



**COMUNE DI RODIGO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA**

COMMITTENTE

COMUNE DI RODIGO

IL SINDACO

Ing. Gianni Chizzoni

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Geom. Sira Bergamin

LAVORO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

COORDINATORE DI PROGETTO ARCH. GIOVANNI IACOMETTI

REDATTORI PGT

ARCH. GIOVANNI IACOMETTI
ARCH. GIULIA MORASCHI

DdP

ELABORATO

NORMATIVA

Adozione: Delibera C.C. n.57 del 21.12.2012

Approvazione: Delibera C.C. n.40 del 03.10.2013

Data: OTTOBRE 2013
Nome file: COPERTINE_APP

COPRAT
urbanistica

società cooperativa di progettazione
e ricerca architettonica e territoriale

sede principale: **mantova** via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
sede operativa: **milano** via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262
cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it

COMUNE DI RODIGO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO	4
1. Obiettivi e finalità del Piano di Governo del Territorio	4
2. Obiettivi del Documento di Piano	7
3. Efficacia del Documento di Piano	10
4. Criteri di perequazione e traslazione	11
5. Prescrizioni generali per i piani attuativi	12
6. Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo o atti autorizzativi convenzionati	15
7. Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziali	17
8. Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive	20
9. Area di trasformazione urbanistica	23
10. Direttive per il settore commerciale	24
11. Viabilità	25
12. Direttive per il Piano dei Servizi	26
13. Direttive per il Piano delle Regole	28
14. Piani di settore	30
15. Parco del Mincio	31
16. Contrasti e deroghe	32
17. Rinvio ad altre disposizioni – Difformità e contrasti tra disposizioni - errori	33

NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO

1. Obiettivi e finalità del Piano di Governo del Territorio

1.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale con le seguenti finalità:

- consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di Rodigo nei confronti dell'ambito territoriale di appartenenza, in rapporto alla tradizione produttiva del comune e dell'ambito territoriale in cui si trova (polo produttivo a confine con il polo industriale esistente di Gazoldo) così come indicato dallo stesso PTCP per le nuove strategie del settore produttivo
- perseguire la crescita competitiva del sistema produttivo locale e del contesto, territoriale e sociale che lo accoglie e lo alimenta ai sensi della legislazione regionale in materia, in particolare: potenziare e incrementare i siti produttivi esistenti al fine di una corretta valorizzazione delle risorse pubbliche e private investite negli ambiti di sviluppo (PIP e PL)
- rispondere, predisporre e connettersi alle potenzialità offerte dai nuovi gangli infrastrutturali previsti nel territorio (passaggio della autostrada TIBRE con casello autostradale a nord - collegamento FFSS alla linea Cremona-Mantova), come indicato dal PTCP vigente
- in relazione alle scelte produttive e infrastrutturali di grande calibro sovracomunale attrezzarsi per un riordino della viabilità locale in modo da evitare un appesantimento del carico di attraversamento degli abitati e una razionalizzazione dei raccordi fra viabilità locale e sovracomunale.
- corrispondere alle indicazioni operate dal PTCP vigente e alle varianti in studio relativamente alla determinazione della aree agricole in rapporto alle nuove polarità produttive previste e alle relative infrastrutture
- mantenere e valorizzare i caratteri paesistico-ambientali del territorio fluviale e para-fluviale (parco del Mincio) potenziandone la fruizione collettiva anche favorendo uno sviluppo degli abitati (Rivalta) verso l'interno e non lungo le rive
- valorizzare la tradizione produttiva dell'agricoltura locale anche nei suoi ammodernamenti e nelle sue ristrutturazioni indispensabili alla sua sopravvivenza economica
- mantenere e potenziare i livelli di abitabilità del territorio e l'offerta insediativa
- mantenere il livello elevato sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo dei servizi

esistenti, migliorarne le condizioni e le prestazioni a carattere locale, la loro potenzialità d'uso e l'offerta intercomunale di alcuni

- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio
- qualificare le opportunità degli abitanti anche dal punto di vista del sistema commerciale

1.2 Le finalità del Piano sono perseguite aderendo ai principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, composizione della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; valorizzazione delle risorse economiche locali; risparmio del suolo agricolo compatibilmente con la necessità di riforma e potenziamento produttivo del territorio

1.3 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure, chiarezza delle scelte e riconoscibilità da parte dei cittadini; facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse pubbliche; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando in modo circostanziato i principi di perequazione, traslazione e flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali. La stesura del piano ricerca la massima semplificazione, comprensibilità (anche da parte del cittadino non esperto), delle scelte compiute e del conseguente apparato descrittivo ed esplicativo del piano stesso e delle indicazioni normative formulate al fine della migliore pratica attuativa.

1.4. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

1.5. Il Piano di Governo del Territorio:

- risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia vigente, rispetto al quale ammette alcune integrazioni per quanto concerne l'individuazione delle aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva, e con il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche tramite Piani Settoriali svolti e da svolgere, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Incidenza Ambientale;
- attraverso il Piano delle Regole individua e norma 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;

- attraverso il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, ivi compreso il sistema delle aree a verde atte a costituire corridoi ecologici di valore naturalistico, paesistico e di fruibilità da parte della popolazione e di tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

2. Obiettivi del Documento di Piano

2.1 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, proponendo alcune modifiche/integrazioni della programmazione provinciale che si ravvisano necessarie agli stessi obiettivi di piano;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- e) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2.2 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, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; 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 eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie e secondarie e terziarie, necessarie al mantenimento e al potenziamento dello standard economico raggiunto, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, e le attenzioni alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

2.3. Il Documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

2.4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

2.5. Per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

- a) destinazioni residenziali (aree libere) volume edificabile:
 - **179.600** mc
- b) destinazioni terziarie e commerciali:
 - quota parte della precedente slp e delle destinazioni produttive per un max come da norme specifiche
- c) destinazioni produttive:
 - mq.di area per 577.300 mq slp;
- d) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici, come da Piano dei Servizi, con le seguenti specificazioni relative ai contenuti del Documento di Piano:
 - le aree di dotazione complessiva (residenza) per servizi è di mq. **462.789** ovvero mq **70,22** abitante (per abitanti esistenti e abitanti teorici insediabili)
 - per le aree prevalentemente residenziali soggette a piano attuativo e a convenzione la dotazione di aree per servizi minima è di mq. 18,5 mq/abitante considerando 150 mc/abitante da individuare nel comparto o monetizzabili secondo le modalità e le quantità minime previste comparto per comparto, considerando comunque un minimo per parcheggi da ricavare nel comparto di 3 mq/abitante
 - per le aree prevalentemente produttive la dotazione minima di aree per servizi, da sistemare prevalentemente a parcheggio e a verde pubblico è il 10% della Slp da ricavare interamente nel comparto
 - per le aree commerciali la dotazione minima di aree per servizi, per almeno la metà a parcheggio, è fissata come da Piano dei Servizi;

Il dimensionamento relativo alle destinazioni prevalentemente produttive e a quelle prevalentemente residenziali calcolate su la base di fabbisogni decennali, sono attuabili nel primo quinquennio in base a priorità assunte dall'amministrazione e secondo i seguenti criteri:

a) per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione potrà essere attuato nel primo quinquennio il 50% del dimensionamento complessivo degli ambiti di trasformazione inseriti nel DdP .

Le tariffe di monetizzazione vengono deliberate dalla giunta comunale ai sensi di legge previa valutazione tecnica degli uffici competenti.

3. Efficacia del Documento di Piano

3.1. Il documento di piano, per le aree di trasformazione urbanistica, soggette a pianificazione attuativa preventiva, individua il perimetro, le quantità massime e minime, le modalità di individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa e gli impegni che ogni singolo comparto nei vari piani attuativi deve assumere per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le prescrizioni funzionali, dimensionali e tecniche d'ordine generale degli stessi piani attuativi. Tali condizioni e indicazioni hanno valore vincolante. In fase attuativa possono essere apportati parziali adattamenti che rispondano comunque ai parametri e agli impegni fissati a fini applicativi e con l'obiettivo di migliorare, adeguare e dettagliare le prestazioni delle opere previste in accordo con le prescrizioni degli enti interessati e di controllo.

3.2. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nelle presenti norme tecniche si fa riferimento oltre che alla normativa comunale, regionale e statale (regolamenti edilizi e di Igiene, ecc.) per analogia alle norme tecniche del Piano delle Regole (in particolare: art. 3, art. 4, art. 5, art. 6.2) e del Piano dei Servizi.

