di Trasformazione. Individuazione dei criteri di attuazione	
DP05.8 – Criteri ed obiettivi per l’attuazione del DP	
DP05.9 – Strumenti per l’attuazione del piano. Rigenerazione urbana, perequazione e compensazione.....	1:15.000

Il DP, all'elaborato *“DP01 Relazione illustrativa”* e *“DP.05.1 – Relazione progettuale”*, reca i contenuti (strategie, azioni e progetti di trasformazione del territorio e di rigenerazione urbana) di cui all'art. 8 L.R. 12/2005 e s.m.i. Il DP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Esso individua gli Ambiti di Trasformazione sui quali indirizzare le nuove espansioni del tessuto insediativo e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana. L'elaborato *“DP.05.7. Quaderno degli Ambiti di Trasformazione – individuazione e criteri di attuazione”* – ne indica la localizzazione, le vocazioni funzionali, gli obiettivi e le mitigazioni e compensazioni. Analogamente l'elaborato *“PR.4 Quaderno degli ambiti di completamento e di rigenerazione”* ne indica la localizzazione, le vocazioni funzionali, gli obiettivi e le mitigazioni e compensazioni. Tali elaborati sono parte integrante delle presenti norme.

Gli interventi di Trasformazione e di Rigenerazione di questi ambiti sono subordinati alla predisposizione di Piani attuativi redatti seguendo i parametri, indici e criteri indicati nel dettaglio nelle singole schede a cui si fa direttamente rinvio, e a quelli riportati nelle presenti N.T.A.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	SIGLA	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	SUPERFICIE TERRITORIALE
				(mq)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	ATR 301	BAROZZINA	MARCARIA	8.843
	ATR 304	VILLAGE	MARCARIA	10.226
	ATR 501	CORTE PARROCCHIALE	GABBIANA	18.896
	ATR 801	LARGA	CESOLE	10.873
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI	ATE 404	STAZIONE	SAN MICHELE IN BOSCO	45.053
	ATE 405	MEC+MEC	SAN MICHELE IN BOSCO	24.408
	ATE 605	MOTTELLA	CAMPITELLO	37.168
	ATE 606	MONTANARA SUD	CAMPITELLO	80.498
	ATE 803	MADONNINA	CESOLE	29.037

AMBITI DI RIGENERAZIONE

	SIGLA	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	SUPERFICIE FONDIARIA
				(mq)
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	ARU 357	BENEDINI	MARCARIA	4.113
	ARU 460	MATTIOLI	SAN MICHELE IN BOSCO	10.360
	ARU 656	FORNACE	CAMPITELLO	43.768
	ARU 658	FORNACI	CAMPITELLO	26.994
AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE				

Il Documento di Piano viene verificato ed eventualmente aggiornato con riferimento alle problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica, all'insorgere di nuove esigenze e all'attività di monitoraggio prevista dalla VAS; ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale in conformità alle procedure previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allo scadere dei 5 anni di validità del Documento di Piano, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute e, a seguito della verifica obbligatoria dello stato di attuazione, vengono riclassificate.

Art. 11. Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione aventi valore strategico per la politica territoriale (art. 8, comma 2, lett. a), L.R. 12/2005 (legge di governo del territorio) e s.m.i. del Comune sono illustrati nella Relazione illustrativa e nella Relazione progettuale, secondo i seguenti aspetti:

- strategie e progetti per la sostenibilità ambientale;
- strategie e progetti per il sistema infrastrutturale;
- strategie per il miglioramento della qualità insediativa;
- strategie per il sistema dei servizi;
- strategie per il sistema economico.

Art. 12. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. (art. 8, comma 2, lett. b, L.R. 12/2005 e s.m.i.) sono dettagliati nella Relazione illustrativa e nella Relazione progettuale, e contemplano le seguenti previsioni:

- ambiti di completamento prevalentemente residenziali, economici, per servizi, assoggettati o da assoggettare a pianificazione attuativa;
- ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, per servizi, per attività economiche;
- ambiti di rigenerazione urbana e territoriale;

- in conformità a quanto previsto dalla L.R. n° 31/2014, strategie per la riqualificazione del suolo degradato e la riduzione del consumo di suolo;
- applicazione del principio dell'invarianza idraulica e idrologica.

Le politiche per la residenza e per le attività economiche (art. 8, comma 2, lett. c, L.R. 12/2005 e s.m.i.) del Comune sono esposte ed illustrate nell'elaborato " *Relazione illustrativa*" e nella " *Relazione progettuale*".

Art. 13. Disposizioni per l'attuazione

Nello svolgimento della propria azione di governo del territorio, in applicazione dei principi che stanno alla base del PGT, l'Amministrazione comunale orienta le proprie azioni sulla base delle politiche individuate per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.

Tali politiche si articolano negli indirizzi di seguito riportati per ciò che riguarda il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole, cui si aggiungono gli indirizzi che seguono rivolti specificamente all'azione di governo dell'Amministrazione comunale.

Politiche rivolte al sistema insediativo:

- Per la qualificazione del sistema insediativo urbano esistente:
 - attuazione di interventi di recupero e riqualificazione urbana e ambientale del tessuto urbano consolidato;
 - il potenziamento e la valorizzazione delle centralità urbane esistenti;
- Per il rinnovo e rilancio del sistema commerciale, turistico e fruitivo urbano esistente:
 - potenziamento della funzione fruitiva e ricettiva del territorio;
 - salvaguardia occupazionale, tutela e riqualificazione della rete commerciale esistente;
 - promozione turistica dei centri storici e programmazione di eventi;
 - valorizzazione e qualificazione dei nuclei storici , in particolare di Corte Castiglioni, Villa Luzzara, Corte La Motta;
- Per lo sviluppo di attività di servizio ai comparti produttivi:
 - potenziamento della presenza sul territorio del tessuto di piccole e medie imprese;
 - riqualificazione, rinnovo e innovazione del sistema economico;
 - organizzazione di centri di sostegno alle piccole e medie imprese e ai giovani imprenditori;

Politiche rivolte al sistema ambientale-paesaggistico:

- Di carattere generale:
 - il rafforzamento dei caratteri di naturalità dei corridoi ecologici;
 - la valorizzazione delle visuali del sistema golenale e fluviale;
 - l'individuazione di ambiti privilegiati per la fruizione dei capisaldi paesaggistici;
- Per la riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni al clima:
 - supporto a modalità di spostamento a ridotto impatto;
 - informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico;
- Per gli elettrodotti e altri impianti a rete:
 - qualora vi fosse necessità di nuovi interventi, realizzazione mediante modalità e tecniche a minor impatto ambientale, paesaggistico e sulla salute della cittadinanza;
 - monitoraggio campi elettromagnetici;
- Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico, campi elettromagnetico e luminoso):
 - attivazione della procedura prevista dalla normativa vigente per la bonifica di aree inquinate presenti sul territorio comunale;

- applicazione delle indicazioni contenute nella L.R. n° 31/2015 in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso;
 - monitoraggio della situazione acustica, al fine di verificare l'efficacia degli interventi;
 - avvio di risanamenti nei casi al di sopra delle soglie date dalla normativa;
 - attivazione di un sistema di monitoraggio nelle zone critiche in funzione dei livelli di campo elettromagnetico e della distribuzione della popolazione;
- e. Per il disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate:
- incrementare l'efficienza degli impianti di depurazione;
 - riduzione dei carichi inquinanti sversati;
- f. Per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica e ottimizzazione della gestione dei rifiuti in ATO ai sensi della L.R. n° 26/03:
- incentivazione alla raccolta differenziata;
 - razionalizzazione del ciclo di vita dei prodotti;
- g. Per la valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici:
- garantire il deflusso minimo vitale attraverso azioni di controllo dei prelievi, ed eventuale revisione delle concessioni;
 - salvaguardare e valorizzare i manufatti idraulici storici;
- h. Per la comunicazione per il coinvolgimento sugli obiettivi e contenuti del PGT:
- istituzione del SIT comunale come strumento di gestione, scambio e condivisione dei dati territoriali all'interno e all'esterno del sistema Comune;
- i. Per promuovere forme di partecipazione del cittadino nell'attuazione dei progetti della pubblica amministrazione
- coinvolgimento di organizzazioni e associazioni nell'aggiornamento del PGT;
 - attivazione risorse sul territorio per l'attuazione degli obiettivi del PGT;
- j. Per il monitoraggio come strumento di verifica e intervento in tempo reale nella pianificazione:
- definizione di un sistema di indicatori qualitativo e quantitativo;
 - aggiornamento delle banche dati del SIT;
 - rapporto periodico sullo stato del territorio e sul grado di attuazione ed efficacia del Piano;
 - attivazione forum di consultazione sui dati del monitoraggio, e di discussione per l'aggiornamento del Piano.

