

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA



COMUNE DI MONZAMBANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

L.R. 12/2005 s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
IN CASTELLARO LAGUSELLO

P.G.T. ADOTTATO con D.C.C. n. 49 del 27.12.2013 - P.G.T. APPROVATO con D.C.C. n. 18 del 17.07.2014
ELABORATO AGGIORNATO CON IL RECEPIMENTO DEI PARERI E CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ELABORATO: DP_03
DATA: MARZO 2013
AGG: GIUGNO 2013
AGG: NOVEMBRE 2013
AGG: LUGLIO 2014



UFFICIO TECNICO:

ARCH. PAOLO MONTANARINI

CONSULENZA TECNICO – SCIENTIFICA:



VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

ING. GIOVANNI BORDANZI – DOTT. MASSIMO MOSCONI

INDIRIZZI E LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Definizione degli ambiti di trasformazione e norme generali

Ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. e delle relative delibere regionali contenenti i criteri per la sua attuazione, il Documento di Piano individua nella tavola delle previsioni di piano gli ambiti di trasformazione e lo stesso è chiamato a:

- *determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);*
- *connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;*
- *dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;*
- *definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.*

Come indicato nella relazione del Documento di Piano, relativamente al sistema insediativo, il Piano Regolatore (Variante 13 approvata nel 2006) ha individuato ambiti di nuova edificazione urbana che ad oggi non sono ancora stati attuati ed ha determinato l'assetto pressoché definitivo degli aggregati urbani. Ne consegue che, con riferimento al quadro strategico di piano, il presente P.G.T. intenda confermare gli ambiti di nuova edificazione già definiti nel precedente strumento urbanistico.

Pertanto al fine dell'attuazione degli ambiti di trasformazione, il Documento di Piano propone l'elaborazione di specifiche schede descrittive e grafiche contenenti gli indirizzi e le linee guida, il cui livello di coerenza viene stabilito nelle schede stesse, indicando:

- tipo di ambito e localizzazione
- dimensionamento e parametri attuativi;
- vincoli, obiettivi, indirizzi e linee guida per la redazione dei progetti dei piani attuativi;
- dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ed oneri a carico degli operatori dei piani attuativi;
- misure di mitigazione e/o compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto in cui è inserito il comparto di ambito di trasformazione.

Tali elementi considerano inoltre le valutazioni effettuate nel processo di V.A.S.

Per la fase di attuazione degli ambiti di trasformazione, il Documento di Piano definisce la possibilità di intervento per sub-comparti funzionali, pur mantenendo il rispetto di un disegno unitario di assetto dell'ambito in termini di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di oneri a carico, di provvedimenti di mitigazione e/o compensazione ambientale e pur disponendo il rispetto della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri nell'ottica della perequazione di comparto.

AMBITO E LOCALIZZAZIONE

Ogni scheda riporta una sintetica definizione del tipo di ambito di trasformazione con indicazione della destinazione d'uso prevalente e la sua localizzazione nel territorio comunale.

Si precisa che nei casi relativi ai comparti prevalentemente residenziali:

- gli usi non residenziali ammessi non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti; ed i locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie", i requisiti igienicosanitari ed ambientali verificati da A.S.L. e A.R.P.A. per quanto di specifica competenza, le norme sull'acustica come previsto dalla normativa vigente. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente.
- l'artigianato di servizio è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti (con particolare riguardo alle industrie insalubri ed alle aziende a rischio di incidente rilevante) e comunque incompatibili con la residenza.
- in ogni caso la superficie utile destinata alla residenza non dovrà essere inferiore al 60% della superficie complessivamente realizzabile nel comparto.
- è consigliabile che il piano attuativo preveda la definizione planimetrica delle superfici a destinazione non residenziale. Qualora la definizione progettuale del piano attuativo non preveda in tutto o in parte la distribuzione delle superfici non residenziali saranno ammessi singoli interventi fino al raggiungimento del limite consentito con conseguente verifica per il reperimento di ulteriori aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
- nel caso di vicinanza con insediamenti produttivi, gli edifici residenziali devono essere realizzati ad una distanza di almeno 100 metri da eventuali industrie insalubri di prima classe.