4. Criteri di perequazione e traslazione

4.1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 delle l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sono definiti i seguenti criteri.

4.2. La perequazione si applica comparto per comparto. Non è prevista perequazione tra comparti differenti.

4.3. La perequazione di comparto per le aree prevalentemente residenziali è considerata applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa con indici fondiari variabili come definito dalle presenti norme tecniche.

4.4. E' consentito per le aree prevalentemente residenziali traslare volumetrie tra i subcomparti edificatori nei limiti indicati traslandone altresì in proporzione gli impegni di urbanizzazione primaria e secondaria. In tal caso deve essere formulato atto sottoscritto dagli interessati debitamente trascritto.

5. Prescrizioni generali per i piani attuativi

5.1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Le parti del territorio di trasformazione urbanistica nonché parti del tessuto consolidato sono soggette alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

5.2 Nei piani esecutivi le convenzioni devono prevedere, a cura e spese degli aventi titolo, i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente

I Piani esecutivi dovranno di norma essere estesi all'intera area subordinata a pianificazione. ma la convenzione allegata potrà essere limitata ad una parte della stessa zona; il Comune potrà inoltre stabilire che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, quando ne rilevi la necessità, in rapporto alla dimensione e al tipo di interventi previsti ed al grado di urbanizzazione esistente. A tale scopo il Comune fissa con apposita delibera parametri e criteri dettagliati per l'individuazione di tali piani.

5.3 Tutti i piani esecutivi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dalle Normative Comunali. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- lo studio relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche per le aree stradali e gli accessi ai vari interventi
- lo studio delle condizioni di smaltimento dei reflui di ogni tipo in rapporto alla capacità di ricezione dei sistemi esistenti; in particolare il calcolo e lo schema degli scarichi di acque nere, saponate e piovane in rapporto alla pluviometria della zona nonché gli allacci agli impianti esistenti e/o alla rete idrica superficiale per le acque piovane, con i rilevamenti dello stato esistente; gli studi, i rilevamenti, i calcoli e le soluzioni dovranno essere concordati nelle modalità di svolgimento con le aziende e gli enti competenti in materia
- la compatibilità acustica, ai sensi di legge
- la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT relative

- le soluzioni adottate per rispondere alle problematiche paesistiche e ambientali quali terrapieni, barriere verdi, ecc.

5.4 I piani esecutivi previsti nelle apposite aree devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.

5.5 All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti o completati e scaduti (comunque riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

5.6 I piani attuativi devono essere impostati secondo i seguenti criteri che hanno valore orientativo:

- Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- Adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata evitando condizioni di ghettizzazione fisica e sociale
- Creazione di luoghi con forti centralità di quartiere
- Inserimento paesistico delle trasformazioni
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi da valutare)
- Cura della compatibilità ambientale degli interventi
- Recupero di sistemazione a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) e integrazione con il paesaggio agricolo nelle frange perimetriche
- Evitare la realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano
- Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
- Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi)
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti
- Realizzazione e potenziamento dei parcheggi
- Organizzazione dei percorsi ciclopedonali
- Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi con la creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche
- Integrazione tra servizi pubblici e tra servizi pubblici e servizi privati
- Cura della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde, connessioni del verde coi servizi
- Rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano

- Sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali urbani
- Inserimento di medie strutture come modalità di rafforzamento di sistemi commerciali
- Creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- Cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico
- Riduzione delle emissioni di gas climalteranti.
- Diffusione dell'utilizzo di tecnologie innovative
- Contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
- Tutela della qualità dei terreni e della falda
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
- Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia.
 - Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili e del risparmio energetico
- Interramento elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
- Mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia
- Smaltimento delle acque bianche separato dalle acque nere e saponate tramite subirrigazione o nelle acque superficiali in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia

6. Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo o atti autorizzativi convenzionati

6.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione urbanistica e le aree del tessuto consolidato definite per comparti unitari all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (o atto analogo, comunque convenzionato).

Non sono subordinati all'approvazione di Piani attuativi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei piani stessi, di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e restauro nonché di ampliamento fino a un massimo del 20% e comunque non superiore a 300 mc.

6.2 Il privato presenta istanza per la attivazione del Piano attuativo indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta e indica le caratteristiche dell'intervento e la specificazione dei contenuti previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

Il comune definisce il quadro complessivo degli impegni che il singolo Piano attuativo deve realizzare o contribuire a realizzare. Il comune definisce altresì, sulla base delle indicazioni del presente PGT, il quadro complessivo delle opere con i costi di massima a cui il singolo Piano Attuativo è tenuto a contribuire in percentuale rispetto alla propria dimensione, aggiornandolo via via che i singoli comparti o sub-comparti realizzano la quota spettante, secondo i principi di proporzionalità, di funzionalità, ecc. di seguito definiti.

6.3 Sulle aree soggette a pianificazione preventiva è consentita la individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa nei limiti fissati comparto per comparto a condizione che:

- venga individuato un programma complessivo di realizzazione delle opere previste tramite studi di fattibilità estesi a tutto il comparto con piani finanziari complessivi relativi a tutte le opere da svolgere e per tutti i subcomparti ipotizzati;
- ad ogni subcomparto di pianificazione siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla volumetria o alla superficie lorda da realizzare;
- la realizzazione per parti degli interventi previsti di urbanizzazione primaria e secondaria rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione

attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme di zona;

- vengano individuate tutte le condizioni amministrative e finanziarie per una equa ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e perché le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti anche nelle fasi di attuazione parziale dei comparti e delle opere;
- la realizzazione dei subcomparti non comprometta in nessun modo la attuazione dei subcomparti successivi

6.4 In sede di approvazione del piano attuativo sono consentite modifiche alle condizioni tecniche specifiche delle opere previste (andamento, posizione, dimensione, calibri, ecc.), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, previo parere degli organi competenti, le ritenga utili a conseguire una migliore disposizione, la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. La posizione della viabilità, dei fossi, ecc. è pertanto da considerarsi indicativa in tal senso.

Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

All'interno delle aree individuate nel PGT a destinazione prevalentemente produttiva l'amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree oggetto di intervento pubblico, e le relative aree per servizi o richiedere all'operatore di mettere a disposizione dell'amministrazione pubblica una quota di lotti secondo le indicazioni per comparti:

Il P.I.P. può interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il P.I.P. prescrive norme planivolumetriche e di destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto.

7. Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziali

7.1 Caratteri generali

Interessano aree generalmente poste consecutivamente alle aree urbanizzate che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema viario esistente e che generalmente implicano il rapporto paesistico tra le aree della città consolidata e le aree di zona agricola e di zona per servizi.

7.2 Destinazione principale

residenziale per un minimo del 60% di SIp dell'intero comparto

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche; attività produttive non incompatibili con la residenza, non inquinanti (per quanto concerne il rumore, il rischio del traffico, l'odore, la qualità dell'aria e della luce) fino a un massimo di complessiva SIp di mq. 300 per unità

7.3 Destinazioni non ammissibili

- terziaria/direzionale come da norme specifiche sul settore commerciale e comunque eccedente il 40 % della SIp prevista per l'intero comparto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla divisione in subcomparti di pianificazione attuativa, attuati o da attuare
- esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di grande superficie di vendita;
- produttive oltre i limiti indicati;
- nuovi interventi agricoli incompatibili e inquinanti

7.4 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

7.5 Parametri edificatori

- l'indice medio di edificabilità territoriale I_t è di 1,0 mc/mq con un indice fondiario I_f compreso tra un minimo di 1,0 mc/mq ed un massimo di 1,7 mc/mq, secondo il principio di perequazione interna ad ogni comparto;

- il rapporto di copertura Rc non deve superare 0,6 mq/mq;
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3, con una altezza massima H di mt. 9,50;
- le aree per attrezzature di interesse pubblico, equivalenti a 26,5 mq/abitante conteggiando 150 mc. per abitante, devono essere ricavate all'interno del comparto per il minimo di mq. 3/ abitante per parcheggi, e possono essere monetizzate per la parte restante
- per la definizione dei caratteri e dei parametri edilizi, le distanze tra fabbricati e dei fabbricati dai confini, i rapporti di copertura, i parcheggi e i posti macchina, le superfici permeabili, le distanze dagli allevamenti zootecnici valgono le norme per le aree prevalentemente residenziali analoghe individuate dal Piano delle Regole e le prescrizioni dei Regolamenti di Igiene
- Dovrà essere garantito un posto macchina coperto ed un locale rustico della superficie minima di mq 6 (cantina ecc) a servizio di ciascuna unità immobiliare
- Negli edifici o all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere previsti spazi per parcheggio coperti in ragione di 1mq ogni 10 mc di edificio, misurato vuoto per pieno, detratte le parti destinate ad autorimesse
- La superficie coperta dell'edificio e delle aree pavimentate di pertinenza non può superare il 60% della superficie fondiaria del lotto. Il 40% della superficie dovrà essere sistemata a giardino.
- Sono vietati i box in prefabbricato metallico, è altresì ammessa, e non computabile ai fini delle distanze e dei volumi, la realizzazione di un solo box ligneo o in muratura, al servizio dei giardini privati, con il limite di superficie di mq. 4,00 e di altezza massima di m 2,20, purchè correttamente inserito a giudizio dell'ufficio tecnico comunale.

