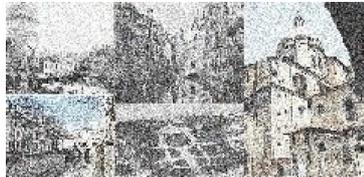


Regione Lombardia  
Provincia di Mantova  
Comune di Mantova

# Piano Governativo Territoriale



Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

**Quadro programmatico**

**DP**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PARTE GENERALE E DOCUMENTO DI PIANO**

**7**

Settembre 2021

POLITECNICO DI MILANO

Maria Cristina Treu *consulenza scientifica*

Adelmina Dall'Acqua *analisi della struttura del commercio*

COMUNE DI MANTOVA

Marco Cavarocchi *assessore*

Alberto Rosignoli, Annamaria Sposito, Giampaolo Trevisani *dirigenti*

*Ufficio di piano* Annalisa Zanellini con Vincenzo Cantarelli, Ivan Fiaccadori, Massimiliano Guernieri, Giovanna Michielin, Francesca Pains, Mauro Palmieri

Vas Elisa Parisi, Roberta Marchioro con Gabriella Montanarini, Sandra Savazzi, Mafalda Silvery.

CONSULENTE GIURIDICO:

Studio legale avv.ti Roberta Casulini e Luigi Pinetto

## INDICE

<b>INDICE .....</b>	<b>3</b>
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Titolo I – Principi generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio .....	4
Art. A1 – Finalità del Piano di Governo del Territorio.....	4
Art. A2 – Atti ed elaborati costituenti il P.G.T.....	4
Art. A3 – Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati .....	4
Art. A4 - Strumenti di monitoraggio e controllo del P.G.T.....	4
Titolo II – Definizioni e parametri .....	5
Art. A5 - Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti .....	5
Art. A6 – Destinazioni d’uso: definizioni .....	8
Art. A7 – Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso .....	10
Art. A8 – Strumenti di esecuzione del P.G.T. ....	11
Art. A9 – Titolo edilizio convenzionato .....	11
<b>NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>13</b>
Art. B1 – Contenuti e obiettivi del Documento di Piano.....	13
Art. B2 – Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico .....	13
Art. B3 – Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.....	14
Art. B4 – Politiche per la residenza e per le attività economiche .....	14
Art. B5 – Ambiti di trasformazione .....	15
Art. B6 – Individuazione aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare.....	15
Art. B7 – Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio.....	16
Art. B8 – Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti.....	16
Art. B9 – Criteri di perequazione e di incentivazione .....	16
<b>SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>17</b>
ATR 1 Te Brunetti .....	17
ATR 2 Ghisiolo .....	20

## **NORME GENERALI**

### **Titolo I – Principi generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio**

#### **Art. A1 – Finalità del Piano di Governo del Territorio**

1.1 - Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) regola e disciplina l'assetto e l'utilizzo dell'intero territorio del Comune di Mantova nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali. Il P.G.T. 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. A2 – Atti ed elaborati costituenti il P.G.T.**

- 2.1 - In conformità ai disposti di cui all'art. 7 della L.R. 12/2005, il P.G.T. è articolato nei seguenti atti:
- Documento di Piano (D.d.P.);
  - Piano dei Servizi (P.d.S.);
  - Piano delle Regole (P.d.R.).
- 2.2 - Gli elaborati costituenti gli atti di P.G.T. possono avere natura prescrittiva oppure conoscitiva – illustrativa.
- 2.3 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione – A) Parte Generale 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. A3 – Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati**

- 3.1 - In caso di contrasto, le disposizioni legislative statali e regionali, nonché le prescrizioni attuative di queste ultime, prevalgono sulle previsioni del P.G.T..
- 3.2 - In caso di contrasto tra elaborati aventi natura prescrittiva, le previsioni degli elaborati testuali prevalgono su quelle degli elaborati grafici.
- 3.3 - In caso di contrasto tra elaborati di pari cogenza appartenenti ad atti diversi del P.G.T., gli elaborati del Piano dei Servizi prevalgono sugli altri e gli elaborati del Piano delle Regole prevalgono sugli elaborati del Documento di Piano.

#### **Art. A4 - Strumenti di monitoraggio e controllo del P.G.T.**

- 4.1 - Il Sistema Informativo Territoriale, il monitoraggio ambientale e la contabilità informatizzata della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso e di interesse pubblico sono gli strumenti di monitoraggio e controllo del P.G.T.
- 4.2 - Le informazioni territoriali e le determinazioni del P.G.T. sono organizzate in un Sistema Informativo Territoriale elaborato in accordo con i disposti regionali e aggiornato in modo continuo. In particolare il SIT è aggiornato attraverso:

- varianti agli atti del P.G.T.;
  - piani, e o progetti di competenza sovra comunale o comunale;
  - determinazioni dirigenziali finalizzate ad adeguare il PGT;
  - studi e indagini che integrino le informazioni territoriali raccolte nel SIT.
- 4.2 - I contenuti del SIT vengono resi disponibili sul sito del comune di Mantova in forma consultabile al cittadino.
- 4.3 - Con riferimento alle informazioni contenute nel SIT, il monitoraggio ambientale definito nel Rapporto ambientale verifica l'attuazione degli obiettivi qualitativi, quantitativi e di sostenibilità ambientale del P.G.T..
- 4.4 - Il monitoraggio è reso disponibile sul sito del comune di Mantova in forma consultabile al cittadino.
- 4.5 - La contabilità informatizzata della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso e di interesse pubblico costituisce parametro di riferimento per la verifica degli strumenti di pianificazione attuativa e comunque per tutti gli interventi comportanti incremento di peso insediativo, oltre che per ogni altro controllo che si rendesse necessario ai sensi della legge e delle presenti N.T.A. In attesa della definizione degli strumenti di cui sopra tiene luogo l'elaborato del Piano dei Servizi e relativi allegati.