L'Amministrazione Comunale, in funzione della propria azione di governo del territorio intrattiene rapporti con altri Comuni od Enti pubblici o gestori di funzioni di pubblica utilità. Tali rapporti, in relazione agli obiettivi del PGT sono orientati tenendo conto delle politiche di cui ai successivi commi e dei relativi indirizzi.

Politiche per il sistema della mobilità:

- a. Potenziamento connessioni di scala sovracomunale;
- b. Potenziamento e riqualificazione della rete viabilistica di livello locale;
- c. Potenziamento del sistema di trasporto pubblico;
- d. Valorizzazione e potenziamento del sistema di navigabilità dei fiumi Po e Oglio;
- e. Attuazione del Progetto di rete ciclopedonale integrata.

Politiche per il sistema insediativo:

- a. Valorizzazione dei caratteri storico-culturali del territorio di Marcaria;
- b. Inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture;

- c. Conferma del ruolo e delle relazioni di livello sovralocale, nell'ambito del territorio occidentale della provincia di Mantova;
- d. Sostegno all'insediamento di attività con elevato contenuto tecnologico.

Gli indirizzi relativi alle politiche elencate al comma precedente sono i seguenti:

- coordinamento della programmazione della viabilità con quella dei comuni limitrofi e con l'Amministrazione Provinciale;
- promozione di accordi e intese per lo sviluppo dei progetti infrastrutturali di livello sovralocale, comprese le opere e gli interventi compensativi;
- definizione di accordi con la Provincia di Mantova, per l'attuazione degli interventi viabilistici di riqualificazione dei nodi critici presenti sul territorio;
- supporto all'introduzione di modalità alternative di trasporto collettivo (car sharing, car pooling, taxi collettivo, bus a chiamata, ecc.).

Gli indirizzi relativi alle politiche elencate al comma precedente sono i seguenti:

- attuazione dei progetti di cui alle delibere di Rigenerazione Urbana e Territoriale;
- sostegno al potenziamento del sistema economico locale;
- sostegno al potenziamento e alla qualificazione della rete commerciale esistente al servizio dei residenti;
- sostegno all'insediamento di attività orientate alla ricerca e all'innovazione, nonché alle attività economiche private impegnate sui temi dell'ambiente.

DIRETTIVE ED INDIRIZZI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale oltre i 40,00 mq per abitante, ritenendo inoltre che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.

Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente, indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.

Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.

Gli indirizzi individuati per il Piano dei Servizi possono essere ricondotti ai tre sistemi principali cui sono state riferite le corrispondenti politiche:

- politiche rivolte al sistema della mobilità;
- politiche rivolte al sistema insediativo;
- politiche rivolte al sistema ambientale-paesaggistico;

all'interno di ciascuna politica evidenziata sono indicati i possibili indirizzi in cui essa può essere declinata.

Per le azioni progettuali definite dalle singole politiche di intervento si rimanda all'Elaborato PS01 – Relazione illustrativa.

PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su due categorie di aree:

- a. servizi pubblici e privati di uso pubblico;
- b. strutture lineari (strade, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.).

Il Piano dei Servizi e sue varianti:

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 22
--	---------------------------------	---------------	--------------

- a. definiscono e normano le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- b. individuano le aree a standard previste dal previgente PGT da confermare e quelle di nuova previsione e definiscono una dotazione minima per abitante;
- c. definiscono le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- d. indicano le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale, precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
- e. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole;
- f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Ai fini della determinazione della superficie delle aree da cedere gratuitamente per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in relazione alle funzioni insediate, si considerano i parametri indicati dalle norme del Piano dei Servizi.

Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati, come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.

Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare, eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile prevista dai meccanismi di perequazione e compensazione, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi è prescritto che vengano utilizzate le somme derivanti dalle monetizzazioni previste nei Piani Attuativi e nei titoli abilitativi convenzionati.

DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della presente normativa, vengono qui di seguito indicate le direttive e gli indirizzi, intesi come politiche che il Piano delle Regole deve porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

Il Piano delle Regole:

- a. definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
- b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e dei diversi piani settoriali;
 - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
- e. individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Gli indirizzi individuati per il Piano delle Regole possono essere ricondotti ai tre sistemi principali cui sono state riferite le corrispondenti politiche:

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 23
--	---------------------------------	---------------	--------------

- politiche rivolte al sistema della mobilità;
- politiche rivolte al sistema insediativo;
- politiche rivolte al sistema ambientale-paesaggistico;

all'interno di ciascuna politica evidenziata sono indicati i possibili indirizzi in cui essa può essere declinata.

PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole detta la disciplina relativa alle aree di intervento nel tessuto urbano consolidato e ai Piani attuativi in corso.

In particolare il Piano delle Regole individua le prescrizioni, le norme e i parametri edilizi relativi alle aree di cui al precedente comma, così identificate:

- Piani Attuativi in corso;
- Aree di completamento del tessuto edificato esistente da attuarsi tramite intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato con indici e parametri edilizi omogenei al contesto urbano entro il quale sono inserite;
- Aree dei Piani attuativi già conformati senza modifiche normative;
- Aree interessate da interventi di recupero/ristrutturazione all'interno del centro storico e del tessuto edilizio di interesse storico, architettonico e ambientale, interni e esterni al tessuto urbano consolidato;
- Ambiti di rigenerazione urbana.

Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della Provincia di Mantova, PTC del Parco Regionale Oglio Sud).

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio Comunale che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale determina oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande, attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio.

Il Piano delle Regole e sue varianti:

- definiscono un assetto conformativo dei suoli del Tessuto Urbano Consolidato, nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui al Titolo II delle norme del Piano delle Regole;
- danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione definiti dai presenti criteri e dalle norme del PR;
- recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Art. 14. Ambiti di trasformazione

In conformità al disposto di cui all'art. 8, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m.i., l'individuazione degli ambiti di trasformazione da parte del Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, che si potranno produrre solamente attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi previsti per gli interventi di trasformazione ivi fissati. I singoli Ambiti di Trasformazione rappresentati negli elaborati del Documento di Piano ed i rispettivi articoli normativi delle NTA del Piano delle Regole acquisiscono efficacia esclusivamente dopo l'approvazione dello strumento attuativo. Sino all'approvazione dello strumento attuativo, le aree individuate dal Documento di Piano come ambiti di trasformazione seguiranno la disciplina dettata dal Piano delle Regole.

Il Documento di Piano nella tavola "DP.5.3a/DP.5.3b – Previsioni di Piano" e nell'elaborato "DP.5.7 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - Individuazione e criteri di attuazione" rappresenta con apposito simbolo grafico gli ambiti di trasformazione elencati nella tabella precedente e puntualmente dettagliati nell'allegato DP.5.7 sopracitato.

Negli Ambiti di trasformazione urbanistica gli interventi di attuazione sono assoggettati a Piano Attuativo, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, protocolli e accordi di programma, che ne conformano la disciplina d'uso del suolo. Ad essi si applica quanto previsto nelle schede degli ambiti di trasformazione riportate all'elaborato DP.5.7.

Le schede degli Ambiti di trasformazione urbanistica riportano per ciascun ambito:

- descrizione dell'ambito;
- caratteristiche dell'ambito;
- obiettivo dell'intervento;
- disposizioni ambientali ed ecologiche, misure strutturali di invarianza idraulica, elementi specifici della negoziazione, indicazioni per la componente geologica, idrogeologica e sismica;
- mitigazioni e compensazioni;
- assetto progettuale indicativo;
- parametri e indici urbanistici;
- destinazioni funzionali;
- modalità di intervento;
- dotazione di servizi.

I progetti urbanistici unitari assumono e sviluppano i principi e gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano mediante i criteri di intervento contenuti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica, sismica, regolano alla scala microubanistica lo sviluppo delle nuove costruzioni e di quelle esistenti, salvaguardano gli edifici storici tutelati, indirizzano la progettazione delle attrezzature pubbliche, prevedendo, ove necessario, la realizzazione, l'adeguamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

In sede di definizione della distribuzione delle funzioni all'interno degli Ambiti di trasformazione dovranno essere attentamente valutate e prese in considerazione le eventuali funzioni urbane già presenti in prossimità dell'area oggetto di intervento al fine di non creare potenziali situazioni di contrasto. In particolare, dovrà essere attentamente valutata la localizzazione di attività insalubri (eventualmente ammissibili secondo quanto indicato dalle schede di ogni Ambito) o rumorose e messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per non superare i limiti stabiliti dalla classe di zonizzazione acustica in cui ricade l'area di intervento.

Le schede degli Ambiti di trasformazione urbanistica sono:

- ATR301.....BAROZZINA..... MARCARIA
- ATR 304.....VILLAGE MARCARIA
- ATR501CORTE PARROCCHIALE GABBIANA
- ATR801LARGA..... CESOLE
- ATE 404STAZIONE..... SAN MICHELE IN BOSCO
- ATE 405MEC+MEC..... SAN MICHELE IN BOSCO
- ATE 605MOTTELLA CAMPITELLO
- ATE 606MONTANARA SUD CAMPITELLO
- ATE803MADONNINA CESOLE

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20, sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede degli ambiti stessi.