7.6 Opere di urbanizzazione primaria

Ogni comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e coinvolti che riguardano la viabilità generale interessata dal comparto

Comparto per comparto vengono definiti in linea generale gli impegni da assumere in tal senso.

7.7 Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi eccedenti i 3 mq/abitante possono essere realizzate fuori comparto adeguatamente individuate o monetizzate

7.8 Opere di compensazione e mitigazione

La realizzazione dei comparti è soggetta alla definizione di opere di compensazione e mitigazione in relazione ai tipi interventi proposti, al grado di trasformazione operato, da concordare con gli organi competenti.

7.9 Norme particolareggiate

Nelle schede di trasformazione urbanistica integrate alle presenti norme sono indicate le norme specifiche per le varie destinazioni particolari.

Per quanto concerne le aree di espansione residenziale di Rivalta ATU05 oltre la circoscrizione potranno essere pianificate e attuate per il 50%. Per la restante area potranno essere pianificate e attuate solo in presenza della persistente impossibilità di attuare la lottizzazione esistente sulla punta est dell'abitato coinvolta dalla fascia di rispetto di un impianto biogas.

7.10 Vincoli

Nelle tavole apposite (DdP 04 sistema dei vincoli e delle tutele) sono riportati i vincoli di varia natura che interessano il territorio comunale. Tali vincoli e le loro aree di pertinenza sono da considerarsi approssimativi in quanto segnali di presenza del vincolo. In fase di pianificazione attuativa e/o di realizzazione edificatoria, con qualsiasi atto autorizzativo, vanno verificati nella sfera di validità, nella dimensione, e nella normativa di riferimento. Va comunque verificata la presenza e l'area di influenza di tutti i vincoli presenti, anche se non riportati nelle tavole.

Per quanto concerne le distanze minime da tenere fra attività considerate reciprocamente incompatibili andranno verificate scientificamente le misurazioni effettive delle distanze tra gli spazi destinati alle varie attività in base alle norme specifiche del Regolamento di igiene e delle presenti NTA.

Per le distanze minime si dovrà considerare il bordo effettivo dei fabbricati in rapporto alle funzioni presenti o previste.

8. Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive

8.1 Caratteri generali

Riguardano aree di grande dimensione, individuate ex novo in accordo con il PTCP, di consistente ampliamento di complessi preesistenti, di conversione di impianti agroindustriali, generalmente poste esternamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema produttivo esistente nonché la sua connessione con il sistema viario e che implicano il rapporto paesistico tra le aree edificate o edificabili, le aree agricole e di servizio;

8.2 Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo all'ingrosso o al dettaglio e attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;
- abitazioni in numero di non più di tre alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 50% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

8.3 Destinazioni complementari/compatibili

- esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del settore commerciale;

8.4 Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le tipologie e le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita.

8.5 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo per la nuova edificazione. Non sono soggetti a piano attuativo gli interventi dalla manutenzione fino alla ristrutturazione di edifici esistenti senza cambi di genere funzionale.

8.6 Parametri edificatori

- l'indice medio di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,8 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non deve superare 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima è di mt. 10,00 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili fino a un max di 14 m. previa documentazione tecnica dimostrativa e parere favorevole dell'ufficio tecnico e compatibilmente ai vincoli paesaggistici.
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq. per l'edificazione isolata e di mq. 500 edificazione a schiera
- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi (generalmente minimo: 10% della S_{lp}), devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo.
- per la definizione dei caratteri e dei parametri edilizi, le distanze tra fabbricati e dei fabbricati da i confini, i rapporti di copertura, i parcheggi e i posti macchina, le superfici permeabili, le distanze dagli allevamenti zootecnici valgono le norme per le aree prevalentemente residenziali analoghe, individuate dal Piano delle Regole e le prescrizioni dei Regolamenti di Igiene

8.7 Opere di urbanizzazione primaria

Ogni comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e coinvolti che riguardano la viabilità generale interessata dal comparto.

Comparto per comparto vengono definiti in linea generale gli impegni da assumere in tal senso.

8.8 Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi dovranno essere previste generalmente all'interno dei comparti in ragione del 10% minimo della superficie lorda di pavimento massima edificabile.

Comparto per comparto vengono definiti in linea generale gli impegni aggiuntivi o sostitutivi da assumere.

8.9 Opere di compensazione e mitigazione

La realizzazione dei comparti è soggetta alla definizione di opere di compensazione e mitigazione in relazione ai tipi interventi proposti, al grado di trasformazione operato, da concordare con gli organi competenti.

8.10 Norme particolareggiate

Nelle schede di trasformazione urbanistica integrate alle presenti norme sono indicate le norme specifiche per le varie destinazioni particolari (lavorazioni inerti, ecc.)