## Titolo II – Definizioni e parametri

### Art. A5 - Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti

- 5.1 - L'utilizzazione edificatoria del suolo del territorio comunale è valutata e regolata secondo i parametri, le definizioni e gli eventuali criteri di misurazione indicati nel presente articolo.
- 5.2 - **Dc/l/s** = Distanza fra le costruzioni (Dc), distanza delle costruzioni dai confini del lotto (DI) o dai cigli stradali (Ds).
- 5.3 - **H max** = Altezza massima (in piani abitativi o in m). L'altezza indicata attraverso il numero dei piani non può comunque superare, fra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e l'intradosso della soletta di copertura al piano di appoggio dei muri perimetrali, le quote calcolate come segue (in metri):  $0.80 + (0.50 + 3.00) \times n$ , dove "n" è il numero dei piani previsti. Sono esclusi i volumi tecnici.
- 5.4 - **If** = Indice di densità fondiaria (in mq/mq). È il rapporto massimo ammesso tra la superficie lorda d'uso (SI) e la superficie fondiaria (Sf) asservitavi.
- 5.5 - **Ip** = Indice di piantumazione (in alberi / 100 mq.). Indica il numero di alberature per ogni 100 mq. di area scoperta.
- 5.6 - **It** = Indice di densità territoriale (in mq/ha oppure in mq/mq). È il rapporto massimo ammesso tra la superficie lorda d'uso (SI) e la superficie territoriale (St) coinvolta dall'intervento, inclusi gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o a servizi d'uso pubblico, i corsi d'acqua, coperti e scoperti e i corridoi asserviti alle reti energetiche.
- 5.7 - **Rc** = Rapporto di copertura (in %). È il rapporto massimo ammesso tra l'area della superficie coperta (Sc) da costruzioni e l'area della superficie fondiaria (Sf) asservita alla costruzione stessa.
- 5.8 - **Ro** = Rapporto di occupazione del sottosuolo (in %). È il rapporto massimo ammesso fra l'area occupata nel sottosuolo dalla costruzione (compresa l'area sottostante il fabbricato fuori terra) e l'area della superficie fondiaria (Sf).
- 5.9 - **Rp** = Rapporto di permeabilità (in %). È il rapporto tra superficie filtrante e area della superficie territoriale.

- 5.10 - **Sc** = Superficie coperta (in mq). È la superficie risultante dalla proiezione sul piano di campagna di tutte le parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature emergenti con esclusione di:
- piani interrati destinati ad autorimesse con estradosso del solaio di copertura non superiore a 1,00 m. dal piano di campagna, purché non presentino aperture che si configurano come vedute e la copertura sia praticabile o sistemata a verde;
  - parti aggettanti comunque aperte, quali balconi, anche protetti da chiusure stagionali e sporti di gronda;
  - portici e logge, per una quantità non eccedente il 30% della Sc.

In caso di costruzioni articolate è assumibile come Sc la media delle aree coperte a ogni piano, calcolate come sopra, a condizione che la maggiore di esse non superi del 25% la massima superficie coperta ammessa.

- 5.11 - **Sf** = Superficie fondiaria (in mq). È la superficie del lotto, cui asservire la costruzione, ovvero la parte di St, una volta detratte da quest'ultima gli spazi di pubblica circolazione e le aree da sottoporre ai sensi di legge e delle N.T.A. a vincolo pubblico o a servizi di uso pubblico nonché i corsi d'acqua, coperti e scoperti.

- 5.12 - **Sl** = superficie lorda d'uso in mq. È la somma delle aree dei singoli piani della costruzione compresi entro il profilo esterno delle murature emergenti di questa. È fatta salva l'applicazione dell'art. 2, comma 1 *bis* della L.R. 20 aprile 1995, n. 26, come modificata dall'art. 12 L.R. 28 dicembre 2007, n. 33. Eventuali verifiche volumetriche previste da diverse normative, o da altre disposizione delle presenti NTA, saranno effettuate facendo riferimento alla Sl nel rapporto di 1 mq. = 3 mc. di volumetria intesa come ingombro della sagoma esistente.

La trasformazione di spazi interrati in locali agibili non costituisce incremento di Sl a condizione che gli interventi vengano effettuati sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del P.G.T. Sono esclusi dal computo della Sl:

- i *piani interrati* con estradosso del solaio di copertura non superiore a m 0,80 dal piano di campagna non destinati a qualsiasi attività o esercizio con permanenza di persone, quali cantine, archivi, depositi, eventuali servizi igienici, e servizi tecnologici in genere;
- *portici e logge*, per una quantità non eccedente il 30% della Sc;
- *sottotetti* aventi altezza media ponderale inferiore a m. 2,00;
- *collegamenti verticali* quali vani scala e distributivi, vani ascensore e similari per intero, ovvero comprendenti corridoi e androni comuni per le sole funzioni non commerciali;
- *volumi tecnici* come definiti dal paragrafo 5.19
- *portici e gallerie di uso pubblico*;
- *locali accessori* delle unità edilizie residenziali, a condizione che le altezze nette interne dei vani non superino m. 2,40, quali cantine, ripostigli;
- *autorimesse*;
- *Soppalchi*, nei limiti definiti dal vigente Regolamento locale di igiene.

