



# COMUNE DI MARMIROLO

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

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

---

---

### DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

---

---

ELABORATO MODIFICATO E COORDINATO CON LE DETERMINAZIONI DELLA VARIANTE AL P.G.T.

ADOTTATA CON D.C.C. N. 65 DEL 10.12.2010

APPROVATA DEFINITIVAMENTE CON D.C.C. N. 32 DEL 01.06.2011

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MARMIROLO

ELABORATO: DP-AT\_CNTD  
DATA: LUGLIO 2010  
AGG: NOVEMBRE 2010  
AGG: MAGGIO 2011  
PRATICA: 361/09

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICO – SCIENTIFICA:



 **Logos Engineering S.r.l.**

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

Direttore Tecnico: ING. GIOVANNI BORDANZI	Progettista: ING. GERMANO BIGNOTTI	Collaboratori: DOTT. MASSIMO MOSCONI
--	---------------------------------------	---

## INDIRIZZI STRATEGICI E PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### **Definizione degli ambiti di trasformazione e norme generali**

Ai sensi della DGR 8/1681 del 2005 "Modalità per la pianificazione comunale", in riferimento agli ambiti di trasformazione il Documento di Piano deve:

- 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 morfotipologico, 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

Ulteriori obiettivi in termini di definizione degli ambiti di trasformazione sono:

- Conferire ricomposizione alla forma agli aggregati urbani mediante il completamento dei margini dei tessuti edificati, anche in relazione alle previsioni progettuali infrastrutturali
- Provvedere alla riqualificazione urbana delle aree intercluse all'interno dei tessuti urbanizzati, la cui trasformazione è in parte già prevista nello strumento urbanistico vigente
- Destinare in alcuni interventi di completamento la realizzazione di quote di edilizia residenziale pubblica
- Perseguire la compatibilità degli interventi con l'inserimento paesaggistico-ambientale nei relativi contesti, tramite valutazioni paesaggistico-ambientali dei progetti
- Ottimizzare la qualità e la funzionalità del progetto sotto i profili: urbanistico – paesaggistico – della vivibilità e fruibilità dei cittadini anche in termini di alloggi a prezzo non elevato – della accessibilità ai servizi – della qualità bioedilizia – del risparmio energetico – della minimizzazione del consumo di suolo – della riqualificazione territoriale – dell'utilizzo delle risorse.
- Intraprendere la concertazione pubblico/privato per dare integrazione alle componenti economiche, sociali ed ambientali; per minimizzare lo spreco delle risorse, in particolare di quelle non rinnovabili; per definire equità e giustizia redistributiva; per conferire interazione fra investimenti pubblici e privati; per dare luogo ad una progettazione partecipata, trasparente e condivisa; per conferire garanzia di fattibilità attuativa in tempi certi.

Al fine dell'implementazione dei suddetti obiettivi per ogni piano attuativo, il Documento di Piano, in conformità alle linee strategiche ed alle disposizioni sulle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del Piano dei Servizi, prevede una scheda contenente le direttive attuative in riferimento ai temi di seguito riportati ed una proposta di schema di progetto, il cui livello di coerenza viene stabilito nella scheda stessa:

- Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi
- Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore
- Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse
- Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Infrastrutture
- Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT

Gli indirizzi, le linee guida e le prescrizioni riportate nelle schede di AT considerano le valutazioni effettuate nel processo di V.A.S. e riportate nel rapporto ambientale.

In 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 infrastrutture coerentemente con quanto indicato nella scheda di AT e nel rispetto degli oneri a carico, anche con riferimento al principio della perequazione.

#### **Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi**

Ogni scheda riporta uno schema in formato tabellare contenente il dimensionamento ed i principali parametri urbanistico edilizi per l'attuazione di ogni singolo Ambito di Trasformazione.

In fase di definizione progettuale dell'AT, tali parametri dovranno essere considerati prescrittivi e dovranno essere verificati relativamente a tutto il comparto soggetto a pianificazione attuativa (AT), anche nell'eventualità che la realizzazione dello stesso AT venga svolta per stralci.

Si precisa che la Superficie Territoriale (o nel caso Superficie Fondiaria) espressa nella scheda rappresenta la superficie complessiva dell'intervento, così come misurata in cartografia. 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.