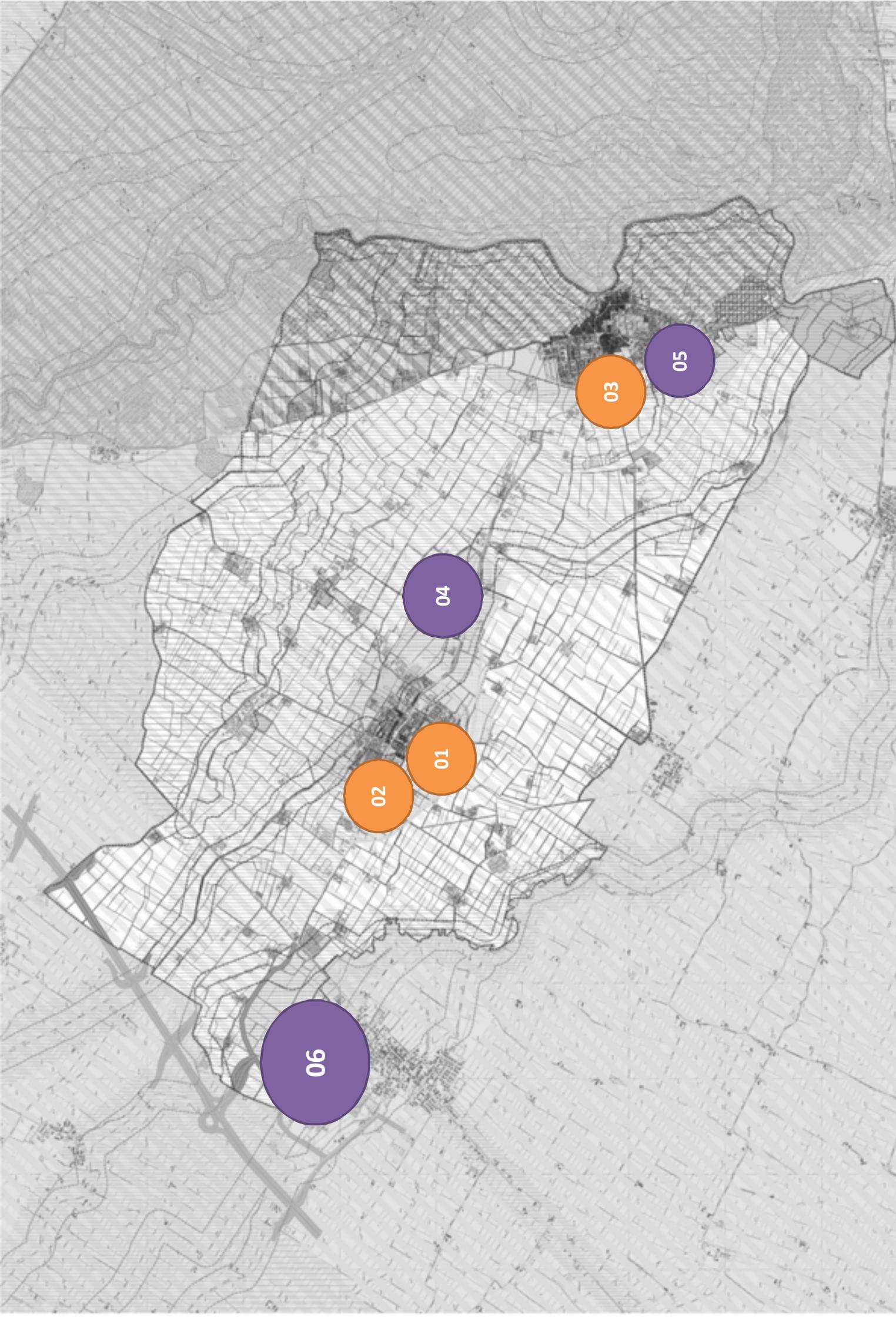
8.11 Vincoli

Nelle tavole apposite (DdP 04 sistema dei vincoli e delle tutele) sono riportati i vincoli di varia natura che interessano il territorio comunale. Tali vincoli e le loro aree di pertinenza sono da considerarsi approssimativi in quanto segnali di presenza del vincolo. In fase di pianificazione attuativa e/o di realizzazione edificatoria, con qualsiasi atto autorizzativo, vanno verificati nella sfera di validità, nella dimensione, e nella normativa di riferimento. Va comunque verificata la presenza e l'area di influenza di tutti i vincoli presenti, anche se non riportati nelle tavole.

Per quanto concerne le distanze minime da tenere fra attività considerate reciprocamente incompatibili andranno verificate scientificamente le misurazioni effettive delle distanze tra gli spazi destinati alle varie attività in base alle norme specifiche del Regolamento di igiene e delle presenti NTA.

Per le distanze minime si dovrà considerare il bordo effettivo dei fabbricati in rapporto alle funzioni presenti o previste.

9. Area di trasformazione urbanistica



ATU01

Capoluogo - villa dei Tigli

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale a sud del capoluogo a ridosso del nucleo di antica formazione.

Normativa

In questo comparto valgono le norme generali contenute nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziale con le seguenti specificazioni:

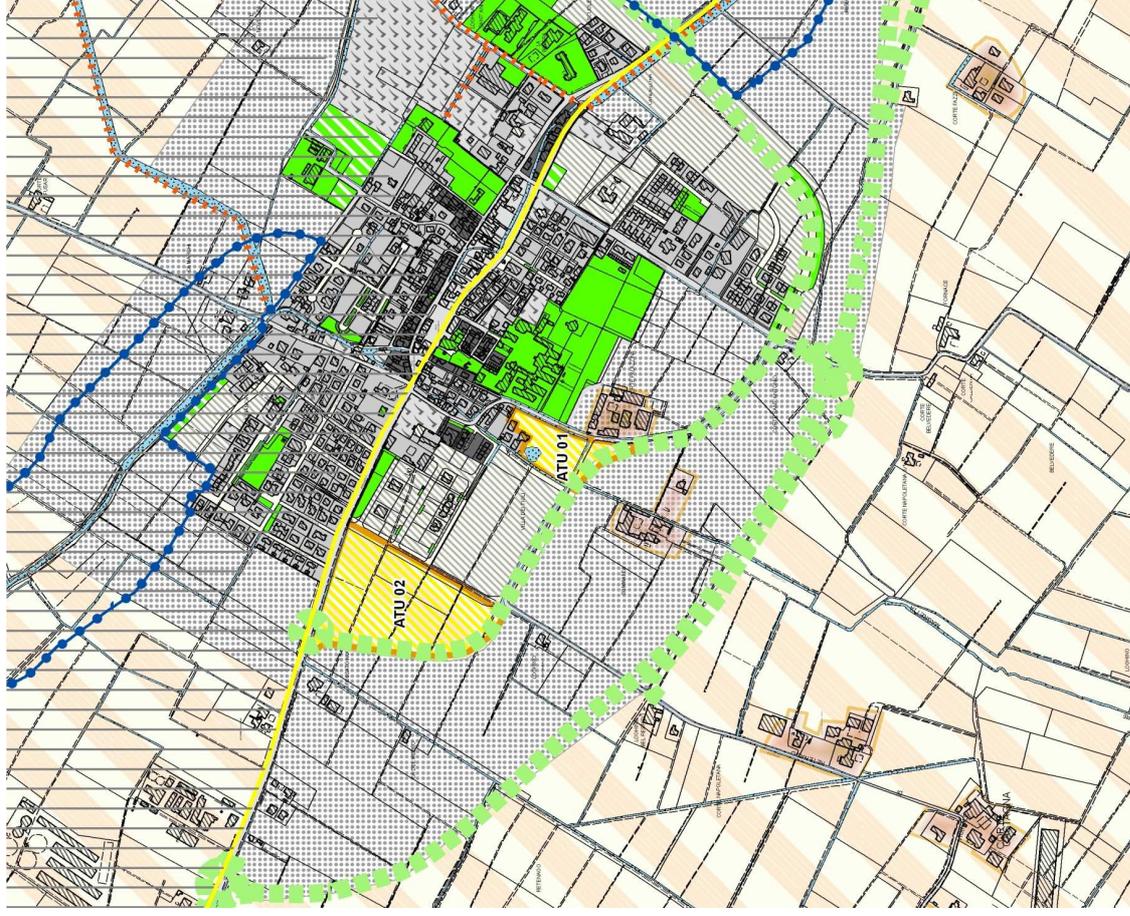
- I nuovi edifici dovranno rispettare le disposizioni delle presenti N.T.A. e del Regolamento d'Igiene Comunale in merito alle distanze minime dagli allevamenti zootecnici in base agli accordi tra comune ed enti preposti al controllo igienico-sanitario e ambientale.
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate, dune, infossamenti, ecc.)

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- alla realizzazione di un tratto o di una parte funzionale della circonvallazione interna (dall'incrocio con SP in direzione di Gazoldo d/I all'incrocio con SP in direzione di Mantova) e dei raccordi con la viabilità esistente, in proporzione alla dimensione dell'opera complessiva individuata e alla dimensione del comparto
- creazione di piste ciclopodali
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

E' consentito accedere dal comparto al tratto di circonvallazione con la viabilità interna, ma non con gli accessi dei singoli interventi.



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per servizi dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo sub comparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo, in relazione ai principi normativi stabiliti per i piani attuativi e analoghi, la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, relativamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, devono essere estese previsionalmente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE TERRITORIALE medio	INDICE FONDARIO	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab	SUBCOMPARTI
16.500 mq	Residenziale per un minimo di 60% di sip dell'intero comparto	Come da N.T.A.	Come da N.T.A.	1 mc/mq	Min 1,0 mc/mq e max 1,7 mc/mq secondo principio di perequazione interna	16500 mc	110	2.915 mq di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile	Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

ATU02

Capoluogo strada Retenago

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale a sud del capoluogo a ridosso del nucleo di antica formazione.

Normativa

In questo comparto valgono le norme generali contenute nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziale con le seguenti specificazioni:

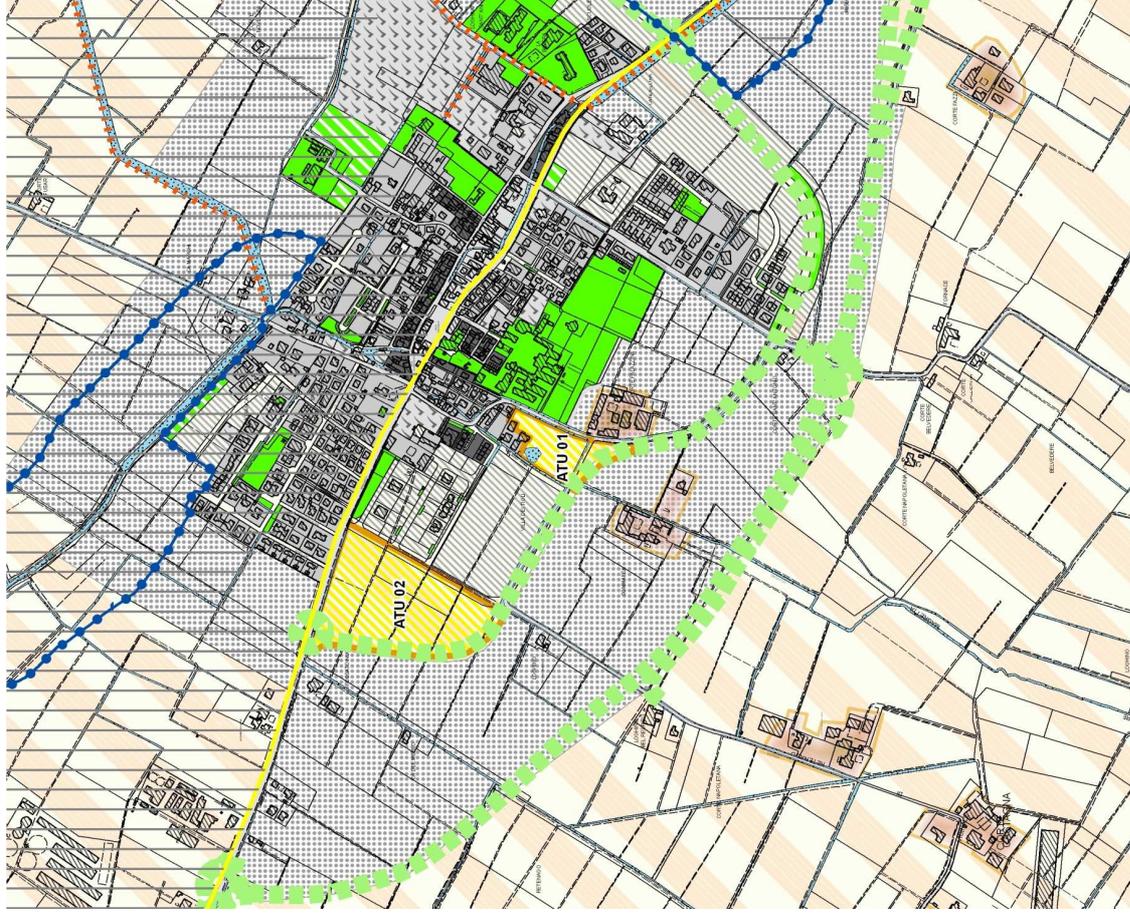
- I nuovi edifici dovranno rispettare le disposizioni delle presenti N.T.A. e del Regolamento d'Igiene Comunale in merito alle distanze minime dagli allevamenti zootecnici in base agli accordi tra comune ed enti preposti al controllo igienico-sanitario e ambientale.
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate, dune, infossamenti, ecc.)

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- alla realizzazione di un tratto o di una parte funzionale della circonvallazione interna (dall'incrocio con SP in direzione di Gazoldo d/I all'incrocio con SP in direzione di Mantova) e dei raccordi con la viabilità esistente, in proporzione alla dimensione dell'opera complessiva individuata e alla dimensione del comparto
- alla sistemazione dell'accesso alla Provinciale con una rotatoria adeguatamente dimensionata
- creazione di piste ciclopedonali
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

E' consentito accedere dal comparto al tratto di circonvallazione con la viabilità interna, ma non con gli accessi dei singoli interventi.



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per servizi dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo sub comparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo, in relazione ai principi normativi stabiliti per i piani attuativi e analoghi, la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, relativamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, devono essere estese previsionalmente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE TERRITORIALE medio	INDICE FONDARIO	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab	SUBCOMPARTI
58.600 mq	Residenziale per un minimo di 60% di sip dell'intero comparto	Come da N.T.A.	Come da N.T.A.	1 mc/mq	Min 1,0 mc/mq e max 1,7 mc/mq secondo principio di perequazione interna	58.600 mc	391	10.353 mq di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile	Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

ATU03

Rivalta

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale ad ovest di Rivalta in fregio alla SP1 Asolana. Concorre alla realizzazione della nuova viabilità prevista.

Normativa

In questo comparto valgono le norme generali contenute nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziale con le seguenti specificazioni:

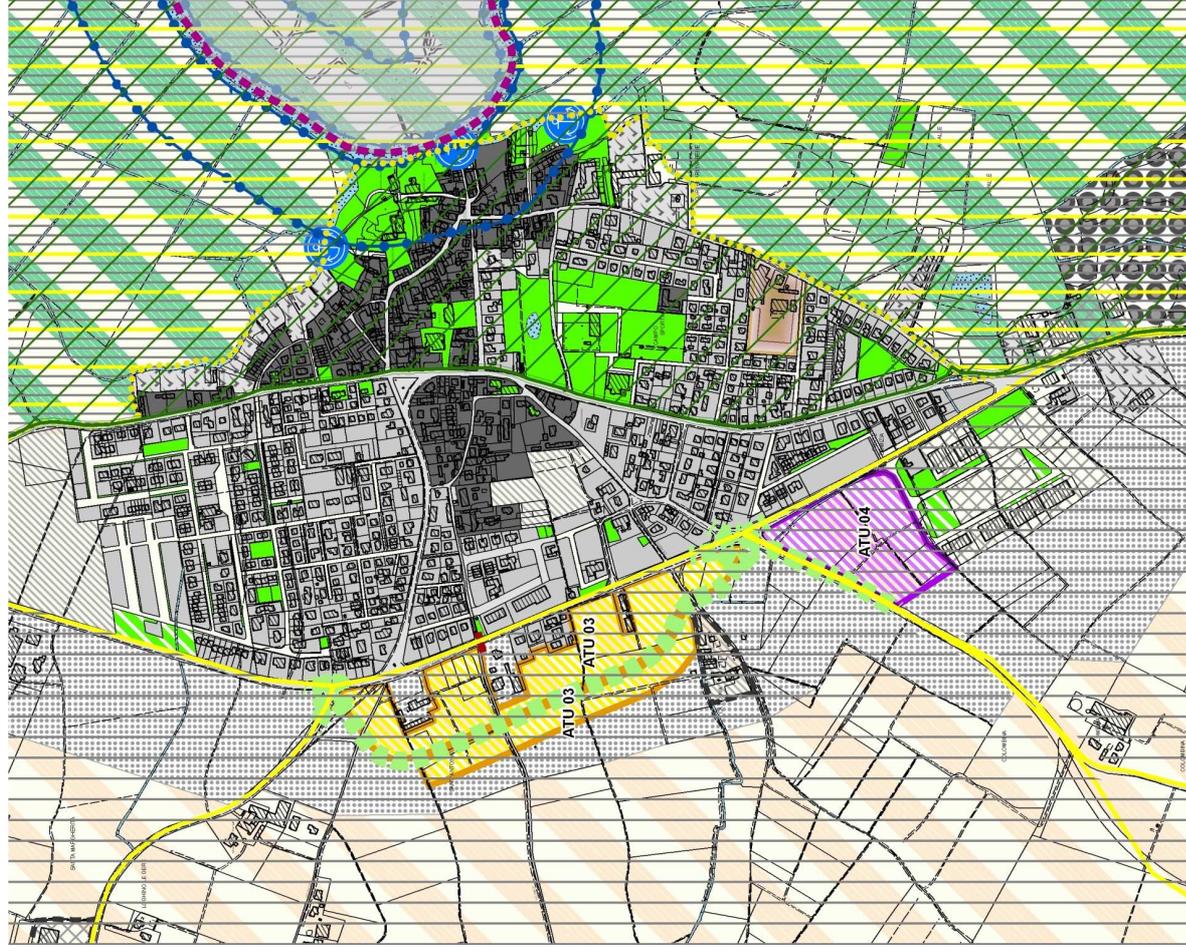
- I nuovi edifici dovranno rispettare le disposizioni delle presenti N.T.A. e del Regolamento d'Igiene Comunale in merito alle distanze minime dagli allevamenti zootecnici in base agli accordi tra comune ed enti preposti al controllo igienico-sanitario e ambientale.
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate, dune, infossamenti, ecc.)
- I lotti edificati esistenti che non partecipano della nuova distribuzione viabilistica e impiantistica possono essere esclusi dal piano attuativo e dagli impegni relativi.

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- alla realizzazione dei raccordi con la viabilità esistente
- le due rotatorie di innesto con la Provinciale
- creazione di piste ciclopedonali
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di raccordo e di contorno
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

E' consentito accedere dal comparto al tratto di circonvallazione con la viabilità interna, ma non con gli accessi dei singoli interventi.



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposto del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa, salvo le limitazioni poste dalle BTA del DdP potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo, in relazione ai principi normativi stabiliti per i piani attuativi e analoghi, la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, relativamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, devono essere estese preventivamente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE TERRITORIALE medio	INDICE FONDARIO	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab	SUBCOMPARTI
104.500 mq	Residenziale per un minimo di 60% di sip dell'intero comparto	Come da N.T.A.	Come da N.T.A.	1 mc/mq	Min 1,0 mc/mq e max 1,7 mc/mq secondo principio di persequazione interna	104.500 mc	697	18.462 mq di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile	Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

ATU04

Rivalta

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione artigianale – produttiva a ovest di Rivalta, in fregio alla strada provinciale SP1.