Laddove espressamente previsto dalle norme del Piano delle Regole, la Sl delle strutture adibite ad attività economiche è da computarsi, al fine della determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile nell'ambito di interventi su edifici esistenti con modifica d'uso, nella misura di 1 mq. per 3 mc. di volumetria esistente, calcolando quest'ultima come ingombro reale dell'edificio preesistente.

- 5.13 - **St** = Superficie territoriale (in ha o mq). É l'intera superficie coinvolta dall'intervento, comprendente, oltre ai lotti da asservire alle singole costruzioni (Sf), gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o a servizi di uso pubblico e di rispetto e ogni altra parte del territorio, come i corsi d'acqua, coperti e scoperti e i corridoi asserviti alle reti energetiche.
- 5.14 - **Su** = Superficie utile abitabile (in mq.). É la Superficie lorda (Sl) degli alloggi misurata al netto di murature, interne ed esterne, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.
- 5.15 - **Costruzione atipica**: l'unità edilizia che dall'origine o a causa di interventi successivi non appare riconducibile al tipo edilizio.
- 5.16 - **Aree libere e liberate**: aree prive di edificazione, ovvero aree nelle quali il rapporto planivolumetrico non è o non diviene saturo.
- 5.17 - **Unità immobiliare**: ogni parte di immobile autonoma con reddito catastale proprio.
- 5.18 - **Unità edilizia**: struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente inscindibile.
- 5.19 - **Volume tecnico**: volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e similari) ad esclusivo servizio dei fabbricati e indispensabili per assicurare il comfort degli edifici.
- Il volume tecnico non è conteggiabile ai fini dei parametri urbanistici, fatte salve le verifiche delle distanze.
- 5.20 - **Superficie di vendita (Sv)**: la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- La superficie di vendita degli esercizi aventi ad oggetto esclusivamente merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata nella misura di 1/8 della Sl.
- 5.21 - **Superficie dei servizi (Scs)**: ai fini del computo della dotazione di attrezzature pubbliche, di uso e di interesse pubblico ceduti in piani attuativi o altri interventi comportanti la cessione di servizi la superficie è costituita dalla somma della superficie dell'area di pertinenza e della superficie complessiva della struttura, se presente, da calcolarsi come la somma della superficie di ogni piano, ivi compresi i piani interrati, autorimesse, locali tecnici ed accessori.
- 5.22 **Superfetazioni edilizie**: le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante. Rientrano fra esse, in particolare, anche:
- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituisce un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;

- i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

#### Art. A6 – Destinazioni d'uso: definizioni

- 6.1 - Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
- 6.2 - È principale la destinazione d'uso qualificante un'area o un edificio. Si definisce uso complementare alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessario per renderne possibile lo svolgimento (ad es. residenza di custodia, spaccio aziendale ecc.), ed è privo di autonomo rilievo urbanistico. Non può ritenersi complementare, ed assume autonomo rilievo urbanistico, la destinazione d'uso che, alternativamente o cumulativamente:
- occupa una porzione eccedente il terzo della SI complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
  - sia insediata in struttura fisico - edilizia dotata di autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferita in proprietà od in uso separatamente;
  - sia collocata in spazi appartenenti a proprietario diverso rispetto alla restante unità immobiliare o insediamento di cui dovrebbe costituire complemento;
  - non abbia uno stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.
- 6.3 - Si definisce accessoria o compatibile la destinazione d'uso compatibile con quella principale e dotata di propria autonomia.
- 6.4 - Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:
- R) Residenza:** appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa, comprensive delle attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale quali case per vacanze, bed & breakfast nonché foresterie o alloggi ad uso aziendale;
- AE) Attività economiche:** appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico, così suddivise nelle seguenti sottocategorie:
- AE1 – Produttiva – industriale/artigianale,** finalizzata alla produzione di beni e servizi ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizione e logistica, aree di parcheggio mezzi pesanti;
- AE2 – Artigianato di servizio,** attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, compresi i beni di natura artistica. Non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività che, pur essendo imprese artigiane, possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico, anche con riferimento alla normativa vigente in materia di industrie insalubri ed alla relativa classificazione di cui D.M. 5/9/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie";
- AE3 – Direzionale,** attività direzionali e amministrative in genere;

**AE4 – Attrezzature private**, destinate allo spettacolo, ricreazione, istruzione, attività culturale, salute e igiene, esercizio di attività sportive, e altre attrezzature private non assimilabili ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico come definite dal Piano dei Servizi o non convenzionate;

**AE5 – Commerciale**, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio di beni e prodotti, secondo le seguenti tipologie:

esercizi di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. ed i 2.500 mq.;

grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a mq. 2.500;

grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.;

esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.

**Attività paracommerciali**: attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere senza limitazioni di superficie

**AE6 – Ricettiva**, attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia, fatta eccezione per le attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale.