#### **Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore**

Ogni scheda riporta gli indirizzi per l'attuazione le prescrizioni e gli oneri a carico dell'operatore definiti nel Documento di Piano relativi ai singoli Ambiti di Trasformazione. Tali obiettivi devono costituire il riferimento di indirizzo per la definizione progettuale dell'AT che, pur legata al comparto, deve tendere all'implementazione dell'assetto generale del territorio di Marmirolo proposto dal PGT.

Le schede, inoltre, riportano eventuali opere strategiche ed oneri a carico dell'operatore che attuerà l'AT, sempre nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Ogni scheda riporta l'indicazione della destinazione d'uso prevalente dell'Ambito di Trasformazione e delle destinazioni d'uso non ammesse dallo stesso AT. Tutte le destinazioni d'uso non elencate in quelle non ammesse sono da considerarsi insediabili salvo verifica di compatibilità con la destinazione d'uso prevalente.

Tali previsioni sono da considerarsi prescrittive.

Nei casi relativi agli AT 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 ARPA 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.

I codici identificativi delle destinazioni d'uso fanno riferimento alla definizione delle destinazioni stesse all'interno del Piano delle Regole. Di seguito se ne riporta uno stralcio di sintesi:

Codice		Gruppo funzionale omogeneo	Precisazioni
Gf 1		Residenza	Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali
Gf 2		Attività produttive del settore secondario	Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario
	Gf 2.1	Attività industriali e artigianali	Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva
	Gf 2.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto	Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate
	Gf 2.3	Attività artigianale di servizio	Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (pasticcerie, gelatai, parrucchieri, lavanderie, calzolai, centri di estetica

			ed altre attività a queste assimilabili). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34
Gf 3		Attività terziarie	Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi (istituti bancari, agenzie viaggi, studi professionali, ambulatori pubblici e privati,...), comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito; pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari. Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi
	Gf 3.0	Attività ricettive di tipo alberghiere	Rientrano nella categoria delle attività terziarie anche le attività ricettive, con relative strutture, come definite dalla L.R. 15/2007 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo" al Titolo III, Capo I, II, III.
	Gf 3.1	Medie attività	Aventi SLP >150 e ≤500 mq
	Gf 3.2	Grandi attività	Aventi SLP >500 mq
Gf 4		Attività commerciali	
	Gf 4.1	Commercio al dettaglio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare; non alimentare Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita
	Gf 4.1.1	Esercizi commerciali di vicinato (ESV)	Aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150
	Gf 4.1.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-)	Aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600
	Gf 4.1.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV+)	Aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq 1.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente
	Gf 4.1.4	Grandi strutture di vendita (GSV)	Aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo
	Gf 4.1.5	Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (CC)	Media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
	Gf 4.2	Attività di pubblico esercizio, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e spettacolo	Sono individuate le seguenti categorie di attività
	Gf 4.2.1	Pubblici esercizi, locali per associazionismo, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone	Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso
	Gf 4.2.2	Pubblici esercizi, locali per associazionismo ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone	Attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso
	Gf 4.3	Attività di commercio all'ingrosso	Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 114/98
	Gf 4.4	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse	

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

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:

- 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. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) 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 di AT.
- per la funzione produttiva, la dotazione minima viene definita nella misura del 10% della SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) 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 di AT.
- 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 SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) 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 SLP insediabile. Tale dotazione minima dovrà essere soddisfatta nel reperimento (cessione al comune) 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 di AT. Per i pubblici esercizi il reperimento delle aree standard a parcheggio pubblico dovrà essere pari al 130% dello standard ceduto, ovvero totale. Per le Grandi Strutture di Vendita la dotazione minima viene definita nella misura del 200% della SLP insediabile, di cui la metà a parcheggio.

Con esclusione delle aree a parcheggio, il cui reperimento è sempre obbligatorio e nei casi in cui le schede di AT 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.