Normativa

In questo comparto valgono le norme generali nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive con le seguenti specificazioni:

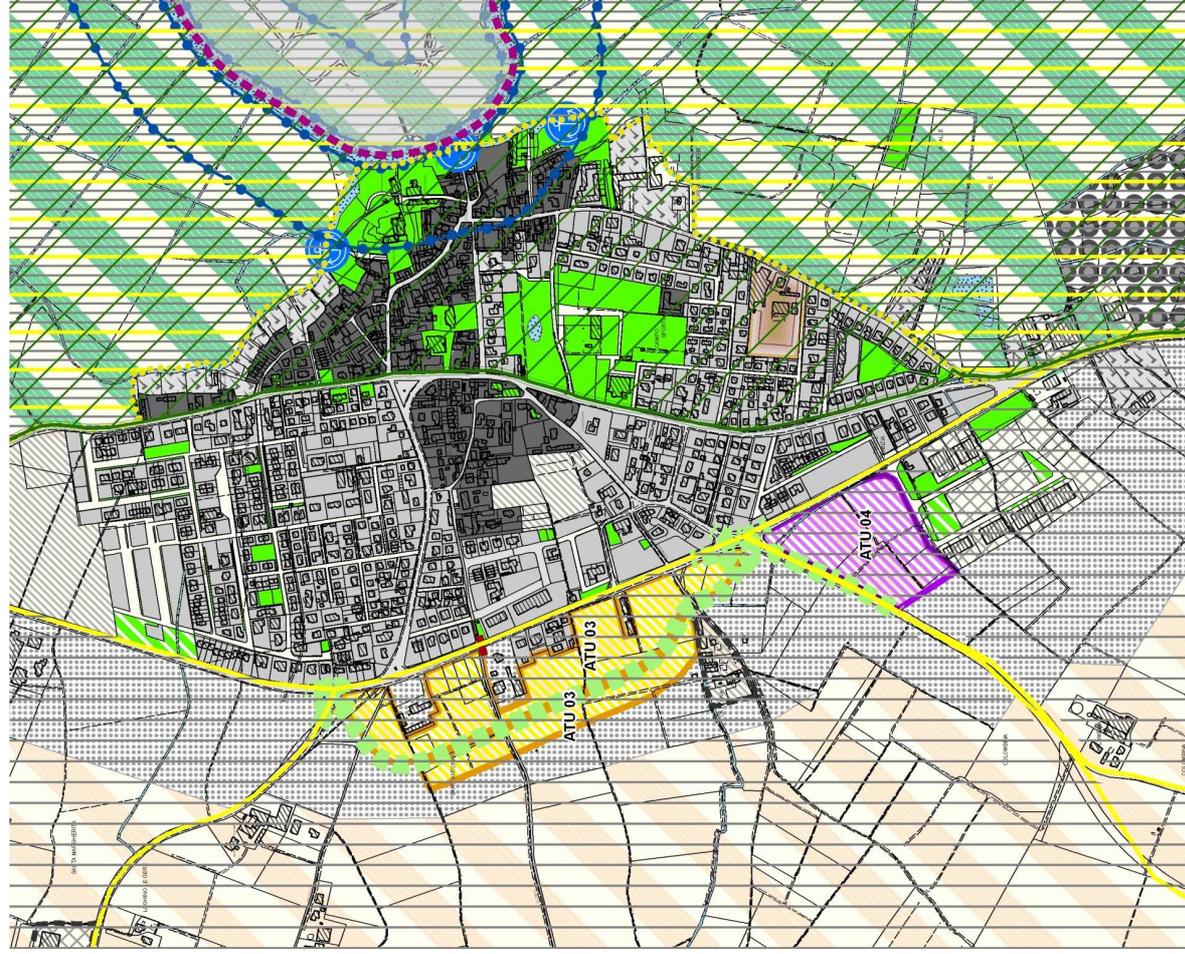
- I nuovi edifici dovranno rispettare le disposizioni delle presenti N.T.A. e del Regolamento d'Igiene Comunale in merito alle distanze minime dagli insediamenti residenziali in base agli accordi tra comune ed enti preposti al controllo igienico-sanitario e ambientale.
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate, dune, infossamenti, ecc.)

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto è tenuto, oltre a quanto già stabilito dalla normativa generale, con le modalità tecniche stabilite dagli enti competenti:

- alla realizzazione degli accessi alla strada principale, e adeguamento della provinciale e dei raccordi con la viabilità esistente
- alla creazione della rotatoria sulla circonvallazione in compartecipazione proporzionale con gli altri comparti interessati
- creazione di piste ciclopedonali
- opere idrauliche relative alla sistemazione dei fossi esistenti
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

L'accesso all'ambito potrà avvenire sulla Strada Provinciale 1 evitando nuovi innesti sulla strada Provinciale 23 in relazione ai pareri degli organi competenti



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare in sito per la parte destinata a parcheggio secondo le indicazioni del Piano dei Servizi. Le aree per standards dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente ad ogni singolo subcomparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo, in relazione ai principi normativi stabiliti per i piani attuativi e analoghi, la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, relativamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, devono essere estese preventivamente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE fondiario medio	SLP	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi	SUBCOMPARTI
49.900 mq	Artigianale produttivo e/o commerciale ad eccezione di quelle che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale da commerciare rientri tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività	Art. 8.2 - 8.3 DP1	Art. 8.4 DP1	0,8 mq/mq	31.956 mq	3.194m	Divisibile in subcomparti (previo studi di fattibilità)

ATU05

Località Calvarata

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente artigianale-produttiva di ampliamento in zona Calvarata in adiacenza della attuale zona produttiva esistente e contribuisce alla realizzazione di una rotatoria di innesto sulla provinciale.

Normativa

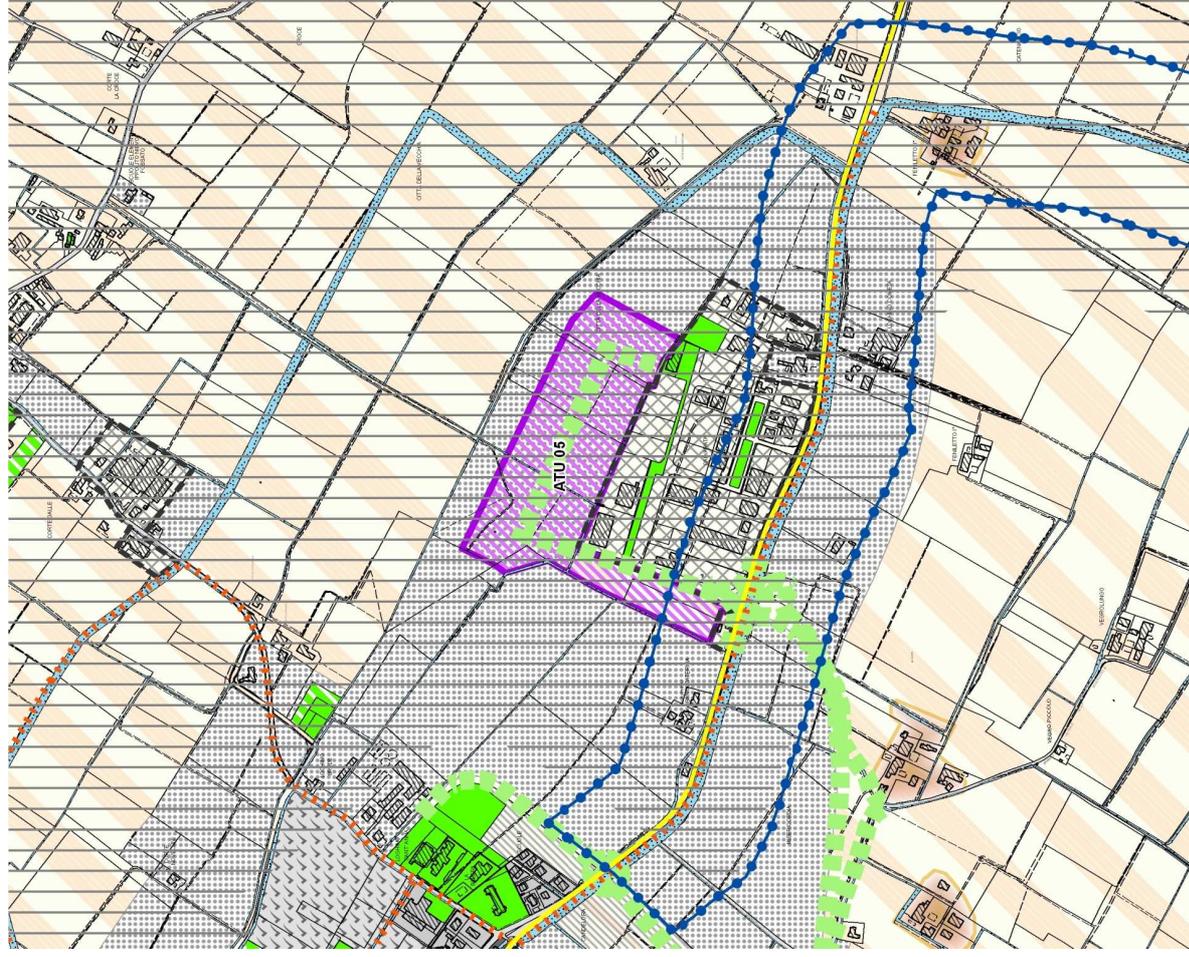
In questo comparto valgono le norme generali nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive con le seguenti specificazioni:

- I nuovi edifici dovranno rispettare le disposizioni delle presenti N.T.A. e del Regolamento d'Igiene Comunale in merito alle distanze minime dagli insediamenti residenziali in base agli accordi tra comune ed enti preposti al controllo igienico-sanitario e ambientale.
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barrriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate, dune, infossamenti, ecc.)

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto è tenuto, oltre a quanto già stabilito dalla normativa generale, con le modalità tecniche stabilite dagli enti competenti:

- alla realizzazione degli accessi alla strada principale, e adeguamento della provinciale e dei raccordi con la viabilità esistente
- alla creazione della rotatoria sulla circonvallazione (o altra soluzione in accordo con gli organi provinciali) con la sistemazione della stazione di servizio esistente
- creazione di piste ciclopedonali
- opere idrauliche relative alla sistemazione dei fossi esistenti
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare in sito per la parte destinata a parcheggio secondo le indicazioni del Piano dei Servizi. Le aree per standards dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente ad ogni singolo subcomparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo, in relazione ai principi normativi stabiliti per i piani attuativi e analoghi, la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, relativamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, devono essere estese previsionalmente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE fondiario medio	SLP	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi	SUBCOMPARTI
118.200 mq	Artigianale produttivo e/o commerciale ad eccezione di quelle che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale da commerciare rientrino tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività	Art. 8.2 - 8.3 DP1	Art. 984 DP1	0,8 mq/mq	75.648 mq	7.565 mq	Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

ATU06 Produttivo Tibre

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente artigianale - produttivo di rilevanza sovra comunale a est del territorio di Rodigo, a confine con il comune di Gazoldo degli Ippoliti, in adiacenza alla zona produttiva individuata da quest'ultimo e in posizione strategica rispetto al tracciato della nuova autostrada in progetto.

Normativa

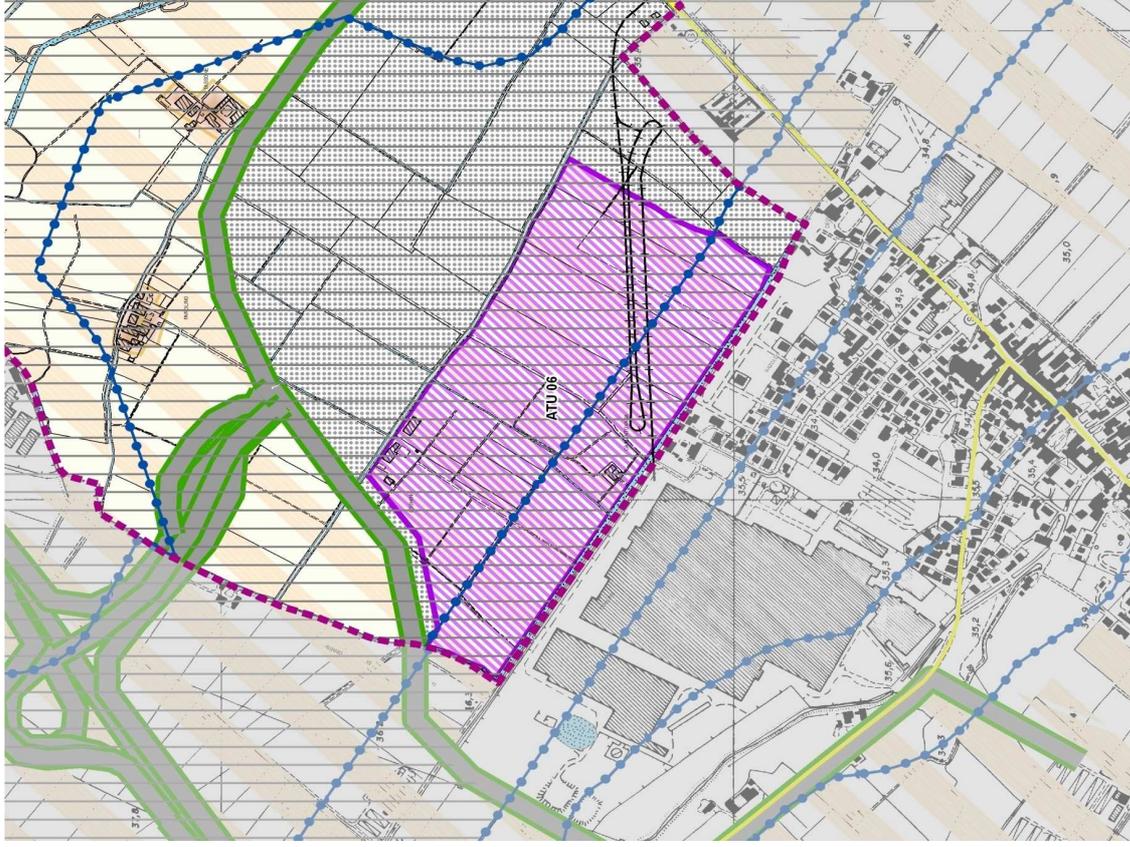
In questo comparto valgono le norme generali nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive con le seguenti specificazioni:

- sono ammesse unicamente le opere relative all'ampliamento dell'insediamento preesistente nel comune di Gazoldo d/Ippoliti (Marcegaglia)
- gli interventi dovranno essere progettati tenendo conto dell'inserimento paesaggistico e delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche relativamente agli edifici esistenti con soluzioni opportune (filari/barriere verdi, piantumazioni speciali, aree boscate,dune,infossamenti, ecc.)
- Dovranno essere valutate le attività compatibili in rapporto alla fascia di rispetto interfunzionale prevista

Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

in sede di pianificazione esecutiva e in accordo con gli organi competenti e coinvolti, in relazione alle previsioni infrastrutturali sovra comunali, la nuova viabilità di accesso dovrà essere realizzata in rapporto ai tracciati previsti per la nuova autostrada e il relativo casello. realizzazione delle connessioni con la viabilità esistente con la possibilità di realizzare, in accordo con gli enti competenti, un nuovo accesso verso il casello autostradale creazione di piste ciclopedonali tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti opere idrauliche relative alla sistemazione dei fossi e del canale esistente



Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare secondo le indicazioni del Piano dei Servizi. Le aree per standards dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente a ogni singolo subcomparto attuativo. In fase attuativa, in base agli accordi con le Amministrazioni coinvolte, verranno individuate le diverse forme di contribuzione relativa: in sito, tramite monetizzazione, tramite esecuzione diretta di opere anche fuori sito, ecc.

Opere di compensazione e mitigazione

Il comparto è tenuto alla contribuzione per le opere di compensazione e mitigazione che verranno concordate in sede di pianificazione esecutiva con gli organi provinciali. Le opere di compensazione e/o mitigazione dovranno essere quantificate in base al tipo e alla dimensione degli insediamenti previsti. Per opere di mitigazione e compensazione si intendono quelle concernenti le ricadute possibili del nuovo insediamento produttivo sul piano socio-culturale, dell'istruzione, residenziale, nonché ambientale in senso lato (filari alberati, dune, barriere antirumore da realizzarsi previo dimensionamento e adeguata progettazione all'interno del comparto, aree boscate anche individuabili all'esterno del comparto, ecc.).