**AE7 – Sale giochi, sale scommesse e sale bingo** come individuate dalla legislazione speciale regolante la materia e autorizzabili con le modalità procedurali e nel rispetto dei divieti indicati nella medesima normativa.

**AG) Attività agricole**: appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, zootecnia e forestazione.

**S) Servizi**: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale come individuate e definite nel Piano dei Servizi, nonché l'edilizia residenziale pubblica.

6.5 - Il Piano delle Regole individua, con riferimento alla disciplina di ciascun tessuto o ambito, la destinazione d'uso principale e quelle non ammesse, mentre tutte le altre destinazioni sono ammesse in via accessoria nel

rispetto degli eventuali limiti indicati dalle norme di zona o d'ambito. Laddove il Piano delle Regole ammetta la funzione terziario/commerciale, in difetto di ulteriori specificazioni il riferimento è da intendersi limitato ai soli esercizi di vicinato.

#### **Art. A7 – Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**

7.1 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T., costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella connessa ad opere edilizie che comporti un aumento del peso insediativo determinando una modificazione della dotazione di standard dovuti.

E' modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie, che:

- interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale, a diverse sottocategorie;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., di un uso da complementare a principale o accessorio.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione catastale. Ogni qualvolta si dia luogo ad interventi edilizi finalizzati al riutilizzo di edifici dismessi da oltre dieci anni, è comunque dovuto il conferimento delle dotazioni di standard connesse all'uso che si intende insediare, indipendentemente da quello cui era adibito l'immobile prima della dismissione.

7.2 - Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

7.3 - I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi strumenti autorizzatori previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro connessione alla modifica dell'uso.

7.4 - I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7.5 - In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione. L'integrazione della dotazione può

effettuarsi a mezzo di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo da allegarsi alla richiesta o al deposito del titolo abilitativo.

#### **Art. A8 – Strumenti di esecuzione del P.G.T.**

8.1 - 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, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività.

#### **Art. A9 – Titolo edilizio convenzionato**

9.1 - Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato 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 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;
- comporti incremento del peso insediativo e necessiti di essere accompagnato da cessione di aree o monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- 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.

E' ammesso il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in luogo della pianificazione attuativa, per interventi interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000,00 laddove si tratti di semplici ampliamenti non comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione.

9.2 - Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture secondo le previsioni del Piano dei Servizi;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- osservanza di cautele, misure, prescrizioni (tecniche o per 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.

9.3 - Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

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

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

- approvato dal dirigente competente prima del rilascio del titolo, mentre la relativa formalizzazione costituisce condizione per il ritiro del permesso di costruire o comunque per l'efficacia del titolo medesimo;
- 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, 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.

9.5 - La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

## NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

### Art. B1 – Contenuti e obiettivi del Documento di Piano

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

<b>Documenti condivisi VAS PGT</b>	QC	Quadro conoscitivo e ricognitivo condiviso	
<b>Documento di Piano</b>	Dp0	Scenario strategico e determinazioni di Piano <i>QUADRO CONOSCITIVO</i>	
	Dp1	Analisi territoriale a. Relazioni di scala vasta b. La città e le imprese c. La città e i cittadini d. La città e il commercio	
	Dp2	Carta del Paesaggio a. Paesaggio non costruito: aree naturali e verde diffuso b. I temi della città storica c. La città storica: visione d'insieme d. La città moderna	
	Dp3	Vincoli e attenzioni a. Vincoli paesaggistici b. Vincoli amministrativi, idrogeologici e ambientali c. Previsioni e indirizzi sovralocali d. Rete ecologica : indirizzi regionali e provinciali <i>QUADRO STRATEGICO</i>	
	Dp4	Strategie, trame, trasformazioni e progetti <i>QUADRO PROGRAMMATARIO</i>	
	Dp5	Sensibilità paesaggistica	
	Dp6	Previsioni di Piano	
	Dp7	Norme Tecniche di Attuazione – Parte Generale e Documento di Piano	
	<b>Valutazione ambientale strategica</b>	RA0	Rapporto Ambientale
		RA 1	Carta della criticità
RA 2		Carta delle sensibilità	
RA 3		Sintesi Non Tecnica	

1.2 - Il D.d.P. non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e ha validità quinquennale.

### Art. B2 – Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico

2.1 - Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione aventi valore strategico per la politica territoriale (art. 8, comma 2, lett. a), L.R. 12/2005 e s.m.i.) del Comune di Mantova sono analiticamente esposti ed illustrati nell'elaborato Dp0 e vengono così sinteticamente definiti:

#### Sistema naturale e rurale

- Contenere il consumo di suolo

- Contribuire alla tutela, al consolidamento ed alla valorizzazione delle aree naturali
- Conservare gli spazi agricoli e riconoscerne le differenti vocazioni

**Sistema insediativo**

- Tutelare e valorizzare il patrimonio storico e culturale
- Favorire gli interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Garantire l'efficienza delle trasformazioni territoriali

**Sistema dei servizi e della cultura**

- Migliorare l'efficienza e l'accessibilità dei servizi
- Garantire la qualità degli spazi pubblici esistenti e di progetto
- Promuovere progetti di riqualificazione dei principali spazi aperti esistenti