La proposta urbanistica preliminare o masterplan dovrà affrontare i seguenti argomenti:

- assetto urbanistico generale
- assetto infrastrutturale e di accessibilità
- caratteristiche funzionali, quantità e dotazione di servizi
- aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico
- modalità di attuazione.

La valutazione della negoziazione da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà con delibera di Giunta Comunale.

Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico, si applica quanto previsto dalla normativa vigente e, nello specifico, secondo quanto previsto dalla normativa dello Studio geologico, idrogeologico e sismico.

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di trasformazione sono attuate mediante piani attuativi, programmi integrati di intervento o altri atti di programmazione negoziata con effetti territoriali, di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero ambito, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, comma 10 della LR n° 12/2005 e s.m.i..

Gli Ambiti di trasformazione sono, per norma, individuati sulla cartografia che risulta regionale (DBTR) che risulta carente di essenziali elementi morfologici, rappresentativi e catastali di dettaglio.

Ne consegue che la rappresentazione degli elaborati grafici del PGT ha valore indicativo per veicolare gli indirizzi di pianificazione.

In sede di ottenimento del titolo abilitativo, per la puntuale definizione dell'assetto urbanistico-edilizio degli interventi si rende necessario ricorrere al SIT o a rilevazioni strumentali e cartografiche di maggiore dettaglio in grado di rappresentare l'effettiva morfologia dei luoghi, dei confini e delle risultanze catastali.

Sulla base delle rappresentazioni sopra menzionate, sarà ammesso apportare coerenti modifiche al fine di garantire una corretta e dettagliata ricognizione dello stato di fatto e delle consistenze dei luoghi.

Le superfici territoriali e fondiari riportate negli elaborati urbanistici sono state desunte dal DBTR e, pertanto, sono ammesse discordanze maggiori o minori, se opportunamente documentate nei sensi suindicati.

In caso di presentazione di un Piano attuativo in rettifica della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente adeguata, secondo l'indice di edificabilità territoriale, definito per l'ambito.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varanti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

L'edificazione è regolata dagli indici e parametri stabiliti dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di trasformazione. Il piano attuativo definirà l'edificabilità effettiva dell'intervento, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle presenti norme, anche mediante negoziazione fra soggetti proponenti e Comune, secondo quanto indicato dai presenti criteri d'attuazione.

All'interno dei Piani Attuativi, sono individuati i seguenti indirizzi e criteri per l'attuazione:

- a. è posta a carico di ciascun Ambito di trasformazione, ove non diversamente indicato nelle schede urbanistiche, la cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche nella quantità stabilite nelle presenti norme, oltre che nei competenti elaborati del Piano dei Servizi;
- b. all'interno di ciascun Ambito di trasformazione dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori tutte le opere viabilistiche (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali), di mitigazione e di compensazione rappresentate, nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi, ed anche quelle ivi non rappresentate, ma necessarie per la distribuzione interna all'ambito (e per tale ragione previste dal relativo Piano Attuativo);
- c. all'interno di ciascun Ambito di trasformazione dovranno altresì essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori del relativo Piano Attuativo, le attrezzature pubbliche (diverse dalla viabilità) previste dal Piano dei Servizi o comunque necessarie, con la sola esclusione delle opere che il Piano dei Servizi esclude espressamente e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune);

- d. ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato da previsioni planivolumetriche di dettaglio, come definite dal presente articolo, nonché dalle schede delle aree di trasformazione relative ad ogni singolo ambito. Tipologia, morfologia, impostazione architettonica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Negli Ambiti di Trasformazione da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a standard nelle modalità e nelle forme specificate nelle schede. Per la verifica della dotazione di aree a standard, saranno conteggiate esclusivamente le aree a servizi individuate nelle tavole di piano.

Gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, artt. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che nel rispetto di quanto indicato nella normativa specifica del Piano delle Regole.

La quantificazione della superficie delle aree di cui alle schede e della relativa capacità edificatoria, è da intendersi come indicativa. La definizione esatta delle dimensioni delle aree sarà determinata esclusivamente con rilievo strumentale da effettuarsi all'interno dei Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno le superfici lorde consentite e tutte le altre quantificazioni relative ai parametri individuati.

In assenza di piano attuativo, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di singoli fabbricati, purché non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nelle schede urbanistiche. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

Il Piano delle Regole norma le aree ricomprese negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano attuativo e recepisce e disciplina gli Ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, dei servizi e delle opere infrastrutturali.

ATTUAZIONE PER COMPARTI FUNZIONALI

Qualora la complessità, il regime dominicale, la dimensione degli ambiti di trasformazione siano tali da consigliare l'attuazione per comparti, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili ricadenti nell'ambito in base all'imponibile catastale, riuniti in consorzio ai sensi dell'articolo 12, comma 4, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. possono presentare al Comune Piano Attuativo esteso all'intero ambito, identificando la realizzazione per Comparti.

La proposta indicherà secondo un cronoprogramma da allegare alla convenzione urbanistica, le opere urbanizzative prioritarie da realizzare in anticipo all'avvio di ogni altra edificazione, le opere urbanizzative da realizzare contestualmente alla edificazione privata nell'ambito dei comparti, la successione della realizzazione dei singoli comparti e uno schema con le fasi di attuazione degli interventi, articolato rispetto alle differenti proprietà sulla base dei differenti diritti edificatori posseduti. Resta ferma la possibilità del Comune di procedere a mezzo di piano particolareggiato.

Al verificarsi di quanto indicato al comma 1 del presente articolo, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n° 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La modalità di applicazione di questa ulteriore possibilità sarà disciplinata dalla convenzione che accompagna il Piano Attuativo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. le sole opere pubbliche primarie dovranno comunque essere realizzate in maniera unitaria in fase iniziale indipendentemente dalla realizzazione delle opere private;
- b. la realizzazione delle opere pubbliche primarie dovrà iniziare entro un anno dall'ottenimento dei relativi permessi di costruire delle opere private, mentre la realizzazione delle opere pubbliche secondarie può essere attivata per fasi (purché siano lotti funzionali autonomi), strettamente relazionata alle fasi di realizzazione delle opere private e in maniera proporzionale alle differenti proprietà che andranno ad attuare il Piano nel suo complesso.

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per la definizione delle destinazioni d'uso e dei raggruppamenti funzionali, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso consentiti negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione dei relativi Piani Attuativi e ad avvenuto completamento dei lavori attuativi, si rinvia integralmente alle norme di attuazione del Piano delle Regole.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 27
--	---------------------------------	---------------	--------------

Ai sensi dell'art. 8, comma 2), lettera e) quinquies/sexies della L.R. n° 1272005 e s.m.i., l'insediamento delle destinazioni funzionali di "Attività Logistica" è ammesso esclusivamente negli ambiti e/o nelle schede che riportano la sigla "L".

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati, entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto definitivo/esecutivo dell'opera o in sede di piano attuativo. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale o rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta dei veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 15. Individuazione delle aree di rigenerazione e delle aree destinate alla attività logistica

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies/sexies), L.R. 12/2005 e s.m.i, il DP, individua, con apposito simbolo negli elaborati grafici le aree assoggettate a processi di rigenerazione urbana e territoriale e le aree destinate alla attività logistica incidenti su una Superficie Territoriale superiore a 5.000 mq. Per ogni area individua la localizzazione, gli interventi e le azioni da attuare.

Gli ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale sono quelli cui si applicano le disposizioni contenute nel successivo articolo 21. Essi si formano esclusivamente con l'approvazione del Piano attuativo in coerenza con quanto contenuto nelle presenti norme e nelle schede normative di cui all'elaborato PR.4 – Quaderno degli Ambiti di di Rigenerazione urbana e di Completamento e .

Nei casi di rigenerazione urbana, l'intervento è accompagnato dalla documentazione che dimostri se necessaria o meno la bonifica dell'area preliminare all'intervento. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale richiede che venga presentata, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica.

Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali a completamento del PGT.

Art. 16. Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quater, L.R. 12/2005 e s.m.i, il Documento di Piano individua gli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio del Comune come illustrato in relazione e negli elaborati grafici specifici.

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

In termini sintetici e di massima, gli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio del comunale sono i seguenti:

- gli ambiti dei nuclei storici di Casatico, Ospitaletto, Marcaria, San Michele in Bosco, Campitello, Cesole, Canicossa con la presenza di numerose emergenze storico-monumentali;
- il sistema agricolo della campagna lombarda con le emergenze dei fabbricati rurali rilevanti;
- il sistema delle aree di pregio ambientale comprese nel perimetro del Parco Regionale Oglio Sud e le zone limitrofe al fiume Oglio ed ai corsi d'acqua di rilevanza ambientale.