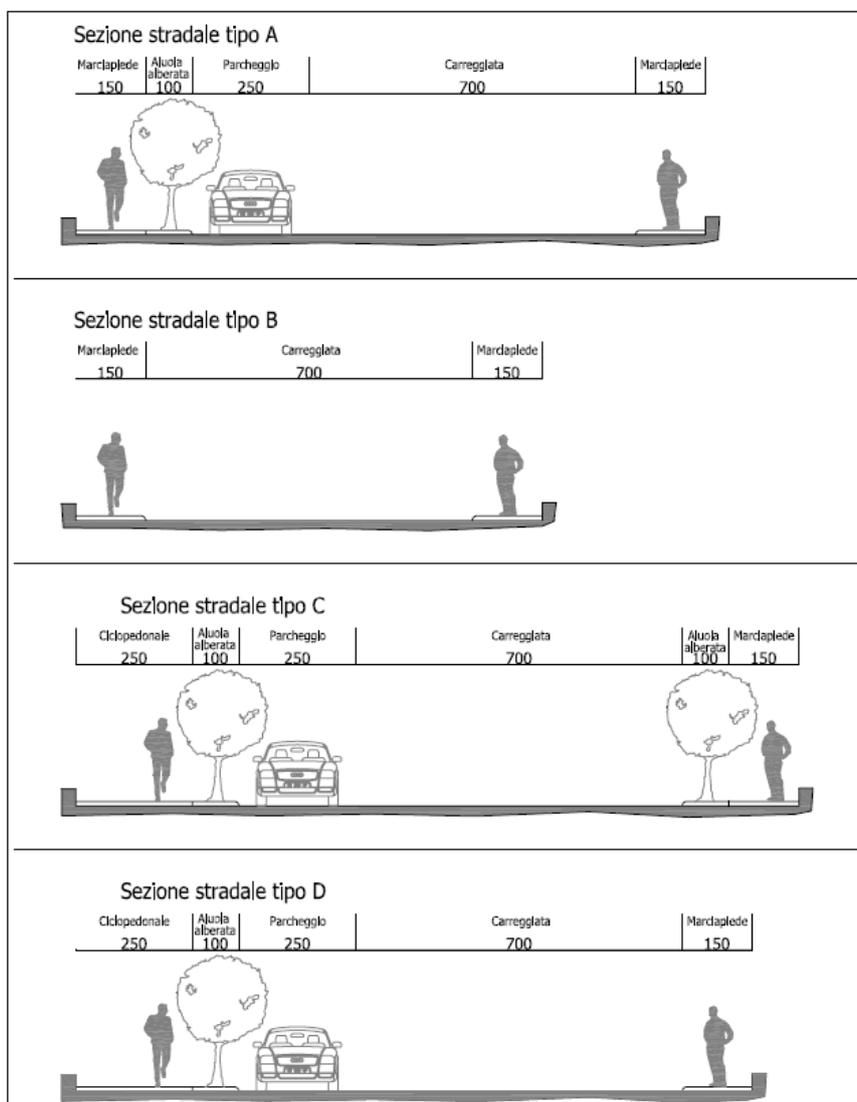
Le schede di AT possono inoltre riportare eventuali ulteriori indicazioni e prescrizioni sul reperimento di quote aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale rispetto alla dotazione minima al fine del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano e del Piano 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 da cedere, 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 di Marmirolo ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 s.m.i.

## Infrastrutture

Ogni scheda riporta i principali indirizzi per la definizione dell'assetto infrastrutturale con valenza strategica dell'Ambito di Trasformazione. In particolare vengono indicati gli assi viabilistici, la cui realizzazione è volta all'implementazione degli obiettivi dell'AT e del Documento di Piano. La proposta planimetrica delle schede rappresenta quindi la viabilità principale che dovrà essere riproposta in fase di redazione del progetto di piano attuativo. Tali previsioni viabilistiche (in alcuni casi prescrittive) dovranno inoltre essere conformi nel dimensionamento della sede stradale alle indicazioni riportate nelle schede con riferimento alle sezioni stradali tipo, di seguito riportate in uno schema indicativo.

Per quanto non indicato nella scheda, in sede progettuale dell'AT 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 (tipo B)



Nel caso di presenza di strade di competenza provinciale si prescrive che tutti i nuovi accessi e la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti dovranno essere concordati con il settore Progettazione della Viabilità della Provincia, preliminarmente all'adozione dei piani attuativi.

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Con riferimento alle valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale per ogni singolo Ambito di Trasformazione sulle componenti ambientali ed alle indicazioni emerse nel processo di VAS nelle conferenze di valutazione, 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 dell'AT in relazione al contesto in cui lo stesso è inserito.

Per gli edifici esistenti interni agli Ambiti di Trasformazione, fino all'entrata in vigore del piano urbanistico esecutivo 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 di zona.