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI ATTUATIVI

Ogni scheda riporta uno schema in formato tabellare contenente il dimensionamento ed i principali parametri urbanistico edilizi per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

Si precisa che la Superficie Territoriale espressa nella scheda rappresenta la superficie complessiva dell'intervento, così come misurata in cartografia (dati da elaborazione informatica GIS). Il suo valore, ed i parametri che ne discendono, potrà quindi essere verificato in base alle visure catastali ed ai specifici rilievi topografici, non costituendo variante.

Si precisa che l'indicazione della Superficie Fondiaria Ipotetica deriva dal dimensionamento del piano attuativo già previsto dal P.R.G.C. e rappresenta la stima dell'area di concentrazione dei volumi edificabili

ipotizzata graficamente nella scheda. Quindi tale superficie non rappresenta un valore vincolante e potrà variare in relazione al progetto di piano attuativo.

In fase di definizione progettuale dei piani attuativi, i dati ed i parametri urbanistico edilizi relativi al Volume massimo realizzabile (Vmax), al massimo indice di edificabilità fondiaria (IF), all'altezza massima ed al numero di piani, alla dotazione di servizi per abitante teorico, al rapporto massimo di copertura, alla superficie minima permeabile ed alla quota di aree di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale da reperire dovranno essere considerati prescrittivi e dovranno essere verificati relativamente a tutto il comparto soggetto a pianificazione attuativa, anche nell'eventualità che la realizzazione dello stesso venga svolta per stralci (sub-comparti).

VINCOLI, OBIETTIVI, INDIRIZZI E LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI DEI PIANI ATTUATIVI

Ogni scheda riporta i principali vincoli, gli obiettivi, gli indirizzi e le linee guida per la redazione dei progetti dei piani attuativi. Tali elementi, oltre a costituire, in relazione al proprio livello di coerenza, riferimento per la definizione progettuale dell'ambito di trasformazione, sono volti all'implementazione dell'assetto generale del sistema insediativo in coerenza con gli obiettivi espressi dal P.G.T.

DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE ED ONERI A CARICO

Ogni scheda riporta la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definita nelle modalità previste nel Piano dei Servizi, *che allo stato attuale è in corso di definizione e del quale se ne propone una sintesi:*

- per la funzione residenziale, la dotazione minima viene definita nella misura di mq 26,5 per abitante teorico insediabile, calcolato dividendo il volume massimo realizzabile per 150 mc/abitante o dividendo la Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile per 50 mq/abitante. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura di 3,00 mq/abitante e nel reperimento della restante quantità secondo le modalità definite in ogni singola scheda;
- per la funzione produttiva, la dotazione minima viene definita nella misura del 10% della Superficie Lorda di Pavimento insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 25% e nel reperimento della restante quantità secondo le modalità definite in ogni singola scheda;
- per la funzione commerciale e terziaria e per pubblici esercizi individuabili in ambiti prevalentemente residenziali la dotazione minima viene definita nella misura del 100% della Superficie Lorda di Pavimento insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50%;
- per la funzione commerciale e terziaria individuabile in ambiti prevalentemente produttivi la dotazione minima viene definita nella misura del 130% della Superficie Lorda di Pavimento insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento sempre obbligatorio della quantità minima a parcheggio pubblico, definita nella misura del 50% e nel reperimento della restante quantità secondo le modalità definite in ogni singola scheda. Per i pubblici esercizi il

reperimento delle aree standard a parcheggio pubblico dovrà essere pari al 130% dello standard ceduto, ovvero totale.