La lettura d'insieme del territorio effettuata per la redazione della tavola paesaggistica e della relazione generale, alle quali si rimanda direttamente per un discorso più approfondito, ha consentito di attribuire come sintesi finale, una specifica classe di sensibilità paesaggistica a tutto il territorio.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 28
--	---------------------------------	---------------	--------------

Il grado di sensibilità attribuito, pur tenendo conto dei valori distintivi dei paesaggi analizzati e delle relative componenti che li sostanziano e li costituiscono, è stato applicato al territorio, in modo trasversale rispetto ai perimetri assegnati alle strutture del paesaggio.

Le classi di sensibilità paesaggistica sono state riassunte, con le opportune variazioni, e rappresentate in un unico elaborato cartografico. Il risultato riassunto nelle cinque classi è derivato dalla individuazione e dalla valutazione degli elementi che compongono il paesaggio.

La metodologia applicata ha condotto all'individuazione di classi di sensibilità che in generale corrispondono a determinati componenti del paesaggio, facilitando così anche gli indirizzi di tutela evidenziati nel paragrafo successivo.

Gli ambiti e le diverse classificazioni sono pertanto organizzati come segue:

• **CLASSE 1 - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO BASSA**

• Ambiti ed aree caratterizzate dall'assenza di elementi architettonici o naturalistico-ambientali significativi. Non sono state individuate aree in questa classe di sensibilità paesaggistica.

• **CLASSE 2: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA BASSA**
Identifica gli ambiti insediativi consolidati, dove per lo più prevale l'uso industriale, artigianale e commerciale e si registra la presenza di edifici sottoutilizzati o parzialmente dismessi. Si tratta di zone con valori paesaggistici bassi e senza elementi di particolare rilievo, collocate ai limiti del territorio comunale, contigue ad aree agricole, in cui prevale il fabbisogno di riequilibrare lo spazio e dove i frammenti contemporanei sovrastano le trame e l'organizzazione originaria, in situazioni tali da presentare nodi non pienamente risolti dell'armatura urbana di Marcaria. In questa classe sono anche individuate le attrezzature e gli impianti tecnologici e il tracciato della linea ferroviaria, con le relative aree di servizio e di pertinenza.

• **CLASSE 3: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MEDIA**
Identifica la parte di territorio urbano dove il tessuto insediativo misto si compone di edifici residenziali a media densità, parchi, giardini, aree verdi e servizi innestati sull'ordito regolare della viabilità che spesso costituisce l'unico spazio pubblico di relazione, piazze e spazi aperti a verde, attrezzature pubbliche, esercizi commerciali di servizio. Inoltre contraddistingue la parte di insediamenti a bassa densità a corona dei centri storici, rileva una discreta valenza ambientale e paesistica dovuta in primo luogo alla qualità del disegno del verde privato e alla relativa manutenzione. Rientrano in questa classe gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e le attività della produzione agricola, che caratterizzano il paesaggio del sistema rurale di Marcaria, oltre alle aree all'interno del tessuto urbano consolidato, comprese nel perimetro del Parco Regionale Oglio Sud.

• **CLASSE 4: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ALTA**
La maggior parte del territorio è classificata in questa classe, che comprende tutti i territori agricoli e i nuclei rurali, caratterizzati dalla presenza di elementi tipici del paesaggio agricolo (canali irrigui, siepi, filari e arbusteti, strade vicinali e di campagna), fino ad arrivare al limite della città edificata, definendo un ruolo legato all'attività agricola di queste aree: si tratta di aree classificate come "Paesaggio rurale ad elevata caratterizzazione produttiva", "Paesaggio rurale a moderata valenza paesaggistica" e "Paesaggio rurale di interazione tra città e campagna". All'interno di questa classe sono compresi molteplici elementi di valore paesaggistico e per la percezione e fruizione del paesaggio, tra i quali si possono segnalare le visuali a lungo e corto raggio, i paleovalle, le zone agricole adibite a pioppeto, alcuni laghi di cava e i percorsi paesaggistici e ciclopedonali che strutturano il territorio agricolo. In alcuni casi, le previsioni di piano sono finalizzate a riconfigurare i caratteri del territorio esistente, perseguendo un'idea di paesaggio unitario a partire dagli elementi ordinatori (tracciati, spazi aperti, impianto urbano), coinvolgendo anche aree agricole di frangia sottoposte a processi di trasformazione e riconfigurazione del paesaggio. Sono comprese all'interno di questa classe le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, cui si aggiungono i nuclei rurali, gli ambiti e gli edifici di interesse storico-architettonico e ambientale, oltre alle aree comprese all'interno del perimetro del Parco Regionale Oglio Sud in ambito agricolo.

• **CLASSE 5: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA**
Ambiti di notevole interesse caratterizzati dalla più elevata presenza dei caratteri naturalistici e paesaggistici per rilevanza dei valori simbolici, integrità degli assi esistenti, qualità delle relazioni percettive. Interessa le aree boscate presenti in misura significativa nella parte sud, con andamento da est ad ovest, del territorio comunale, lungo il corso del fiume Oglio e parte delle aree comprese all'interno del parco regionale. Comprende le aree all'interno della Zona a Protezione Speciale ZPS "Parco Regionale Oglio Sud" e ZPS "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia", le aree del Parco Oglio Sud e delle ZSC "Torbiere di Marcaria", "Lanca Cascina S. Alberto" e "Bosco Foce Oglio". Aree boscate e con vegetazione rilevante, sono presenti anche in diverse parti del territorio comunale. All'interno di questa classe sono compresi elementi di valore naturalistico ed ecologico-paesaggistico, compresi i percorsi paesaggistici, che maggiormente caratterizzano le aree lungo il corso del fiume Oglio e del fiume Po, aree fluviali, limiti del terrazzo fluviale, aree di golene protette e aperte, ambito paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 28 del Piano Paesaggistico e le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua principali e secondari. Le aree lungo i due fiumi sono individuate come "Paesaggio fluviale ad elevata valenza paesaggistica".

Interessa anche i Nuclei di Antica Formazione dei centri storici delle diverse frazioni, luoghi condensatori dell'identità storica del territorio, dove è più alta la concentrazione di elementi di valore artistico, architettonico e testimoniale (edifici, parchi e giardini di interesse storico, complessi civili e religiosi), cresciuti nella parte centrale del nucleo urbano, che corrisponde indicativamente al tessuto di antica formazione già presente nel catasto del 1721 e del 1865-1887, gli edifici vincolati e i nuclei di interesse storico, architettonico e/o ambientale esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Sono compresi gli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n° 42/2004 e smi e della L.R. n° 86/83 relativi a Corte Castiglioni, aree limitrofe e viale, Villa Luzzara e parco e viale di Villa Cantoni.

Il Piano delle Regole detta apposite prescrizioni che garantiscano la conservazione dei caratteri di integrità ed autenticità degli elementi e delle aree di maggior pregio ambientale, con una disciplina specifica dei valori dei diversi ambiti individuati, oltre che dalla identificazione del perimetro del Parco Regionale Oglio Sud, dalla localizzazione di riserve naturali, Zone di Protezione Speciale e siti di Importanza Comunitaria. Il Piano delle Regole garantisce altresì la tutela dell'immagine d'insieme degli ambiti del territorio salvaguardando le zone di tutela appositamente individuate negli elaborati grafici sopra richiamati.

OBBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Nei processi di rigenerazione e trasformazione all'interno degli ambiti individuati, la pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a. **mitigazione visiva dei nuovi insediamenti** ottenuta mediante fasce di verde piantumato. Dette fasce saranno così differenziate per funzione:
- lungo i lati adiacenti il territorio agricolo, le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato;
 - saranno caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di mitigazione desiderato;
- b. **connessione fra il verde del territorio edificato e il verde rurale.**
- Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato, ed il territorio agricolo posto all'esterno. Dette fasce avranno dunque la funzione di connettere il verde urbano col verde rurale.
- Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc) e con questi integrarsi. Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa con il Comune – fra quelle autoctone in coerenza con le differenti caratteristiche ambientali del territorio.
- c. **integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.**
- La qualità architettonica dei nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in un positivo rapporto dialettico, sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.
- La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 17. Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti

Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (art. 8, comma 2, lett. f), L.R. 12/2005 e s.m.i.) sono dettagliate nella *"Relazione illustrativa"* e nella *"Relazione progettuale"* e contemplano quali prevalenti i seguenti piani, strumenti ed elementi:

- Piano Territoriale Regione Lombardia;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po (fiume Po e Oglio);
- Piano Territoriale Paesistico Regione Lombardia (indicazioni generali relative alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio);
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio sud (S.I.C., Z.P.S., tutele ambientali previste dal Parco);

DP.05.8 – CRITERI E OBBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 30
---	---------------------------------	---------------	--------------

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova (rete delle infrastrutture della mobilità, comprese quelle idroviarie e di realizzazione delle strutture portuali, Piano Cave);
- Vincoli e tutele sovraordinate riportate nelle tavole “Carta dei vincoli”.