Per gli ambiti di trasformazione il PGT propone un sostanziale meccanismo di perequazione urbanistica, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano. Si indica infatti un indice territoriale che sarà attribuito ai singoli proprietari in ragione della percentuale di aree in loro possesso indipendente dalla definizione planimetrica del piano attuativo.

### **Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT**

Ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. il PGT è corredato dallo studio geologico al fine di prevenire il rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico idrogeologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale.

Tale studio, quindi, oltre a prescrizioni generali per gli interventi sul territorio comunale, presenta per ogni Ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano specifiche prescrizioni per l'attuazione.

Si rimanda agli elaborati dello Studio Geologico la normativa da considerare per l'attuazione degli AT.

### **Componente acustica del PGT**

Il PGT è inoltre corredato di Piano di Zonizzazione Acustica, che affronta la componente rumore al fine di perseguire a tutela dell'ambiente esterno ed abitativo dall'inquinamento acustico, e quindi di fatto nel contenimento dell'inquinamento acustico. Si rimanda agli elaborati del Piano di Zonizzazione Acustica per le indicazioni relative all'attuazione degli AT. Di seguito si riporta un sintetico inquadramento relativo alla caratterizzazione acustica del territorio comunale.

#### *Normativa di riferimento*

Relativamente all'inquinamento acustico sono stati emanati alcuni provvedimenti che poi sono confluiti nella Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995.

La Legge Quadro ha gradualmente sostituito il D.P.C.M. 01.03.1991 del Ministero dell'Ambiente, stabilendo i principi fondamentali in materia di tutela degli ambienti abitativi dall'inquinamento acustico e rimandando, in via transitoria fino all'emanazione dei regolamenti di esecuzione, al D.P.C.M. 01.03.1991 per i livelli sonori ammissibili per tipologia di fonte emittente.

Il D.P.C.M. 14.11.1997 ha integrato le indicazioni normative in tema di disturbo da rumore espresse dal D.P.C.M. 01.03.1991 e dalla Legge Quadro 447/95, introducendo il concetto dei valori limite di emissione, armonizzandosi ai provvedimenti in materia di limitazione delle emissioni sonore fornite dall'Unione Europea.

Di seguito si riportano le tabelle relative alle classi acustiche e ai correlati valori limite di emissione.

CLASSE	AREA
Classe I	aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
Classe II	aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
Classe III	aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
Classe IV	aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
Classe V	aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
Classe VI	aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

CLASSE	AREA	Valore limite di emissione in dB(A)	
		notturni	diurni
Classe I	Aree particolarmente protette	40	50
Classe II	Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	45	55
Classe III	Aree di tipo misto	50	60
Classe IV	Aree di intensa attività umana	55	65
Classe V	Aree prevalentemente industriali	60	70
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

Alla Legge Quadro 447/1995 sono correlati poi una serie di decreti che regolamentano aspetti diversi dell'inquinamento acustico, e a livello regionale la legge di attuazione è L.R. n. 13 del 10.08.2001, che prevede per i comuni l'approvazione della classificazione acustica del territorio comunale stabilendo anche le procedure di approvazione nonché i rapporti con la pianificazione urbanistica. Per la redazione della classificazione acustica del territorio sono definiti i criteri dalla Giunta Regionale con proprio provvedimento del 12.07.2002 "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale". Nel documento sono esplicitate le fasi di lavoro da seguire per conseguire una prima ipotesi di

zonizzazione. Fondamentale è l'analisi urbanistica per la localizzazione delle infrastrutture e delle aree produttive, poichè il rumore urbano è il risultato di molteplici sorgenti che possono essere così distinte:

- traffico veicolare;
- traffico ferroviario;
- traffico aereo;
- attività artigianali;
- attività industriali;
- attività commerciali;
- attività ricreative;
- inoltre vi è la presenza di attività temporanee (cantieri, concerti,...).

#### *Analisi della caratterizzazione acustica del territorio*

Per la redazione della zonizzazione acustica del comune di Marmirolo sono state svolte una serie di indagini finalizzate a descrivere la mappatura del rumore sul territorio. Nel comune di Marmirolo sono state individuate le seguenti fonti di rumorosità: traffico veicolare, complessi industriali – artigianali – commerciali. Le strade risultano essere tra le sorgenti maggiormente significative e pertanto sono stati effettuati monitoraggi nei punti più significativi ed in prossimità delle abitazioni.