**Sistema infrastrutturale**

- Completare il sistema delle connessioni infrastrutturali su gomma, ferro e acqua
- Migliorare l'accessibilità del centro storico armonizzando le esigenze di cittadini e di fruitori della città
- Sviluppare la rete ciclabile sia in ambito urbano che per la fruizione del territorio agricolo e naturale

**Sistema economico**

- Potenziare il polo logistico di Valdarò in accordo con la Provincia di Mantova
- Valorizzare il sistema commerciale delle "botteghe del centro"
- Riconoscere le diverse vocazioni dei poli produttivi esistenti e garantire l'equilibrio fra gli insediamenti produttivi e la qualità ambientale

**Governance**

- Proseguire nel confronto con i comuni contermini e con i Soggetti istituzionali per la condivisione delle scelte territoriali nell'ottica della sostenibilità che per realizzarsi deve far riferimento a un'area vasta.
- Garantire attraverso un atto condiviso di pianificazione il coordinamento dei diversi aspetti della gestione della città e del territorio dei comuni del suo intorno.

**Art. B3 – Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.**

3.1 - 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 nell'elaborato Dp0 e contemplano le seguenti previsioni:

- comparti assoggettati o da assoggettare a pianificazione attuativa;
- ambiti di trasformazione (prevalentemente residenziali).

**Art. B4 – Politiche per la residenza e per le attività economiche**

4.1 - 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 di Mantova sono analiticamente esposte e illustrate nell'elaborato Dp0 e vengono sinteticamente definite di seguito.

Le politiche delle trasformazioni prevalentemente residenziali rispondono a due ordini di obiettivi e di scelte: da un lato, il contenimento delle espansioni che non rispondono ad un disegno urbano complessivo e organico; dall'altro, il completamento degli interventi già attivati e il consolidamento degli insediamenti esistenti attraverso la previsione di due ambiti di trasformazione: Tè Brunetti e Ghisiolo.

Le scelte delle politiche per le attività economiche rispondono, da un lato, al completamento del Polo di Valdaro, soprattutto dal punto di vista della rete intermodale (acqua, ferro, gomma); dall'altro, per quanto attiene alle attività commerciali, allo sviluppo della rete di vicinato.

#### **Art. B5 – Ambiti di trasformazione**

- 5.1 - In conformità al disposto di cui all'art. 8, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i., l'individuazione degli ambiti di trasformazione da parte del D.d.P. non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, che si produrranno unicamente con l'approvazione degli strumenti attuativi preposti agli interventi di trasformazione ivi contemplati. Sino all'approvazione dello strumento attuativo, le aree individuate dal D.d.P. come ambiti di trasformazione seguiranno la disciplina dettata dal Piano delle Regole.
- 5.2 - Il D.d.P., all'elaborato DP6 – previsioni di Piano, individua con apposito simbolo grafico i seguenti ambiti di trasformazione (art. 8, comma 2, lett. e), L.R. 12/2005 e s.m.i.):
- ATR1 – Tè Brunetti;
  - ATR2 – Ghisiolo;
- 5.3 - In relazione a ciascuno degli ambiti di trasformazione è predisposta una scheda, allegata alle presenti norme, recante la definizione degli indici di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione, i criteri di intervento, le prescrizioni per le mitigazioni e le compensazioni.
- 5.4 - In sede di pianificazione attuativa dovrà sempre essere verificato il rispetto della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prevista dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.

#### **Art. B6 – Individuazione aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare**

- 6.1 - Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-bis), L.R. 12/2005 e s.m.i., il D.d.P., individua, con apposito simbolo grafico nell'elaborato DP6 – Previsioni di piano, le seguenti aree degradate o edifici dismessi da recuperare o riqualificare:
- Edifici produttivi da riconvertire: sono individuati puntualmente, su tutto il territorio comunale, alcuni immobili produttivi per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, è auspicabile la riconversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento secondo la disciplina del Piano delle Regole;
  - Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione: comparti da assoggettare a riqualificazione e conversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento previa pianificazione attuativa secondo la disciplina del Piano delle Regole.

**Art. B7 – Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio**

- 7.1 - Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quater), L.R. 12/2005 e s.m.i, il D.d.P. individua gli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio del Comune di Mantova (cfr. tavv. DP 2a-2b-2c-2d).
- 7.2 - In termini sintetici e di massima, gli elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio di Mantova sono i seguenti:
- gli ambiti della città storica, dichiarati patrimonio dell'Unesco, con le numerose presenze storico monumentali;
  - il sistema delle aree di pregio ambientale comprese nel perimetro del Parco del Mincio e gravitanti intorno alla zona dei laghi.
- 7.3 - Il Piano delle Regole detta apposite prescrizioni che garantiscano la conservazione dei caratteri di integrità ed autenticità degli ambiti della città storica, nonché la tutela delle aree di maggior pregio ambientale, con una disciplina gradualmente restrittiva a seconda dei valori naturalistici dei diversi ambiti individuati, oltre che dalla generica comprensione nel perimetro del Parco del Mincio, 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 della città storica e della città dei laghi salvaguardando i coni visuali appositamente individuati anche agli elaborati tavv. DP 2a-2b-2c.