Con esclusione delle aree a parcheggio, il cui reperimento è sempre obbligatorio e nei casi in cui le schede non prevedano esplicitamente indicazioni relative all'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è sempre ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Le schede possono inoltre riportare eventuali ulteriori indicazioni e prescrizioni sul reperimento di quote aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale rispetto alla dotazione minima al fine del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Anche se non espressamente individuati nella scheda, in sede di piano attuativo dovranno comunque essere esattamente quantificate e localizzate le aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico e generale, in relazione alle dimensioni dell'intervento ed alle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca. Le modalità di cessione e/o monetizzazione, nonché la definizione di eventuali ulteriori oneri individuati nelle schede ed in fase concertazione con l'Amministrazione Comunale dovranno essere specificate nelle singole convenzioni urbanistiche tra soggetti promotori ed il Comune ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Ogni scheda riporta inoltre i principali indirizzi per la definizione dell'assetto infrastrutturale degli ambiti di trasformazione. In particolare la proposta planimetrica delle schede rappresenta la viabilità principale che dovrà essere riproposta in fase di redazione del progetto di piano attuativo.

Per quanto non indicato nella scheda, in sede progettuale dei piani attuativi potranno essere proposte viabilità di comparto utili allo sfruttamento edilizio. Tali strade, se definite nel piano attuativo di cessione alla proprietà pubblica dovranno avere sezione tipo minima di m. 10 (carreggiata di 7 m. fiancheggiata da entrambe le parti da marciapiede di 1,5 m.)

Nel caso di presenza di strade di competenza provinciale si prescrive che tutte le opere che le coinvolgano ed in particolare tutti i nuovi accessi e/o la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti dovranno essere concordate con il settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente all'adozione dei piani attuativi e realizzate dopo aver ottenuto regolare Nulla Osta/Autorizzazione dall'Ufficio Concessioni del Settore Patrimonio sulla base del Progetto Esecutivo delle stesse. A tal fine si riportano le indicazioni preliminari degli uffici provinciali espresse nel parere sul P.G.T. per quanto di competenza:

- qualora i Piani Attuativi dei singoli comparti oggetto di trasformazione interferiscano con la viabilità Provinciale vi sarà l'obbligo di concordarne con questo Ente le modalità esecutive, particolarmente in relazione ad eventuali nuove intersezioni e/o accessi previsti sulla rete stradale provinciale esistente;
- in fase di predisposizione dei suddetti Piani Attuativi dovranno essere rispettate le normative vigenti (D.Lgs. 30 Aprile 1992 n. 285 e s.m.i. – Codice della strada – con particolare riferimento agli artt. 18 "fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati" e 22 "accessi e diramazioni" – ed il D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 – Regolamento di attuazione del suddetto Codice), le indicazioni del Decreto Min. Infr. e Trasporti del 19.04.2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali) e della Regione Lombardia in materia di progettazione delle intersezioni stradali

(R.R. n.7 del 24.04.2006), particolarmente in relazione al rispetto delle distanze di visibilità ed ai criteri compositivi della tipologia delle intersezioni, nonché le prescrizioni del D.M. 5 Novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);

- dovranno essere garantite sufficienti condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione veicolare qualora vi siano previsioni attuative con nuovi innesti che possano interferire con la viabilità provinciale; in particolare dovrà essere assicurata la più ampia visibilità della zona di svincolo e gli eventuali accessi dovranno essere realizzati con materiali di adeguate caratteristiche tali da evitare apporto di materiali di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale;
- di norma non saranno consentiti nuovi innesti diretti di Lottizzazione sulla rete stradale provinciale esistente o in fase di progettazione/realizzazione in deroga ai limiti previsti dal Codice della Strada; la viabilità interna ai Piani Attuativi dovrà essere di preferenza collegata al sistema delle intersezioni a rotatoria qualora esistenti o previste negli elaborati del Documento di Piano sulle strade provinciali, ove le caratteristiche tecniche delle stesse lo consentano; in alternativa si dovrà usufruire del collegamento con la viabilità comunale a servizio dei comparti adiacenti già urbanizzati; saranno comunque valutate caso per caso le ipotesi viabilistiche contenute nei singoli ambiti di trasformazione quando questi siano giunti alla fase esecutiva;
- per la viabilità di rilevanza sovracomunale, o stralci funzionali di essa attuati nei singoli P.A. direttamente dalle ditte Lottizzanti, o per interventi puntuali di riqualificazione di incroci esistenti (rotatorie, innesti canalizzati), si dovranno rispettare ed adottare le soluzioni progettuali previste dalla normativa stradale vigente; per i suddetti tratti di nuova viabilità, da acquisire nella rete stradale provinciale una volta realizzati, sarà opportuno non prevedere accessi diretti dai fondi contigui al fine di garantire la sicurezza della circolazione veicolare; tali accessi dovranno essere risolti, in generale, mediante la realizzazione di controstrade laterali alle infrastrutture di progetto, da connettere alle previste intersezioni a rotatoria sulla viabilità ordinaria;
- tutte le deroghe richieste alla normativa vigente in materia di progettazione stradale dovranno essere menzionate ed adeguatamente motivate nelle relazioni tecniche di ciascun intervento.