Il territorio del comune di Marmirolo si inserisce sull'asse Brescia – Mantova. Il traffico veicolare è influenzato da tale contesto, con la presenza di flussi concentrati nelle fasce orarie del mattino e della sera, un altro periodo di intenso passaggio veicolare è collocato tra le 12 e le 13. il traffico determinato dagli spostamenti locali ha una certa intensità durante tutte le ore lavorative.

La mobilità locale è influenzata dalla realtà tipica dei comuni adiacenti a grandi agglomerati urbani: la capacità attrattiva della città aumenta generando relazioni tra le aree suburbane e i comuni limitrofi, relazioni servite anche dal sistema di trasporto pubblico.

Per quanto riguarda le sorgenti fisse, al di fuori delle strade, sono stati individuati i complessi industriali – artigianali – commerciali adiacenti ai centri abitati di maggiori dimensioni.

Allo stato attuale risulta garantita la coerenza fra la classificazione acustica del territorio e la pianificazione territoriale analizzata.

#### **Strumenti e procedure**

Gli indirizzi e gli obiettivi strategici del Documento di Piano e nelle specifiche schede di Ambito di Trasformazione costituiscono le linee guida e gli impegni dell'operatore che propone il Piano Attuativo nei confronti dell'Amministrazione Comunale, che valuterà, nel corso del procedimento di istruttoria e di approvazione dei programmi, la necessità di introdurre ulteriori elementi utili all'esame e alla valutazione delle singole proposte; si intende in questo modo rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e innovative ai temi urbani affrontati nei programmi, fatto salvo comunque il principio del perseguimento dell'interesse pubblico, inteso come interesse generale della cittadinanza.

Le proposte del Piano Attuativo 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

consente 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 PGT.

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 PGT;
- la coerenza delle determinazioni progettuali con gli indirizzi strategici e le prescrizioni inserite nelle schede di AT.

La procedura di approvazione dei Piani Attuativi è strutturata per rispondere a caratteristiche di rapidità istruttoria, trasparenza e pubblicità e prevede l'espressione in forma esplicita del quadro delle motivazioni assunte per l'assenso o per il diniego delle proposte.

I Piani Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, saranno approvati in conformità con le vigenti disposizioni di legge e seguiranno un iter differenziato in funzione della loro coerenza o meno con la strumentazione urbanistica comunale vigente

La procedura di approvazione dei Piani Attuativi verrà svolta ai sensi della L.R. n. 12/2005 s.m.i.

Successivamente all'approvazione del Piano Attuativo deve essere stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori, la convenzione prevista dalla normativa regionale.

La convenzione prevede i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano Attuativo.

Successivamente all'approvazione del PGT, l'Amministrazione Comunale, d'intesa con l'Area Tecnica, potrà provvedere all'approvazione ed alla messa a disposizione dello schema tipo di Convenzione Urbanistica per i Piani Attuativi.

Tutti i piani attuativi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni, tuttavia di seguito viene proposto uno schema esemplificativo di elenco elaborati (la denominazione, la numerazione degli elaborati ed i relativi contenuti è da considerarsi indicativa)

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a 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), oppure inclusi nel perimetro di parchi o riserve istituiti sulla base di leggi statali o regionali, nonché facenti parte dei corridoi di primo livello della rete ecologica provinciale o incluse in ambiti paesaggistici e naturali di particolare valenza o nelle loro fasce di rispetto (livelli di coerenza 3 e 4 del P.T.C.P.) il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi, ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