Il Piano delle Regole detta apposite prescrizioni che garantiscono la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei caratteri di integrità ed autenticità degli elementi e delle aree assoggettate a tutti i vincoli e tutele, elencati nelle legende e appositamente localizzati ed individuati negli elaborati grafici sopra richiamati, con una disciplina specifica per ognuno di essi dettagliata nello specifico Titolo delle N.T.A.

Art. 18. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il DP è integrato dalla definizione dell’assetto geologico, idrogeologico, sismico e di invarianza idraulica comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico.

La relazione, le norme e le tavole che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite in parte dal DP e in parte dal Piano delle Regole.

La relazione e le tavole che accompagnano il “Documento semplificato di valutazione del rischio idraulico comunale” e il “Documento di Polizia Idraulica”, si intendono recepite dal PGT.

Per quanto riguarda gli aspetti della componente ambientale, ferma restando l’osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PR, nonché quella di dettaglio contenuta nei vari regolamenti comunali di riferimento.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e idraulici, ferma restando l’osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PR, nonché quella di dettaglio contenuta nei Regolamenti comunali di settore (RIM, Rischio idraulico, PGRA).

Art. 19. Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione urbanistica

Al fine di raggiungere gli obiettivi del DP, della rigenerazione urbana della città pubblica e privata, l’Amministrazione Comunale ha la facoltà di ricorrere all’utilizzo degli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica nei modi previsti dall’Art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Il Documento di Piano individua, negli elaborati DP.5.3.a e DP.5.3b - Previsioni di Piano. e DP5.9 - Aree di compensazione e generazione dei diritti perequativi di Piano, gli Ambiti e le aree entro i quali si opera mediante il meccanismo della perequazione urbanistica e della compensazione, ai sensi di quanto previsto dall’art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, applicando i criteri normativi del presente articolo e delle prescrizioni specifiche relative agli Ambiti interessati.

La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto
- perequazione esterna (con indice derivato da aree esterne specificamente individuate);
- altri incentivi.

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell’area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo. Le possibilità edificatorie che derivano dall’applicazione dell’indice IT commisurato sull’intero ambito dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede urbanistiche di intervento, ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

L’attuazione delle previsioni dei Piani Attuativi trova applicazione attraverso l’uso della perequazione di comparto, attribuendo alle aree destinate a servizi e funzioni di qualificazione ambientale comprese in ogni ambito individuato, un indice edificatorio teorico uguale a quello applicato alle restanti aree comprese all’interno del perimetro dell’ambito.

La perequazione esterna e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree private destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, alle aree già di proprietà pubblica interessate da interventi di attuazione dei servizi, nonché alle infrastrutture, ove chiaramente identificate, una capacità edificatoria teorica.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L’ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 31
--	---------------------------------	---------------	--------------

La compensazione è il principio secondo cui l'Amministrazione Comunale, in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o capacità edificatoria che può essere trasferita su altre aree edificabili del Documento di Piano o del Piano delle Regole. Questa capacità edificatoria è liberamente commerciabile.

Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici.

Ai Piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Completamento, ai titoli edilizi convenzionati degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e dei lotti individuati dal PGT, si applica la disciplina di incentivazione prevista dalle norme di attuazione del Piano delle Regole.

L'ambito di applicazione e la disciplina specifica degli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione potranno essere successivamente definiti dall'Amministrazione Comunale con appositi provvedimenti.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI MECCANISMI PEREQUATIVI/COMPENSATIVI DEL PIANO

- Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - Ambiti di Trasformazione di nuova previsione (ATR e ATE)
 - Ambiti di Completamento (ACR e ACE), come regolati dal Piano delle Regole, nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o nel caso della prevista fase di negoziazione, come definita negli articoli che seguono;
 - aree soggette a titolo abilitativo convenzionato, nei casi in cui le norme lo prevedano e/o nel caso della prevista fase di negoziazione, come definita negli articoli che seguono;
 - aree destinate alla viabilità pubblica e privata e ai percorsi ciclopeditoni da acquisire al patrimonio pubblico individuati nella Tavola DP.5.9 - Aree di compensazione e generazione dei diritti perequativi di Piano e nelle Tavole PS.6 e PS.7 – Atlante dei servizi alla persona. Assetto progettuale;
 - aree a verde con funzione ecosistemica, anche interessate da progetti di forestazione urbana (valori paesaggistici e ambientali nel contesto territoriale di riferimento).
- Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sulle aree edificabili di cui al comma precedente, la capacità edificatoria ammessa dal PGT, nel rispetto di quanto indicato dalle Schede di Ambito allegate alle presenti norme, è determinata dalla sommatoria dell'applicazione dei seguenti indici di edificabilità:
 - indice di edificabilità territoriale di base (IT): costituisce la capacità edificatoria in S.L. (espressa per unità di superficie) della superficie territoriale dell'Ambito;
 - indice di edificabilità territoriale perequativo/compensativo (ITcp): costituisce la capacità edificatoria in S.L. (espressa per unità di superficie) degli indici acquisiti in relazione alla cessione di aree per servizi (perequazione) o alla realizzazione degli interventi di mitigazione per le aree di tutela ecologica (compensazione), o, nei casi specificamente previsti e disciplinati dalla normativa di piano, per la realizzazione di attrezzature o infrastrutture pubbliche, secondo quanto indicato nelle schede d'ambito;
 - indice di edificabilità territoriale totale (ITtot): costituisce la capacità edificatoria massima dell'Ambito o dell'area interessata.
- Le aree destinate ad utilizzo di pubblico interesse di progetto di cui al comma 1, maturano un diritto edificatorio variabile da 0,10 mq/mq a 0,15 mq/mq. All'atto di utilizzazione del diritto volumetrico trasferibile nelle aree del Documento di Piano e del Piano delle Regole a tale scopo individuate, è obbligatoria la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area a servizi di maturazione della capacità edificatoria di compensazione.
- Per le aree private di perequazione esterna e di compensazione, la capacità edificatoria teorica assegnata all'area si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute e/o asservite al Comune per la realizzazione di servizi pubblici previsti dal Piano. I diritti volumetrici sono utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli Ambiti di Trasformazione, o di Completamento o negli Ambiti o Aree di Rigenerazione o nelle aree del Tessuto Urbano Consolidato, ove previsto, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate o delle indicazioni del Piano delle Regole.

- Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione o compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, cedendo la capacità edificatoria che il PGT assegna a tali aree, secondo le finalità definite dal piano e nel rispetto delle modalità attuative e dei relativi regolamenti comunali di gestione dei diritti edificatori. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale definite dal PGT.
- Il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle aree individuate al comma iniziale, avviene tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo che accompagna l'intervento urbanistico, abilitante la realizzazione degli interventi e sono annotati nell'apposito Registro dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e riportato al titolo successivo delle presenti norme.
- L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori.
- I diritti edificatori acquisiti non presentano vincoli di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni principali e di quelle escluse per l'area oggetto di intervento.
- Qualora nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici siano presenti fabbricati la cui capacità edificatoria eccede quella che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo, la capacità edificatoria riconosciuta all'area è pari a quella del fabbricato esistente.
- Il diritto edificatorio maturato è liberamente commerciabile nell'intero territorio comunale, nel rispetto delle normative previste in ogni ambito.
- L'Amministrazione Comunale, qualora non vi siano compratori, può acquisire lei stessa i diritti edificatori tramite procedura ad evidenza pubblica.
- Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale, aree soggette ad oneri di bonifica.
- Le aree a servizi da cui si acquisiscono i diritti edificatori non concorrono alla definizione della superficie territoriale delle aree interessate. La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle corrispondenti aree non concorre al raggiungimento della dotazione minima di aree a servizi dovuta, ai sensi delle norme di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi previsti.
- Ai fini dell'attuazione degli obiettivi del meccanismo compensativo/perequativo, le somme versate per l'acquisizione dei diritti volumetrici potranno essere utilizzate dai proprietari acquirenti per la realizzazione delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale, ecologica e fruitiva su tali aree, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, che definirà le opere da realizzare, nonché i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.
- In luogo della cessione delle aree di compensazione è possibile procedere al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del privato proponente, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale. Convenzione che definirà le modalità di utilizzo pubblico futuro di tali aree. Le modalità di raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale prefissati nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione o di Completamento e le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.
- Ove il Piano prevede l'utilizzo dell'indice di compensazione per la realizzazione di infrastrutture su area già di proprietà pubblica, la capacità edificatoria generata dall'area dovrà essere acquistata all'Amministrazione Comunale, che accantona la cifra acquisita per la realizzazione delle infrastrutture previste dal Piano dei Servizi.

Registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicazione

La commercializzazione dei diritti edificatori generati dalla perequazione/compensazione urbanistica necessita dell'istituzione di un registro comunale, così come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005, nel quale registrare il rilascio di certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

L'Amministrazione Comunale istituisce il registro dei diritti edificatori con atto e regolamento successivo all'approvazione del Piano di Governo del Territorio e comunque non oltre l'applicazione effettiva dei corrispondenti diritti in specifiche istanze; sarà in tal caso aggiornato e reso pubblico, secondo quanto definito dalla normativa vigente e dai successivi commi del presente articolo, che diverranno efficaci con l'istituzione del suddetto registro.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 33
--	---------------------------------	---------------	--------------

Nel registro dei diritti edificatori devono essere registrati:

- i diritti derivanti dalla perequazione;
- i diritti derivanti dalla compensazione.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., è integrato con le informazioni relative alla cessione/acquisizione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni intervento che comporti utilizzazione di diritti edificatori dovrà essere accompagnato dal certificato di cui al comma precedente.

Il registro dei diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatori, in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse all'Amministrazione Comunale, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

- Presso l'ufficio Edilizia Privata, viene istituito un apposito registro sul quale devono essere annotati tutti i diritti edificatori sopra citati con riferimento ai relativi mappali e, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, ai mappali su cui vengono trasferiti gli stessi diritti;
- I trasferimenti dei diritti edificatori devono risultare da apposito atto pubblico o di scrittura privata autenticata trascritto ai Registri Immobiliari ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. – art. 11, oltretutto annotati nell'apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui al punto precedente.

Il registro e la procedura di cessione dei diritti edificatori della SL_{C.P.} comunali indicati nella tabella riportata nella Tavola DP.5.9 verranno istituiti con delibera di Consiglio Comunale. Il registro conterrà:

- il numero progressivo;
- la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- l'indicazione in mq di SL di ciascuno dei diritti edificatori;
- l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- l'annotazione delle successive volturazioni;
- gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.

La stessa delibera consigliere stabilirà:

- il responsabile della tenuta del registro,
- le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro,
- le forme di pubblicizzazione e presa visione del registro (anche attraverso sito web),
- le relazioni tra registro e Sistema informativo territoriale comunale (SIT) in merito alla rappresentazione cartografica delle aree che hanno generato il diritto edificatorio, alle aree divenute prive di diritti edificatori e quelle sulle quali i diritti sono atterrati,
- le forme e le modalità con cui verranno rilasciati i certificati ai titolari dei diritti edificatori,
- le modalità e le formalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione del permesso di costruire.

La delibera Consigliere stabilirà anche che l'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avverrà nei seguenti casi:

- su richiesta del proprietario che, in funzioni delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori;
- in caso di cessione da parte del Comune mediante procedura ad evidenza pubblica.

INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alle misure di incentivazione urbanistica finalizzate a favorire una più elevata qualità edilizia e ambientale e nel recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11 comma5, 5-ter, 5-quater e all'art. 43 comma 2-quinquies, il Comune di Marcara ha assunto la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 10.05.2022 in ottemperanza alla D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 "Approvazione

dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)", e alla D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)".

La su citata Deliberazione comunale ne prevede l'applicazione in via sperimentale e qualificante per almeno tre anni, con la previsione di realizzare un monitoraggio al termine del periodo indicato, per verificare l'efficacia e la validità del disposto normativo. L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare gli esiti del monitoraggio per poter reiterare e/o modificare adeguandole le attuali misure di incentivazione in essere. Corre obbligo, di conseguenza, di aggiornare l'elenco degli Ambiti e delle Zone individuate dal disposto deliberativo sulla base del presente P.G.T. che rimane così rideterminato per ulteriori 5 anni, come di seguito riportato:

- MARCARIA
 - ARU 357 – Benedini (ex ZTR 357)
- SAN MICHELE IN BOSCO
 - ARU 460 – Mattioli (ex ZTR 460)
- GABBIANA/PILASTRO
 - ACE 554 – Corte Casello (ex ZTE 554)
- CAMPITELLO
 - ARU 656 – Fornace (ex ZTE 656)
- Zona TIS (e Tsl) dei centri abitati di Casatico, Ospitaletto, Marcaria, San Michele in Bosco, Campitello e Cesole del Piano delle Regole, limitatamente agli edifici di classe R3, R4 attuali (ex R3 – R4 - R5 - R6)

DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

Nel presente paragrafo e nel successivo, sono riportati i criteri di incentivazione. Le singole incentivazioni di seguito riportate non possono essere sommate.

Nei Piani Attuativi e titoli edilizi convenzionati, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e correnti con gli obiettivi fissati, è prevista una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della superficie lorda massima ammessa.

I benefici pubblici aggiuntivi, i tempi del loro conseguimento ed i modi di partecipazione onerosa da parte dei soggetti impegnati, sono concordati con l'Amministrazione Comunale in coerenza con gli obiettivi di sviluppo territoriale del PGT. Si considerano benefici pubblici aggiuntivi la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori e nel rispetto della vigente legislazione sui lavori pubblici, di interventi, opere e attrezzature di interesse pubblico o generale ulteriori, rispetto a quelli richiesti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per i singoli ambiti di intervento.

Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'art. 1, comma 3-bis della medesima L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico locale e/o ai sensi del decreto legislativo n° 42/2004.

L'incentivazione di superficie lorda sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi orientati allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, in affitto e in proprietà, negli ambiti di intervento, anche oltre i limiti indicati dal Piano dei Servizi, secondo modalità che verranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale: in tal caso l'incremento massimo di capacità edificatoria è pari al 15 per cento della capacità edificatoria assegnata all'ambito di intervento.

L'incremento di capacità edificatoria è assegnato ai soli soggetti che assumono direttamente, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'impegno di conseguire o di concorrere finanziariamente al conseguimento dei benefici pubblici aggiuntivi, e tra loro è suddiviso in misura proporzionale alla quota parte di impegno assunta.

DP.05.8 – CRITERI E OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 35
--	---------------------------------	---------------	--------------

Un'incentivazione volumetrica nella misura massima del 15% di SL aggiuntiva per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano (esterni al TIS, agli ambiti ARU, ACR, al verde privato e agli ambiti agricoli) in deroga ai parametri edilizi dell'altezza massima e dell'indice di copertura dell'ambito di appartenenza dell'edificio. Al fine di esemplificare le potenzialità offerte dall'ampliamento e/o dalla riqualificazione di edifici esistenti, le caratteristiche per accedere a tale misura di incentivazione sono:

- a. edificio di massimo 3 piani fuori terra;
- b. previsione di interventi riguardanti: ampliamento dell'edificio esistente per nuove esigenze del nucleo familiare (ad esempio necessità di nuovi spazi abitativi, anche per lo svolgimento di attività lavorative, aumento della consistenza del nucleo familiare, possibilità di appartamento per i figli,); interventi di adeguamento igienico-sanitario; interventi di riduzione delle emissioni in atmosfera e di efficientamento energetico.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano (esterni al TIS, agli ambiti ARU, ACR, al verde privato e agli ambiti agricoli) sono previsti incentivi volumetrici, nella misura massima del 15% di SL aggiuntiva, in deroga al parametro edilizio dell'altezza massima dell'ambito di appartenenza dell'edificio, limitatamente al massimo di un piano aggiuntivo, finalizzati alla realizzazione di interventi di riduzione delle emissioni e di efficientamento energetico. Sono interessati a questa misura di incentivazione:

- a. edifici con più di due piani fuori terra;
- b. previsione di un insieme organico di opere di carattere edilizio ed impiantistico che contribuisca alla diminuzione delle emissioni e migliori l'efficientamento energetico.

Sono esclusi dalla misura di incentivazione di cui ai due precedenti commi, gli edifici che abbiano già usufruito dell'applicazione della normativa regionale in materia di sottotetti. Al contempo sono estese tali misure di incentivazione anche ad ambiti non soggetti a pianificazione attuativa.

Per interventi finalizzati al recupero di edifici esistenti, che non prevedano demolizione e ricostruzione, è prevista una riduzione nel calcolo della SL pari al 25% della superficie degli spazi comuni previsti nel progetto, al fine di agevolarne il recupero.

EDILIZIA SOSTENIBILE

Il Regolamento Edilizio Comunale definisce i requisiti di efficienza energetica degli edifici sulla base della normativa vigente e di standard riconosciuti, con l'obiettivo di garantire l'attuazione di interventi di qualità in grado di raggiungere elevati livelli prestazionali e di comfort degli edifici, oltre ad una riduzione delle emissioni in atmosfera.

Al fine di promuovere una progettazione sostenibile rivolta al risparmio energetico e alla promozione dell'architettura bioclimatica, nei Piani Attuativi e titoli edilizi convenzionati si prevede un'incentivazione volumetrica, con il tetto massimo del 15% di SL, ricompensando l'impegno di ricerca progettuale, il cambiamento di prassi costruttiva e le maggiori spese dovute agli apporti qualitativi introdotti, al fine di raggiungere standard qualitativi superiori a quelli stabiliti dalle norme vigenti.

L'incremento dei diritti edificatori è aggiuntivo rispetto alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 44, comma 18, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. per analoghe finalità.