MISURE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED ALTRE DIRETTIVE RELATIVE AL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL COMPARTO DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE.

Ogni scheda riporta le eventuali misure di compensazione/mitigazione ambientale aventi lo scopo di ridurre l'incidenza delle nuove previsioni insediative sull'ambiente. Ad esempio, in alcuni casi, la scheda specifica anche la localizzazione privilegiata per le alberature a filare, con funzione di filtro tra diverse destinazioni di zona e definisce gli allineamenti principali di progetto, ovvero il posizionamento planimetrico da privilegiare per i fronti dei corpi edilizi principali.

Ogni scheda, può inoltre eventualmente proporre ulteriori considerazioni utili all'attuazione degli ambiti in relazione al contesto in cui lo stesso è inserito. L'insediamento degli elementi vegetazionali (alberi e arbusti) dovrà sempre porre riferimento ad essenze autoctone e tipiche del contesto territoriale di Monzambano.

La quota, indicata nelle schede, di aree di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale da reperire in sede di progettazione contribuisce alla definizione degli interventi mirati alla realizzazione del progetto di Rete Ecologica Comunale (R.E.C.). Si precisa che l'uso del termine "compensazione paesaggistica e ambientale" non pone diretto riferimento al concetto di "compensazione urbanistica" di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i., ma considera effettivamente aspetti di tutela e valorizzazione paesaggistica. Tale modalità viene già applicata per le varie pratiche edilizie durante l'iter di autorizzazione paesaggistica che comporta la valutazione da parte della Soprintendenza.

Nel caso di edifici esistenti interni agli Ambiti di Trasformazione, fino all'entrata in vigore del piano attuativo sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza mutamenti di destinazione d'uso, se non finalizzati all'adeguamento, anche parziale, alle funzioni compatibili con le destinazioni dell'ambito.

Per gli Ambiti di Trasformazione il P.G.T. propone il meccanismo di perequazione urbanistica di comparto, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano. Si indica infatti un indice di edificabilità che sarà attribuito ai singoli proprietari in ragione della percentuale di aree in loro possesso indipendente dalla definizione planimetrica del piano attuativo.

Strumenti e procedure

Gli indirizzi e gli obiettivi proposti nelle schede degli ambiti di trasformazione costituiscono le linee guida e conseguentemente gli impegni degli operatori proponenti i piani attuativi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, che valuterà, nel corso del loro procedimento di istruttoria e di approvazione la necessità di introdurre ulteriori elementi utili all'esame e alla valutazione delle singole proposte. Ciò al fine di rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e innovative ai temi urbani affrontati nei piani, fatto salvo comunque il principio del perseguimento dell'interesse pubblico, inteso come interesse generale della cittadinanza.

Le proposte dei Piano Attuativi possono essere presentate da soggetti pubblici o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o tra loro associati.