- A titolo esemplificativo si indicano come possibili opere di compensazione:
- interventi di miglioramento della viabilità generale coinvolta dall'insediamento quali la sistemazione di un tratto della Postumia
 - interventi relativi al sistema circonvallatorio di Rodigo e/o di Rivalta
 - interventi relativi al sistema ambientale e in particolare al Parco del Mincio
 - interventi relativi ai servizi scolastici del comune
 - interventi relativi agli interventi di residenza sociale
- Per quanto concerne la presenza sul comune di Gazoldo di attività RIR si fa riferimento alla normativa vigente in materia per quanto concerne tutti gli aspetti relativi

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti solo se connessi all'insediamento principale, con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere di urbanizzazione tra quelle previste, anche sul piano delle opere compensative, secondo criteri di equilibrio e proporzionalità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per ogni subcomparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e compensative per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.

Per il comparto dovrà essere predisposto un masterplan complessivo da concordare con gli enti interessati dalle varie problematiche e dai comuni limitrofi.

SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	INDICE fondiario medio	SLP	STANDARD TEORICI Come da Piano dei Servizi	SUBCOMPARTI
409.200 mq	Artigianale produttivo e/o commerciale ad eccezione di quelle che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale da commerciare rientri tra quelle ad alto rischio pertossicità e nocività	Come da N.T.A.	Come da N.T.A.	0,8 mq/mq	261.888 mq	26.189 mq	Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

AMBITO	luogo	tipo	area	Indice territoriale medio	utilizzo fondiaria	mc	20% STIMATO OPERE URBANIZZAZIONE	slp	abitanti insediabili	standards	in comparto	monetizzabile
ATU01	Rodigo	Prevalentemente Residenziale	16 500	1		16 500			110	2 915	330	2 585
ATU02	Rodigo	Prevalentemente Residenziale	58 600	1		58 600			391	10 353	1 172	9 181
ATU03	Fossato	Prevalentemente Residenziale	104 500	1		104 500			697	18 462	2 090	16 372
ATU04	Rivalta	Produttivo artigianale	49 900		0,8		9 980	31 936		3 194		
ATU05	calvarata	Produttivo artigianale	118 200		0,8		23 640	75 648		7 565		
ATU06	tibre	Produttivo artigianale	409 200		0,8		81 840	261 888		26 189		
			756 900			179 600			1 197	68 677		

Rodigo PGT – Allegato A alla normativa del Documento di Piano
Dimensionamento degli ambiti a trasformazione urbanistica

10. Direttive per il settore commerciale

Ai sensi delle leggi in materia vengono stabilite per il tessuto urbano consolidato le norme che seguono

10.1 All'interno delle aree prevalentemente residenziali o produttive e commerciali sono ammessi sempre gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq.; sono ammesse medie strutture di vendita, oltre le esistenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. in numero massimo di:

- N. 2 (in linea di massima 1 per Rodigo e 1 per Rivalta) fino a mq. 1.500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato per i settori non alimentari
- N. 2 (in linea di massima 1 per Rodigo e 1 per Rivalta) fino a mq. 1.500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato per il settore alimentare
- Medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita

10.2 All'interno delle aree prevalentemente produttive terziarie e commerciali, sono ammessi:

- A. punti di vendita all'ingrosso
- B. punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C. Punti di vendita al dettaglio per tutte le tipologie commerciali non alimentari fino a mq. 1.500
- D. medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita per gli alimentari

10.3 Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le strutture di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato inferiori a mq. 150 mq. di superficie di vendita relative ai prodotti agricoli, salvo diverse prescrizioni per area)

10.4 Per gli esercizi commerciali esistenti superiori a mq. 150 di vendita sono consentite ristrutturazioni, spostamenti e ampliamenti fino alla dimensione di 800 mq. di Superficie di vendita

10.5 La dotazione di attrezzature pubbliche relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono normate dal Piano dei Servizi

10.6 Con apposita delibera l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

10.7 Le zone commerciali inserite nel tessuto urbano dovranno essere compatibili con eventuali aree residenziali circostanti dal punto di vista dell'inquinamento acustico e del traffico.

10.8 La superficie di vendita è definita dalle leggi vigenti in materia , come specificata nel R.E:

11. Viabilità

Nelle planimetrie di piano con simboli appositi è definita la viabilità di progetto e la viabilità esistente. La viabilità individuata come viabilità di progetto è da considerarsi indicativa nel calibro, nel dimensionamento, ecc. e potrà essere variata in accordo con gli enti interessati.

Rimangono validi tutti i vincoli relativi alla viabilità assunti da privati.

12. Direttive per il Piano dei Servizi

12.1 Il Piano dei Servizi assume le seguenti finalità strategiche per il comune di Rodigo:

- E. difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti
- F. consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti con i minimi di dotazione prescritti in altro articolo
- G. potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità
- H. qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica
- I. dislocazione equilibrata dei servizi
- J. valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (ostello, casa di riposo, ecc.)
- K. favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
- L. perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
- M. creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro e nelle espansioni
- N. porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini
- O. curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni
- P. operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi
- Q. sviluppo di reti ciclopedonali locali di adduzione ai percorsi ciclopedonali sovranomunali
- R. dotazione di servizi di parcheggio capillare
- S. creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- T. realizzazione di punti di centralità nei vari settori urbani
- U. integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti
- V. cura della dotazione differenziata di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi
- W. migliore dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione)
- X. cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti con la creazione di un polo interno a parco
- Y. ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie

- Z. salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici, creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne, introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti, creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate, recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate)
- AA.introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori, curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti, privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone e difendere le piantumazioni storiche esistenti
- BB.valorizzazione del Parco del Mincio e salvaguardia delle rive fluviali e lacustri

13. Direttive per il Piano delle Regole

13.1 Il Piano delle Regole definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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, nonché le aree consolidate storicamente nella pianificazione urbanistica e connesse al tessuto indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua:

- a. le aree destinate all'agricoltura;
- b. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- c. le aree non soggette a trasformazione urbanistica

13.2 Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto consolidato quelle aree libere che per impegni precostituiti, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per integrazione coi servizi o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;

13.3 Il Piano delle Regole fissa criteri di progettazione architettonica e urbanistica tesi al risparmio e produzione energetica, miglioramento della qualità ambientale ed ecologia, promozione della integrazione funzionale, transizione tra territorio agricolo ed urbano

13.4 Il Piano delle Regole per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, 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 che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

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

13.6 Il Piano delle Regole 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 il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore 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, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

13.7 Il Piano delle Regole assume le seguenti finalità generali:

- a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- b) Adeguato livello qualitativo dell'offerta
- c) Creazione di luoghi con forti centralità
- d) Attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini
- f) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- g) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico
- h) Contenimento del rischio di esondazione
- i) Contenimento del rischio geologico
- l) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
- m) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici
- n) Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse

14. Piani di settore

14.1 Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o si impegna ad attivare:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), da redarre ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI e successive integrazioni e modificazioni
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, da redarre ai sensi del D.Lgs.n.285/92.
- Classificazione Acustica del territorio comunale, in vigore e da adeguare ai sensi della L.n.447/95 e della L.R.13/2001 e successive modificazioni
- Deliberazione relativa a eventuali ulteriori Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, da redarre ai sensi dell'Ari. 8, c.3 del D.LGS 114/98 e successive modificazioni
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.r: n°30/03 e successive modificazioni
- Normativa specifica, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante e successive modificazioni.

15. Parco del Mincio

All'interno delle zone golenali e limitrofe del fiume Mincio è individuata un'area interessata dal Parco del Mincio, alla cui normativa si rimanda per la gestione delle aree stesse, salvo prescrizioni più restrittive delle NTA di PGT .

16. Contrasti e deroghe

16.1 Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, anche in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ampliamenti una tantum per il 20% del volume esistente e comunque per un massimo di 300 mc. ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali

16.2 Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente

17. Rinvio ad altre disposizioni – Difformità e contrasti tra disposizioni - errori

17.1 In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

17.2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e dell'ente Parco del Mincio e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

17.3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

17.4 In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore,

17.5 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

17.6 In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

17.7 Nel Documento di Piano le prescrizioni hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi;

17.8 Sono ammesse deroghe alle presenti norme tecniche solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

17.9 Gli eventuali errori cartografici materiali potranno essere corretti con semplice modificazione delle tavole previa procedura di valutazione da parte dell'ufficio tecnico dell'effettivo carattere di errore. Gli aggiornamenti cartografici, realizzati solo in parte e sotto la responsabilità dell'ufficio tecnico potranno essere svolti purchè non rappresentino alterazioni degli eventuali impegni urbanistici, amministrativi, fiscali e non possono di per sè costituire sanatorie di irregolarità.