Per il conseguimento del tetto massimo del 15% di SL dell'incentivazione volumetrica, occorre che la totalità degli edifici previsti ottenga il massimo del punteggio, rispettando i requisiti di sostenibilità previsti nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio, oppure certifichi, con specifica e dettagliata relazione energetica, il raggiungimento di un impatto neutro sul fabbisogno complessivo di energia primaria a livello comunale.

Per le destinazioni legate alle attività economiche è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 10% della SL ammessa, per interventi finalizzati alla creazione di Area Ecologicamente Attrezzata (APEA), ai sensi dell'art. 41 degli Indirizzi Normativi del PTCP di Mantova.

Promozione del trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto

Il presente Piano incentiva il trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto delle aree, in particolare per quelle di antica formazione e dei servizi entro il quale sono inserite, attraverso lo spostamento parziale o totale di tali attività. Tale spostamento è autorizzabile con le seguenti modalità:

- attraverso diversa dislocazione all'interno dello stesso lotto di appartenenza, nei casi in cui sia richiesto il mantenimento di fasce inedificate per motivi ambientali e di sicurezza in genere;
- trasferendo le attività in altro lotto all'interno di aree con capacità edificatorie adeguate e con destinazioni d'uso compatibili.

In entrambi i casi previsti dal precedente comma, per incentivare il trasferimento o la traslazione delle attività è assegnata una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 20% della SL massima ammessa della nuova collocazione.

Promozione del recupero di edifici agricoli dismessi o non utilizzati (EB) o recupero di edifici nel T.I.S.

Al fine di favorire il recupero di edifici agricoli dismessi (EB) il recupero di edifici nel T.I.S. è previsto un premio di incentivazione consistente nell'incremento a tantum di un ulteriore massimo 5% della SL complessiva oltre a quelle già consentite con le premialità ed una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quando vengono realizzati interventi di ristrutturazione di edifici agricoli dismessi o non utilizzati o con la ristrutturazione di edifici ricompresi nel T.I.S. caratterizzati da elementi di qualità progettuale, innovazioni tecnologiche e risparmio energetico.

QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le indicazioni normative sovraordinate per quanto riguarda la protezione degli insediamenti di qualsiasi destinazione funzionale dall'inquinamento atmosferico, acustico, idrico, elettromagnetico, luminoso e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Per i riferimenti di legge, si rimanda ai provvedimenti legislativi relativi a ciascun settore.

Gli interventi di trasformazione che riguardano suoli in precedenza utilizzati da attività produttive, cave, discariche o classificati nelle aree a rischio di incidente rilevante, di compromissione e degrado, sono preceduti da un piano di indagine preliminare, ai sensi del D.Lgs n° 152/06.

Per locali interrati e seminterrati, ai sensi del D.Lgs n° 152/06, nel caso di accertata contaminazione, tali aree devono essere sottoposte a bonifica o messa in sicurezza permanente.

Nel citato decreto sono indicati i valori di concentrazione limite per i terreni (in relazione alle destinazioni d'uso pubblico e privata residenziale ed industriale) e per le acque sotterranee.

Nel caso l'indagine di caratterizzazione ambientale accertasse il superamento delle soglie limite fissate, si devono prevedere interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006, a cui si fa riferimento per contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

Il piano di indagini ambientali di approfondimento ed i successivi passaggi devono essere approvati dal Comune che deve acquisire il parere della Conferenza dei Servizi.

I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree, sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il requisito di salubrità dell'area; tali costi non sono deducibili dai contributi concessori dovuti.

Per locali interrati e seminterrati in caso di permanenza prolungata di persone si prescrivono interventi di bonifica in caso di concentrazioni superiori del gas radon a 500 Bq/mc.

In sede di presentazione del piano urbanistico e del titolo edilizio convenzionato dovrà essere prodotto apposito elaborato in grado di dimostrare la previsione di impatto acustico e di clima acustico e il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, con gli eventuali interventi di mitigazione per il rispetto dei limiti fissati dalle normative a carico dei soggetti proponenti l'intervento.

Sono a carico dei soggetti attuatori di interventi di trasformazione del territorio che realizzeranno opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, l'individuazione e l'adozione di misure di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, adottando le più adeguate e migliori tecnologie disponibili.

Nella progettazione degli strumenti attuativi dovranno essere preservati gli ambiti dei corsi d'acqua interessati, considerando i disposti dell'art. 115 del D.Lgs. n° 152/2006.

Per quanto riguarda i riferimenti alle misure di prevenzione del rischio da gas radon, si rimanda alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 20. Criteri e procedure di negoziazione

Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lettera e) e comma 3 della L.R. n° 12/2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata, relativo ad uno degli Ambiti di Trasformazione o Rigenerazione di seguito individuati, venga avviata una **procedura di negoziazione** in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.

La proposta urbanistica preliminare o masterplan dovrà affrontare i seguenti argomenti:

- assetto urbanistico generale
- assetto infrastrutturale e di accessibilità
- caratteristiche funzionali, quantità e dotazione di servizi
- aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico
- modalità di attuazione.

La negoziazione di cui al precedente comma dovrà trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di seguito esposti.

■ Gli Ambiti di Trasformazione o di Rigenerazione la cui attuazione deve essere preceduta dalla procedura di negoziazione, di seguito disciplinata, sono quelli che per localizzazione, ampiezza, strategicità territoriale, complessità o per specifiche caratteristiche dell'intervento necessitano di una fase puntuale di verifica prodromica fra l'Amministrazione Comunale ed i proponenti.

La procedura di negoziazione sarà estesa, in genere, anche agli Ambiti di completamento (ACR - ACE) o alle proposte dei Piani Attuativi o Piani di Recupero qualora previsto dalle schede urbanistiche oppure a richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale oppure dal Soggetto Attuatore.

Gli Ambiti individuati sono i seguenti:

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

- ATR 301..BAROZZINA..... MARCARIA consumo di suolo/perequazione
- ATR 304..VILLAGE MARCARIA consumo di suolo/perequazione
- ATR 501..CORTE PARROCCHIALE GABBIANA..... consumo di suolo/perequazione
- ATR 801..LARGA..... CESOLE..... consumo di suolo/perequazione
- ATE 404 ..STAZIONE SAN MICHELE IN BOSCO consumo di suolo/perequazione
- ATE 405 ..MEC+MEC..... SAN MICHELE IN BOSCO consumo di suolo/perequazione
- ATE 605 ..MOTTELLA..... CAMPITELLO consumo di suolo/perequazione
- ATE 606 ..MONTANARA SUD..... CAMPITELLO consumo di suolo/perequazione
- ATE803 ..MADONNINA..... CESOLE..... consumo di suolo/perequazione

- **AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

- ARU 357 .BENEDINI..... MARCARIA interno al TUC/perequazione
- ARU 460 .MATTIOLI..... SAN MICHELE IN BOSCO interno al TUC/perequazione
- ARU 656 .FORNACE..... CAMPITELLO interno al TUC/perequazione
- ARU 658 .FORNACI..... CAMPITELLO interno al TUC/perequazione

- **AMBITI DI COMPLETAMENTO**

- ACR 151..LA GONZAGHINA..... CASATICO..... interno al TUC/perequazione

- ACR 152..CASTIGLIONE CASATICO interno al TUC/perequazione
- ACR 252..LOGHINO OSPITALETTO interno al TUC/perequazione
- ACR 254..STAZIONE OSPITALETTO interno al TUC/perequazione
- ACR 360..LEVATA MARCARIA interno al TUC/perequazione
- ACR 452..PALESTRO SAN MICHELE IN BOSCO interno al TUC/perequazione
- ACR459 ..TARTARO SAN MICHELE IN BOSCO interno al TUC/perequazione
- ACE 354..CASTELLO MARCARIA interno al TUC/perequazione
- ACE 361..LE TORBIERE MARCARIA interno al TUC/perequazione
- ACE 554..CORTE CASELLO..... PILASTRO interno al TUC/perequazione

■ La concertazione pubblico/privato dovrà verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli obiettivi indicati nelle schede urbanistiche degli ambiti di trasformazione, di rigenerazione urbana o di completamento, sulla base dei criteri ivi riportati o, in via generale, dei seguenti criteri:

- a. Prevedere assetti morfo-tipologici in grado di attribuire una buona qualità agli spazi comuni ed ai collegamenti, consentire una integrazione funzionale negli edifici attraverso le caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso;
- b. Garantire un elevato livello di qualità degli edifici, con particolare riferimento alla integrazione formale degli edifici stessi e dei fronti con il contesto esistente, con le aree verdi circostanti e con l'insieme dei complessi in costruzione;
- c. Apportare benefici e miglioramenti alla città pubblica, proponendo interventi aggiuntivi di interesse pubblico e/o cessione di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi;
- d. Sostenibilità dell'utilizzo dei previsti meccanismi della perequazione, della compensazione, degli incentivi e deroghe per la qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione di aree a servizi;
- e. Definire l'eventuale ricorso ad usi temporanei e modalità attuative da utilizzare per facilitare processi rigenerativi e di valorizzazione;
- f. Definire eventuali monetizzazioni e correlate modalità di valutazione quali/quantitative;
- g. Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi urbanistici, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede degli ambiti e nelle presenti norme.;
- h. Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede sono in grado di apportare al contesto, attraverso una buona qualità distributiva e architettonica anche dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale;
- i. Contribuire al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda la sostenibilità dell'intervento in rapporto alle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
- j. Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno degli ambiti di trasformazione/rigenerazione, con particolare riferimento a:
 - livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - incrementare la presenza di edifici residenziali destinati a soddisfare la domanda di edilizia sociale (edilizia convenzionata, edilizia agevolata in proprietà o in affitto) e per giovani coppie.