Precedentemente alla fase istruttoria, i soggetti proponenti potranno presentare al Comune una proposta preliminare del piano attuativo finalizzata ad una prima verifica di fattibilità. La fase di pre-istruttoria consentirà da una parte di individuare l'effettiva procedibilità della proposta, dall'altra, qualora il parere dell'area tecnica, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, risultasse negativo, di aprire un processo negoziale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di P.G.T.

L'istruttoria dei piani attuativi verrà condotta dall'Area Tecnica Comunale, che si potrà avvalere di consulenza esterna (tecnica e giuridica) per valutazioni specifiche e procederà ad esprimere pareri su ogni proposta iniziale e definitiva, valutando in particolare:

- l'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi del P.G.T.;
- la coerenza delle determinazioni progettuali con gli indirizzi strategici e le prescrizioni inserite nelle schede;
- la compatibilità paesaggistica della proposta progettuale.

La procedura di approvazione dei piani esecutivi pone riferimento alle disposizioni dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., fatta salva l'applicazione di prevalenti disposizioni normative nazionali.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo deve essere stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori, la convenzione prevista dalla normativa regionale, che contiene i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione dello stesso piano attuativo.

Tutti i piani attuativi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 s.m.i. ed in relazione alla presenza di tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs 42/2004 s.m.i. "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (ex L. 1089/1939, ex L. 1497/1939, ex L. 431/1985) deve essere prodotta tutta la documentazione prevista ai sensi della stessa normativa.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT CASTELLARO_1 – PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

AMBITO: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale che interessa principalmente aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C. e strettamente legato al comparto di piano attuativo già convenzionato posto in adiacenza al confine est. Il P.G.T. nella conferma delle previsioni del P.R.G.C. definisce un lieve ampliamento del comparto ricomprendendo aree non edificate appartenenti al tessuto urbano consolidato al fine di dare completamente all'assetto dell'aggregato urbano. Tale provvedimento considera inoltre l'eliminazione di un comparto residenziale del P.R.G.C. posto nelle vicinanze a sud.

LOCALIZZAZIONE: Aggregato urbano di Castellaro Lagusello.

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI:	Superficie Territoriale (ST)	16.972 mq
	Superficie Fondiaria Ipotetica (SF)	7.500 mq
	Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)	1,20 mc/mq
	Volume max realizzabile (Vmax)	9.000 mc
	Abitanti teorici (150 mc/ab)	60 ab
	Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire minimo (26,5 mq/ab)	1.590 mq
	di cui aree a Parcheggio minimo	180 mq
	Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale (10% ST)	1.697 mq
	Altezza massima (Hmax)	7,80 m
	Numero massimo di piani fuori terra	2
	Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	20,00 %
	Rapporto di Copertura (RC)	30,00 %

VINCOLI, OBIETTIVI, INDIRIZZI E LINEE GUIDA Il territorio del Comune di Monzambano è vincolato totalmente ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939) con Decreto Ministeriale del 03.02.1966. L'ambito è interessato anche dal vincolo di cui allo stesso D.Lgs. 42/2004 s.m.i. con riferimento alla ex L. 431/1985 per la presenza del Fosso Redone Inferiore.

L'ambito è posto all'esterno del Parco Regionale del Mincio ed all'esterno del S.I.C. di Castellaro Lagusello

L'ambito è esterno alla fascia C del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.

L'ambito è caratterizzato dalla classe di sensibilità paesaggistica 4 (alta).

Vista la delicatezza del sito deve essere posta particolare attenzione alla definizione dell'ipotesi piani volumetrica di progetto, in coerenza con l'adiacente comparto di piano attuativo già convenzionato ai sensi del P.R.G.C. e pertanto risultano prescrittive la collocazione della viabilità di piano sul confine fra i comparti e la previsione di localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e delle aree a verde privato.

L'attuazione dell'ambito a partire dalla fase progettuale deve partecipare agli obiettivi di seguito proposti già indicati dal P.R.G.C. (variante 13) in un'ottica di insieme con il comparto adiacente già convenzionato:

- la riqualificazione di un allevamento avicolo esistente;
- il completamento dell'aggregato urbano;
- la riduzione dell'impatto visivo dell'area industriale di Castellaro attraverso la sistemazione a verde delle aree di separazione fra la zona produttiva esistente e le aree residenziali;
- il reperimento di una vasta area a parcheggio a servizio di residenti e turisti da collegare al borgo attraverso un percorso ciclopedonale.