**Art. B8 – Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti**

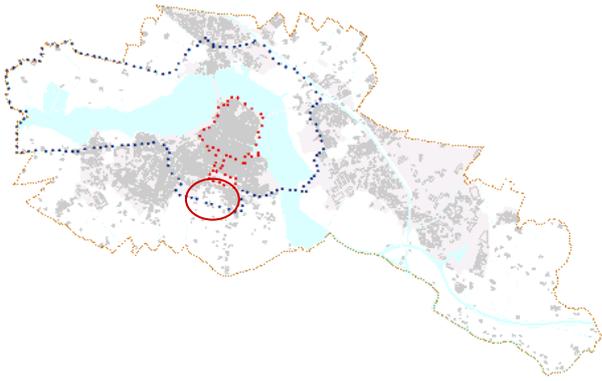
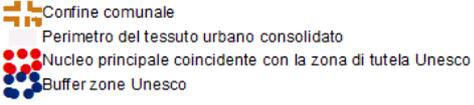
- 8.1 - Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (art. 8, comma 2, lett. f), L.R. 12/2005 e s.m.i.) sono dettagliate nell'elaborato 3C con riferimento a:
- Piano Territoriale Regionale;
  - Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio;
  - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova;
  - Piano di Gestione dei Siti Rete Natura 2000.

**Art. B9 – Criteri di perequazione e di incentivazione**

- 9.1 - Il P.G.T. di Mantova, secondo le indicazioni del Documento di Piano, prevede il ricorso alla perequazione circoscritta intracomparto di cui all'art. 11, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i., attribuendo a ciascun ambito di trasformazione ed a ciascun ambito di pianificazione attuativa previsto dal Piano delle Regole un unico indice di edificabilità territoriale.
- 9.2 - Quale incentivo ai sensi dell'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005 e s.m.i. si prevede che negli ambiti di trasformazione e in ciascun ambito di pianificazione attuativa previsto dal Piano delle Regole è ammesso, così come previsto dal Piano Energetico Comunale approvato con D.C.C. n. 28 del 20.05.2011, l'incremento della superficie lorda sino al 5% se la proposta di intervento garantirà, sulla scorta di apposite relazioni di calcolo, un'incidenza neutra sul fabbisogno complessivo di energia primaria a livello comunale. Tale risultato potrà essere ottenuto attraverso interventi, a carico dei soggetti attuatori, su edifici pubblici, da individuarsi in accordo con l'Amministrazione Comunale, tali da garantire una riduzione del fabbisogno di energia primaria di questi ultimi idonea a compensare il fabbisogno che sarà indotto dagli edifici in progetto.

## SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

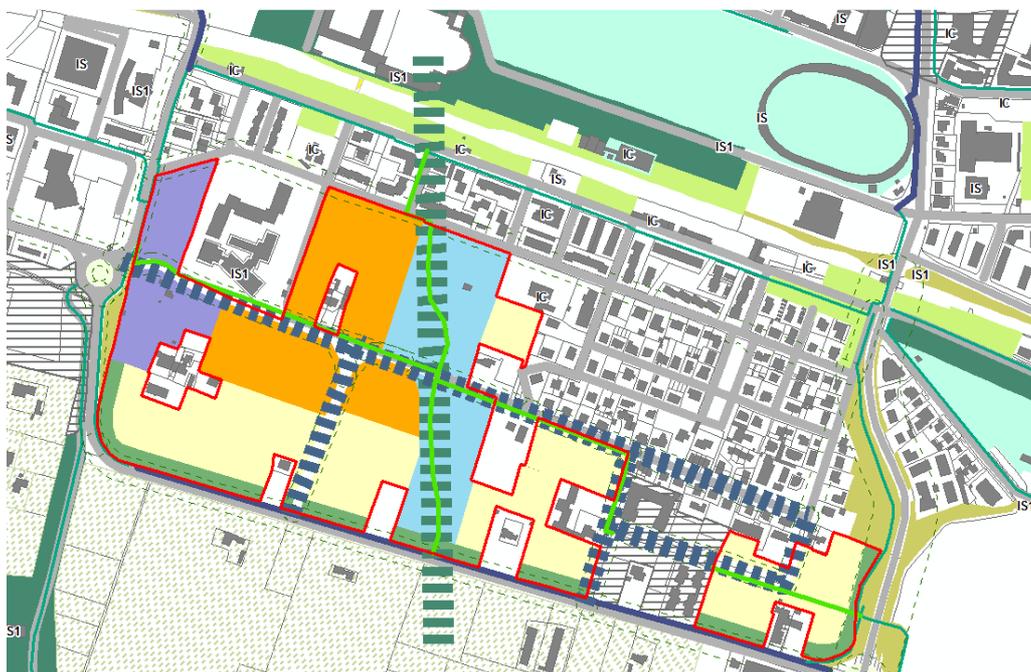
## ATR 1 Te Brunetti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE		ORTOFOTO
 <p>              Confine comunale            Perimetro del tessuto urbano consolidato            Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco            Buffer zone Unesco         </p>		
DESCRIZIONE DELL'AMBITO		
<p>L'ambito di trasformazione è posto a sud della città in un'area libera, prossima al quartiere "Te Brunetti".</p> <p>Il quartiere ha pochi servizi ed un tessuto insediativo caratterizzato da palazzine di quattro-cinque piani (immobili di edilizia residenziale pubblica degli anni '60) lungo la fascia parallela alla ferrovia ed edilizia di due/tre, di più recente realizzazione, a sud ovest. Le aree poste tra l'edificato esistente e via Donati costituiscono una naturale espansione della città. La trasformazione prevista dovrà essere l'occasione per completare il tessuto esistente ed implementare l'area dei servizi necessari.</p> <p>L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.</p>		
OBIETTIVI DELL'AMBITO		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Collegamento e ricucitura tra l'edificato esistente e gli interventi in fase di realizzazione.</li> <li>2. Incremento dei servizi del quartiere.</li> <li>3. Creazione di un'ampia area pubblica a servizio dell'intero quartiere, con collegamento ciclo-pedonale tra due aree di grande valenza storico-paesaggistica (Palazzo Te e il Trincerone). In particolare, è richiesta la realizzazione di passaggi pubblici che rendano possibile la connessione Palazzo Te – Trincerone.</li> </ol>		
INDICI E PARAMETRI		VOCAZIONI FUNZIONALI
Superficie territoriale (St)	205.700 mq c.a.	La destinazione principale è la residenza (R). Sono ammesse quali destinazioni accessorie: - artigianato di servizio (AE2) e commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato, da localizzare prevalentemente in adiacenza alla zona servizi; - direzionale (AE3) da localizzare prevalentemente lungo via Trincerone per la contiguità con le strutture direzionali esistenti nell'area prospiciente; - Attrezzature private (AE4)
Indice territoriale (It) max	0,5 mq/mq	
Altezza massima	4 piani	
Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%	