<i>Elaborato</i>	<i>Contenuti</i>
TAVOLA/E DI INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO	Corografia con individuazione degli ambiti di intervento Estratti cartografici di inquadramento (Carta Tecnica Regionale, Catasto, P.R.G.C., Ortofoto, Aerofotogrammetrico...) Inquadramento Urbanistico
TAVOLA/E DELLE PREESISTENZE – STATO DI FATTO	Planimetria dello Stato di Fatto con rilievo planoaltimetrico Sezioni dello Stato di Fatto Definizione delle reti e dei sottoservizi esistenti Definizione di eventuali elementi caratterizzanti il territorio di appartenenza degli ambiti di intervento Definizione catastale degli interventi
TAVOLA/E DELLE PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE – STATO DI PROGETTO	Planimetria dello Stato di progetto con indicazioni grafiche della normativa di Piano Attuativo Definizione degli schemi tipologici dei fabbricati in progetto Rappresentazione della distribuzione della Superficie Territoriale (Superficie Fondiaria, Aree Standard, Aree per opere di urbanizzazione primaria...) Sezioni dello Stato di Progetto Sezioni di inserimento ambientale Definizione dei riferimenti quantitativi di progetto di Piano Attuativo (SF – Standard – Viabilità – Indici urbanistici – Volume – SLP...)
TAVOLA/E PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO	Ipotesi planivolumetriche degli interventi con indicazioni sulla distribuzione quantitativa dei volumi Simulazioni tridimensionali Inserimento ambientale (simulazioni fotografiche, render...)
TAVOLA/E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	Definizione di massima delle opere di urbanizzazione Sezioni stradali tipo Materiali e specifiche tecniche di progetto
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	
RELAZIONE FOTOGRAFICA	
RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Definizione degli obiettivi e dei caratteri dell'intervento in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PGT Proposta di progetto e norme tecniche di attuazione: caratteristiche dell'area di intervento, definizione urbanistica, proposta planimetrica di progetto, definizione d'uso delle aree, caratteristiche tecniche di progetto, definizione delle per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, definizione oneri a carico del comparto...
RELAZIONE PAESAGGISTICA E FATTIBILITA' AMBIENTALE – DOCUMENTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	
QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI E CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE	
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	
INDAGINE GEOLOGICA REDATTA DA TECNICO ABILITATO	
INDAGINE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO REDATTA DA TECNICO ABILITATO	

## AT POZZOLO 1

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Pozzolo che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate. Tale ambito ricomprende aree poste fra il tessuto urbano consolidato di Pozzolo ed il tracciato della ex ferrovia Mantova-Peschiera, oggi dimessa.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT POZZOLO 1	
Superficie Territoriale (ST)	10.992 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	0,70 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	7.694 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	51 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)	1.359 mq
di cui aree a Parcheggio	154 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione di nuovo innesto della viabilità di comparto alla S.P. 21 e relativo collegamento con la viabilità locale esistente.
- Realizzazione in adiacenza al sedime della ex ferrovia Mantova-Peschiera della viabilità alternativa alla S.P. 21.
- Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità principale di comparto.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

**Infrastrutture**

Realizzazione di nuovo innesto della viabilità di comparto alla S.P. 21 da concordare con il settore  
Progettazione della Viabilità della Provincia e relativo collegamento con la viabilità locale esistente.  
Realizzazione in adiacenza al sedime della ex ferrovia Mantova-Peschiera della viabilità alternativa alla  
S.P. 21.

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

## AT POZZOLO 2

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Pozzolo che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate. Tale ambito ricomprende aree poste fra il tessuto urbano consolidato di Pozzolo ed il tracciato della ex ferrovia Mantova-Peschiera, oggi dismessa.

L'attuazione dell'AT potrà avvenire mediante la presentazione di piani attuativi relativi a sub-comparti funzionali, garantendo un disegno unitario di assetto dell'ambito.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT POZZOLO 2	
Superficie Territoriale (ST)	4.334 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	0,70 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	3.034 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	20 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)	536 mq
di cui aree a Parcheggio	61 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Individuazione, cessione e realizzazione area a verde per valorizzazione di edicola religiosa già esistente in prossimità dell'innesto con la S.P. 21.
- Realizzazione allargamento strada di nuovo innesto della viabilità di comparto alla S.P. 21 e relativo collegamento con la viabilità locale esistente.
- Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità principale di comparto.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Area a verde per valorizzazione di edicola religiosa già esistente.