In relazione a quanto indicato dal P.R.G.C. all'ambito è stata assegnata la valenza sovracomunale e pertanto il progetto di piano attuativo dovrà essere inviato alla Provincia di Mantova perché la stessa possa valutare la reale consistenza degli insediamenti previsti e

il loro impatto paesistico, oltre alle alternative di innesto con la SP18. In tale occasione dovrà anche essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale.

In fase attuativa dovrà essere redatto specifico studio di valutazione d'incidenza relativamente al S.I.C. di Castellaro Lagusello che verifichi, tra l'altro, l'allacciamento di tutti gli scarichi alla rete fognaria.

In fase attuativa dovrà essere redatta opportuna documentazione acustica.

Il piano attuativo dovrà approfondire la progettazione dei nuovi interventi al fine di renderli compatibili con l'ambiente ed il paesaggio circostante, con particolare attenzione alle caratteristiche costruttive e alle tipologie dei manufatti coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale, alla scelta e trattamento dei materiali e colori che dovranno trovare un armonico inserimento con il vicino borgo antico.

Il piano attuativo dovrà garantire la formazione di una trama di sistemazioni a verde tra le aree edificate, oltre che un'opportuna schermatura rispetto alla strada, con utilizzo di sole essenze autoctone arboree ed arbustive, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici esistenti, finalizzata a mitigare la sottrazione di abitata e permeabilità ecologica alle specie animali gravanti nella zona.

Il piano attuativo dovrà garantire la riduzione al minimo delle superfici impermeabili nella nuova area insediativa (in particolare i parcheggi)

Dovrà essere implementato un programma di monitoraggio chimico e biologico sulla qualità delle acque del lago di Castellaro, che abbia inizio prima dei lavori di realizzazione degli interventi e prosegua per almeno 2 anni dall'attivazione della funzionalità dei nuovi insediamenti. Gli aspetti tecnico del monitoraggio saranno approfonditi dal Responsabile del Procedimento e dovranno essere recepiti dai piani attuativi.

Localizzazione ed entità delle aree da destinare a servizi pubblici disegnate nell'allegata ipotesi planimetrica sono vincolanti per il raggiungimento degli obiettivi suddetti. È quindi vincolante il reperimento di aree a standard da destinare a verde di tamponamento posizionato nelle aree adiacenti alla zona produttiva esistente.

Le aree edificabili, che nella proposta allegata hanno Superficie Fondiaria indicativamente pari a mq. 7.500, sono da posizionare nelle zone di minore visibilità del comparto.

La proposta di progetto deve assicurare l'accesso alla zona industriale esistente in eventuale sostituzione di quello attualmente utilizzato.

Ai sensi delle indicazioni di P.R.G.C. è stato stabilito che l'ambito di trasformazione possa essere attuato solo dopo l'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione di almeno il 60% di quanto previsto per il comparto adiacente.

DOTAZIONE DI
AREE PER
ATTREZZATURE
PUBBLICHE E DI
INTERESSE
PUBBLICO E
GENERALE ED
ONERI A CARICO

Localizzazione ed entità delle aree per servizi pubblici da cedere indicate nell'ipotesi planimetrica sono vincolanti, nella modalità sopra descritta, anche se eccedenti i limiti di legge.

La realizzazione della viabilità ciclopedonale indicata nell'ipotesi planimetrica è prescrittiva.

La monetizzazione non è ammessa.