	<p>- ricettivo (AE6) - Servizi (S) Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola.</p>
<b>VINCOLI</b>	
<p>Parco Regionale del Mincio (Tutela idrogeologica) Piano di Assetto Idrogeologico fascia C Zona "tampono" Unesco (buffer zone) Fascia di rispetto degli allevamenti e presenza di antenna per la telefonia mobile Classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni 2b</p>	
<b>CRITERI DI INTERVENTO</b>	
<p>Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa. Per le dimensioni del comparto, è ammessa la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati. In tal caso l'attuatore di ogni stralcio dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimostrare la coerenza della previsione pianificatoria con gli obiettivi dell'ATR e con lo schema di massima sotto riportato;</li> <li>- dimostrare il rispetto del principio perequativo su tutto l'ATR con riferimento alla distribuzione della capacità edificatoria, al dimensionamento, alla localizzazione dei servizi e delle aree di mitigazione;</li> <li>- dimostrare di avere dato preventiva e adeguata informazione agli altri proprietari dell'iniziativa pianificatoria al fine di consentire una loro eventuale partecipazione sin dalla fase di progettazione;</li> <li>- dimensionare le opere di urbanizzazione considerando le previsioni dell'intero comparto in coerenza con lo schema di massima e gli obiettivi dell'ATR;</li> <li>- attivare i necessari procedimenti ambientali e paesaggistici, per l'intero comparto.</li> </ul> <p>Il quadro di massima sotto riportato, indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. viabilità principale</li> <li>2. aree per servizi pubblici</li> <li>3. ciclabile di collegamento alle ciclabili esistenti in direzione nord-sud ed est-ovest</li> <li>4. fascia di mitigazione (20 m) che resterà di proprietà privata e sarà destinata a verde (dovrà essere garantito l'uso pubblico della fascia mitigativa posta in corrispondenza dell'area pubblica).</li> </ol> <p>Per quanto riguarda le destinazioni, è rappresentata una distribuzione puramente indicativa. Le aree di sosta (pubbliche e private) sono ammesse in tutto il comparto. L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.</p>	
<b>MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI</b>	
<p>Gli interventi di rinaturalizzazione dovranno essere pari almeno al 10% della Superficie Territoriale (verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale); tali interventi, da localizzare lungo via Donati, strada Trincerone e via Cisa, costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard. Dovranno comunque essere mantenuti, o adeguatamente compensati, i filari esistenti e l'area boscata.</p> <p>Come previsto dalla DGRL VIII/8745 del 22.12.2008 nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (sono fatte salve le deroghe ammesse dalla stessa normativa).</p>	

Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di ST  
 Dovrà essere valutata la possibilità di insediare impianti e/o bacini volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.  
 L'indice di piantumazione dovrà essere pari ad 1 albero/100 mq di area scoperta.  
 Si assumono inoltre le misure di mitigazione, compensazione e valorizzazione ambientale indicate nella scheda di analisi dell'ATR di cui al Rapporto Ambientale del Documento di Piano. In particolare la proposta di attuazione dovrà specificare le azioni mitigative previste entro la fascia di rispetto dell'allevamento e dovrà verificare la compatibilità delle funzioni insediabili con la presenza di un'antenna per la telefonia, con riferimento anche al Volume VII del Piano Paesaggistico.