■ Le prescrizioni e le mitigazioni, da stabilirsi in sede di negoziazione, dovranno inoltre prevedere:

- la sistemazione degli spazi verdi con eventuale creazione di fasce arboree ed arbustive di separazione con le aree agricole o a protezione di rogge e canali;
- la sistemazione degli spazi aperti, compresi i parcheggi;
- la definizione delle scelte morfo/tipologiche in grado di migliorare l'inserimento paesistico degli interventi e, in particolare, i caratteri architettonici, la disposizione dei volumi e le visuali sugli spazi aperti, il risparmio energetico con l'utilizzo di energie rinnovabili;
- il rispetto dell'invarianza idraulica e della resilienza territoriale;
- in caso di sostituzione edilizia, la progettazione dovrà ispirarsi ai principi dell'architettura ecocompatibile (risparmio energetico, risorse sostenibili, etc.)

Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e agli ambiti oggetto di intervento, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione in accordo con i proponenti.

I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per fasi successive programmate, nel rispetto delle indicazioni riportate nelle schede urbanistiche, della formazione degli spazi comuni e della cessione delle aree pubbliche.

A tale fine i proponenti, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.

L'istanza dovrà essere corredata di massima dalla seguente documentazione, in relazione alle richieste che si dimostreranno necessarie in fase di istruttoria:

- sintetica relazione tecnico-illustrativa;
- estratto mappa: planimetria con individuazione delle aree, delle proprietà, delle distanze dai confini e dagli edifici, reti tecnologiche, ecc.;
- stato di fatto e di progetto (planivolumetrico indicativo e schematico, inserimento paesaggistico), indicazione delle destinazioni d'uso, rilievo della vegetazione rilevante esistente ed interventi sul verde;
- documentazione fotografica.

Il contenuto degli elaborati da presentare di cui al comma precedente, deve essere adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare sinteticamente tutti gli aspetti significativi.

All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti, oltre eventualmente a rappresentanti di enti pubblici interessati. In questo ambito verrà concordata la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni (T< 20 giorni).

La negoziazione si concluderà con l'individuazione degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, oltre che nel rispetto dei limiti edificatori indicati per le stesse aree di intervento nelle schede ad esse relative.

La valutazione della negoziazione da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà con delibera di Giunta Comunale.

Al Piano Attuativo, da presentare per la sua formale approvazione, dovrà essere allegato il documento con i contenuti della negoziazione.

La negoziazione potrà avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei partecipanti. Essa può anche concludersi con l'applicazione di indici o parametri minori rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.

Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni,).

L'applicazione dei criteri e delle modalità stabilite dal presente articolo potrà essere applicata anche ad interventi normati dal Piano delle Regole.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'applicazione di quanto previsto all'art. 46, comma 1bis della L.R. n° 1272005, come modificato dall'art. 4, comma 1, lettera g) della L.R. n° 18/2019 e dall'art. 20, comma 1, lettera b) della L.R. n° 7/2021, in relazione alla scomputabilità del contributo del costo di costruzione per la realizzazione di attrezzature pubbliche aggiuntive, rispetto al fabbisogno generale delle funzioni previste dal piano urbanistico attuativo oggetto della negoziazione.

Art. 21. Ambiti di Rigenerazione Urbana – Criteri

Ai piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli ambiti di rigenerazione urbana, si applica quanto previsto nelle schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Negli Ambiti di Rigenerazione gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati a Piano Attuativo, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata che ne conformano la disciplina d'uso del suolo.

In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Le schede riportano per ciascun ambito:

- descrizione dell'ambito
- obiettivo dell'intervento
- parametri urbanistici
- destinazioni d'uso
- dotazione minima aree di interesse pubblico
- prescrizioni particolari
- schema indicativo.

Le schede degli Ambiti di Rigenerazione sono le seguenti:

SIGLA	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	IT.C.P.	APPLICABILITÀ DEROGHE PREVISTE Art. 11 c.5ter L.R. 12/2005	APPLICABILITÀ DEGLI USI TEMPORANEI Art. 51 bis L.R. 12/2005	NEGOZIAZIONE Art. 20 NTA
			%			

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	ARU 357	BENEDINI	MARCARIA	Sì/0,15	Sì	Sì	Sì
	ARU 460	MATTIOLI	SAN MICHELE IN BOSCO	Sì/0,05	Sì	Sì	Sì
	ARU 656	FORNACE	CAMPITELLO	Sì/0,05	Sì	Sì	Sì
	ARU 658	FORNACI	CAMPITELLO	Sì/0,10	Sì	Sì	Sì

AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE							

L'edificazione è regolata dagli indici e parametri stabiliti dalle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana. Il piano attuativo definirà l'edificabilità effettiva dell'intervento, nel rispetto dei limiti previsti, anche mediante negoziazione fra le parti, sulla base anche, in via generale, dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:

- Sostenibilità ambientale (efficienza energetica, energie rinnovabili, uso di materiali e tecniche della bio-architettura; contenimento dell'uso delle risorse idriche, ecc.).

- b. Qualità paesaggistica.
- c. Qualità architettonica.
- d. Qualità delle opere di urbanizzazione primaria.
- e. Contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda i servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

All'interno delle schede dei Piani Attuativi, sono individuati gli indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa degli ambiti. In particolare, il Piano dovrà essere corredato da adeguate previsioni planivolumetriche, tipologia, morfologia, impostazione architettonica, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Negli ambiti di rigenerazione urbana, da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a servizi nelle modalità e nelle forme specificate nelle schede.

Gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, artt. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali.

La quantificazione della superficie fondiaria delle aree, riportata nelle schede, è da intendersi come indicativa. La definizione esatta delle dimensioni delle aree sarà determinata esclusivamente con rilievo strumentale. Da tale rilevazione ne deriveranno le altre quantificazioni relative ai parametri individuati.

Art. 22. Monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio e S.I.T.

Il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con il coinvolgimento degli enti territorialmente interessati, ha le seguenti finalità:

- a. monitorare gli indicatori ed i parametri ambientali riportati nel Rapporto Ambientale e valutati in sede di VAS ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005;
- b. verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
- c. indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- d. utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.

In sede di attuazione del PGT, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, potranno essere riorientate e diversamente finalizzate le risorse per l'attuazione delle politiche di intervento previste dal PGT.

Il monitoraggio delle scelte del Documento di Piano, nonché della loro attuazione tramite il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, verrà sostenuto dal Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con il SIT degli Enti sovraordinati, costituito da un sistema integrato di basi conoscitive numeriche e cartografiche.

Il SIT comunale sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente accessibili in quanto base necessaria per la conoscenza del territorio e per il migliore orientamento delle scelte progettuali.

SOMMARIO

DOCUMENTO DI PIANO (DP)	1
CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	1
Titolo I - Principi Generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio	2
Art. 1. Finalità del Piano di Governo del Territorio	2
Art. 2. Atti ed elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio	2
Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati	2
Art. 4. Disposizioni generali - Il Documento di Piano	3
Art. 5. Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, Direttive, Indirizzi.....	7
Titolo II - Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo e parametri	8
Art. 6. Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi	8
Art. 7. Destinazioni d'uso: definizioni	8
Art. 8. Strumenti di esecuzione del P.G.T.	13
Art. 9. Titolo edilizio convenzionato	14
DOCUMENTO DI PIANO	16
NORME del DOCUMENTO di PIANO (DP)	16
Art. 10. Contenuti ed obiettivi del Documento di Piano (DP)	17
Art. 11. Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico.....	19
Art. 12. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.....	19
Art. 13. Disposizioni per l'attuazione	20
Art. 14. Ambiti di trasformazione	24
Art. 15. Individuazione delle aree di rigenerazione e delle aree destinate alla attività logistica	28
Art. 16. Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio.....	28
Art. 17. Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti	30
Art. 18. Componente geologica, idrogeologica e sismica	31
Art. 19. Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione urbanistica	31
Art. 20. Criteri e procedure di negoziazione	38
Art. 21. Ambiti di Rigenerazione Urbana – Criteri	41
Art. 22. Monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio e S.I.T.	42