MISURE DI
MITIGAZIONE E/O
COMPENSAZIONE
AMBIENTALE ED
ALTRE DIRETTIVE
RELATIVE AL
CONTESTO

Aree per opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale: minimo 10% della Superficie Territoriale

Realizzazione di opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale su aree interne o esterne al comparto da concertare con l'Amministrazione Comunale. In relazione alla presenza nelle vicinanze del S.I.C. di Castellaro Lagusello e del sito UNESCO "Palafitte dell'Arco Alpino 2011" e del Geosito Complesso Morenico di Castellaro Lagusello è opportuno che tali opere siano anche eseguite all'interno dello stesso e rivolte ad interventi utili alla conservazione e/o ripristino degli habitat evidenziati nello studio di Valutazione di Incidenza.

Le opere di mitigazione e compensazione paesaggistica e ambientale dovranno essere

concordate con il Parco del Mincio, ente gestore del S.I.C. di Castellaro Lagusello.

Le opere per la compensazione esterna potranno eventualmente essere oggetto di proposta di monetizzazione all'Amministrazione Comunale, per la quale sarà opportuno che la somma versata al Comune venga destinata ad interventi di gestione ed incremento delle aree verdi di interesse pubblico sul territorio.

VERIFICA
INTERFERENZE CON
ALLEVAMENTI
ESISTENTI

L'ambito non è interessato da fasce di rispetto da allevamenti esistenti e pertanto non si rilevano interferenze

SCHEDE GRAFICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento alla definizione dell'ambito di trasformazione secondo gli indirizzi e le linee guida riportati nella scheda descrittiva si propongono di seguito:

- la scheda grafica di verifica delle eventuali interferenze fra la localizzazione dell'ambito di trasformazione rappresentata nella tavola delle previsioni di piano e le fasce di rispetto dagli allevamenti esistenti nel territorio comunale nelle vicinanze dell'aggregato urbano. Tali distanze in relazione alla tipologia di allevamento sono determinate in conformità al Regolamento Locale d'Igiene;
- la scheda grafica di rappresentazione della proposta di assetto del comparto di ambito di trasformazione in applicazione degli indirizzi contenuti nella scheda descrittiva.