**SCHEMA DI PROGETTO:**



**Legenda**

- Ambito di Trasformazione
- rispetto stradale

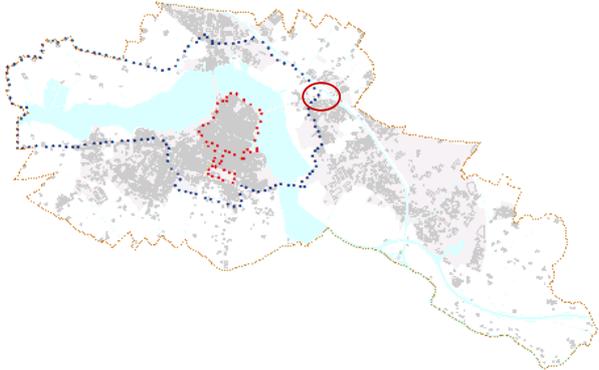
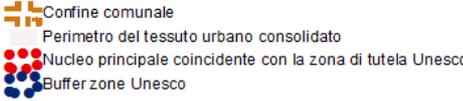
**DESTINAZIONI**

- Residenza
- Residenza e Commercio
- Residenza e Direzionale
- zone di mitigazione di proprietà privata
- area Servizi

**CONNESSIONI**

- connessione ecologica Palazzo Te - Trincerone
- viabilità principale
- percorso da realizzare nel presente ambito
- percorso esistente
- percorso previsto

**ATR 2 Ghisiolo**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ORTOFOTO
 <p>  </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Confine comunale</li> <li>Perimetro del tessuto urbano consolidato</li> <li>Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco</li> <li>Buffer zone Unesco</li> </ul>	

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**

L'area è posta a nord-est rispetto al centro storico della città, in posizione limitrofa al Canale Diversivo "Fissero Tartaro" e delimitata a sud da via Legnago.  
 La particolare posizione (prossima a sud, al quartiere residenziale di Lunetta e a nord al centro commerciale la Favorita) rende l'area strategica per i collegamenti funzionali.  
 L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.

**OGGETTIVI DELL'AMBITO**

1. Riqualificazione delle aree attraverso la ricucitura del tessuto edilizio e paesaggistico.
  2. Realizzare una fascia di mitigazione che resterà di proprietà privata e sarà destinata a verde.
- Per il raggiungimento di tali obiettivi il progetto dovrà essere coerente con lo schema di massima sotto rappresentato.

INDICI E PARAMETRI	VOCAZIONI FUNZIONALI								
<table border="0"> <tr> <td>Superficie territoriale (St)</td> <td>90.800 mq c.a.</td> </tr> <tr> <td>Indice territoriale (It) max</td> <td>0,1 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>2 piani</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura del suolo</td> <td>massimo il 50%</td> </tr> </table>	Superficie territoriale (St)	90.800 mq c.a.	Indice territoriale (It) max	0,1 mq/mq	Altezza massima	2 piani	Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%	<p>La destinazione principale è la residenza (R).                  Sono ammesse quali destinazioni accessorie servizi e attrezzature sportive.                  Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola</p>
Superficie territoriale (St)	90.800 mq c.a.								
Indice territoriale (It) max	0,1 mq/mq								
Altezza massima	2 piani								
Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%								

**VINCOLI**

Piano Territoriale Regionale (tutela art. 19 Piano Paesistico Regionale)  
 Parco Regionale del Mincio  
 D.Lgs 42/2004 fascia rispetto 150 m rispetto corsi d'acqua  
 Area in parte a potenzialità archeologica  
 Presenza di distributore carburanti (industria insalubre di seconda classe)  
 Classe di fattibilità geologica 2b con modeste limitazioni e classe 4 con limitazioni gravi in prossimità del Cavo San Giorgio e del Canale Diversivo

**CRITERI DI INTERVENTO, ATTENZIONE, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE**

Le previsioni dell'ATR dovranno essere concordate con Regione, Provincia e Parco del Mincio in quanto ricadente in un'area di particolare fragilità da sottoporre a uno specifico regime, così come stabilito all'art. 19 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (del PTR).

Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa dell'intero comparto.

La viabilità principale, costituita da strada Ghisiolo, dovrà essere riqualificata e realizzati i percorsi ciclabili.

Il quadro di massima sotto riportato, indica:

1. viabilità principale
2. destinazioni
4. ciclabile di collegamento nord-sud ed est-ovest, alle ciclabili esistenti
5. aree di mitigazione (che resteranno di proprietà privata e saranno destinate a verde).

L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.

Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza nei confronti dei siti di interesse comunitario ZPS Valli del Mincio IT20B0009, SIC Vallazza IT20B0010, SIC Ansa e Valli del Mincio IT20B0017, SIC Chiavica del Moro IT20B0014.

**MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI**

Gli interventi di rinaturalizzazione dovranno essere pari almeno al 10% della superficie da trasformare, verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale. Gli interventi di rinaturalizzazione costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard, da localizzare lungo il cavo San Giorgio e la viabilità esistente, verso la residenza esistente a sud del comparto e dovrà essere realizzata fascia di mitigazione di profondità di 15 m. dal perimetro del comparto, prospiciente il canale Diversivo. Dovranno comunque essere mantenuti, o adeguatamente compensati, i filari esistenti.

Così come previsto dalla DGRL VIII/8745 del 22.12.2008 nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Sono fatte salve le deroghe ammesse dalla stessa normativa.

Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di Sup. Territoriale.

Dovrà essere valutata la possibilità di insediare impianti e/o bacini volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

L'indice di piantumazione dovrà essere pari ad 1 albero/100 mq di area scoperta.

Si assumono inoltre le misure di mitigazione, compensazione e valorizzazione ambientale indicate nella scheda di analisi dell'ATR di cui al Rapporto Ambientale del Documento di Piano. In particolare in caso di presenza di area dismessa si dovrà effettuare gli eventuali accertamenti connessi a possibili inquinamenti.

Vista la presenza di un'azienda insalubre di seconda classe, la proposta di attuazione dovrà specificare le azioni mitigative.

**SCHEMA DI PROGETTO**