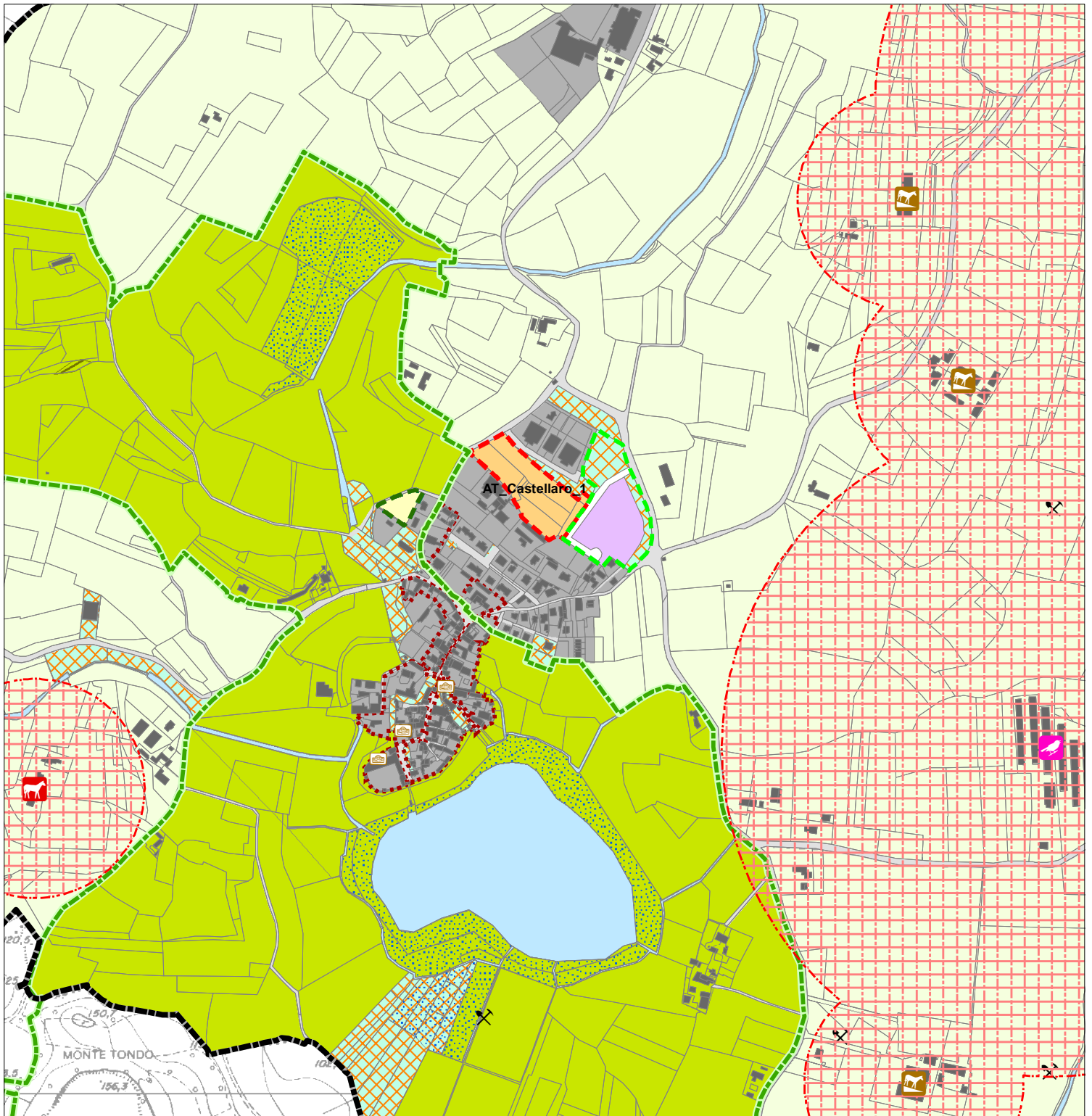






















Tavola previsioni di piano (estratto) - scala 1:10.000

- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Fasce di rispetto dagli allevamenti (R.L.I.) |  | Aree per attrezzature di interesse pubblico e generale |
|  | Allevamenti avicoli |  | Aree per attrezzature di interesse pubblico e generale: impianti tecnologici |
|  | Allevamenti bovini |  | Aree interessate da discarica |
|  | Allevamenti equini |  | Ambiti agricoli |
|  | Piani attuativi vigenti da PRGC - ADOTTATI / APPROVATI |  | Ambiti agricoli interessati dal Parco del Mincio |
|  | Piani attuativi vigenti da PRGC - CONVENZIONATI |  | Ambiti agricoli interessati dal SIC Castellaro Lagusello |
|  | Ambiti di Trasformazione già previsti nel PRGC e confermati nel PGT |  | Ambiti agricoli di interazione sistema insediativo - sistema agricolo (salvaguardia) |
|  | Tessuto Urbano Consolidato (TUC) |  | Prati aridi (fonte: PTCP) |
|  | Aree boscate e broli con valenza paesaggistica interne al TUC |  | Zone Umide |
| | |  | S.I.C. e Geosito Complesso Morenico Castellaro Lagusello |
| | |  | Siti di interesse archeologico |

LEGENDA



Comparto Ambito di Trasformazione (ST: Superficie Territoriale)



Ambiti disponibili all'edificazione prevalentemente residenziale (SF: Superficie Fondiaria)



Ambiti disponibili all'edificazione prevalentemente produttiva (SF: Superficie Fondiaria)



Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale



Aree per la viabilità di comparto



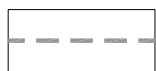
Aree a verde privato



Aree per fasce verdi alberate di mitigazione ambientale (all'interno della SF)



Percorsi ciclopedonali



Arretramento edificatorio

AT CASTELLARO 1



Comune di Monzambano (MN)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - Documento di Piano

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT CASTELLARO 1" (prevalentemente residenziale)

Indirizzi e linee guida per l'attuazione dell'ambito di trasformazione



scala 1:2.000