Allargamento strada di nuovo innesto della viabilità di comparto alla S.P. 21 da concordare con il settore  
Progettazione della Viabilità della Provincia e relativo collegamento con la viabilità locale esistente

**Infrastrutture**

Allargamento strada di nuovo innesto della viabilità di comparto alla S.P. 21 e relativo collegamento con  
la viabilità locale esistente

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

## AT MARENGO EX PL 6

Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale individuato nell'aggregato urbano di Marengo che interessa aree già destinate all'edificazione residenziale nel precedente P.R.G.C., ma che non sono state attuate.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARENGO EX PL 6	
Superficie Territoriale (ST)	8.803 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	0,70 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	6.162 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	41 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)	1.089 mq
di cui aree a Parcheggio	123 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Individuazione, cessione e realizzazione area a parcheggio in adiacenza alla viabilità locale esistente ad ovest del comparto.
- Individuazione e realizzazione di fascia a verde alberata con funzione di filtro a confine est con la viabilità esistente S.P. 21. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Individuazione e realizzazione di fascia a verde alberata di larghezza minima 10 metri, con funzione di filtro a confine sud con l'ambito produttivo esistente. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Area a parcheggio in adiacenza alla viabilità esistente ad ovest del comparto
La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

**Infrastrutture**

Non sono ammessi accessi carrai sulla nuova SP 21 ad est del comparto
---

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Individuazione e realizzazione di fascia a verde alberata con funzione di filtro a confine est con la viabilità esistente S.P. 21. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
Individuazione e realizzazione di fascia a verde alberata di larghezza minima 10 metri, con funzione di filtro a confine sud con l'ambito produttivo esistente. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

## AT MARMIROLO 1

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato al margine sud-est del capoluogo. Considera un'area interessata da insediamento produttivo dismesso, già soggetta a recupero con destinazione prevalentemente residenziale dal precedente P.R.G.C.

Il comparto ricomprende le aree per la realizzazione di una viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi al fine di eliminare il traffico pesante proveniente dal comparto produttivo esistente posto a sud, dalla viabilità di pertinenza residenziale.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 1	
Superficie Territoriale (ST)	44.656 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,50 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	66.984 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	447 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)*	11.834 mq
di cui aree a Parcheggio*	1340 mq
Altezza massima (Hmax)**	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra**	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

\* Da definirsi in sede di AT in funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle eventuali opere extracomparto ed a seguito dimostrazione/valutazione degli "standard" ex L.R. 51/1975 s.m.i. già assolti

\*\* E' ammissibile un numero di piani eccedente nel caso di progetti speciali e/o atti di programmazione negoziata (P.I.I.) finalizzati alla riqualificazione / riconversione dell'area

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Riconversione e riqualificazione ambientale area produttiva dimessa.
- Verifiche ed indagini ambientali sul sito secondo prescrizioni ASL e ARPA.
- Realizzazione di una viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi al fine di eliminare il traffico pesante proveniente dal comparto produttivo esistente posto a sud, dalla viabilità di pertinenza residenziale.
- Realizzazione di fascia con funzione di filtro ambientale di separazione con le aree produttive (fascia a verde privato alberato – larghezza minima 10 metri). Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Razionalizzazione della viabilità e ricucitura delle strade del tessuto urbano consolidato.
- Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità principale di progetto.
- Riduzione della fascia di rispetto dal sedime della ex ferrovia Mantova-Peschiera e riutilizzo del sedime della ex ferrovia come area per la creazione di percorso ciclopedonale.

- Verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con riferimento alla dotazione già assolta ai sensi della ex L.R. 51/1975 s.m.i. con dimostrazione di calcolo in sede di progetto di piano attuativo.
- Eventuale monetizzazione con esclusione delle aree a parcheggio da determinare mediante concertazione con l'Amministrazione in relazione alle effettive destinazioni d'uso, alle opere per la realizzazione della nuova viabilità di progetto ed alle opere/oneri di natura ambientale legati alle indagini sul sito prescritte da ASL e ARPA.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Si considerano assolti "gli standard" di cui alla ex L.R. 51/1975 e successive m.i. Il calcolo dovrà essere dimostrato e valutato in sede di progetto di Piano Attuativo
--

L'eventuale monetizzazione sarà oggetto di concertazione funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle opere extracomparto
--

### **Infrastrutture**

Realizzazione viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi Si rinvia alla valutazione/concertazione con l'Amministrazione Comunale in fase di progettazione del piano attuativo per la definizione delle effettive opere extracomparto a carico, in relazione alla necessità di valutare a seguito delle indagini prescritte da ASL e ARPA gli effettivi oneri di natura ambientale a carico del medesimo	Localizzazione come da scheda
Sezione Stradale di tipo C: ciclopedonale; aiuola alberata; parcheggio; carreggiata; aiuola alberata; marciapiede (15,50 m)	Sezione tipo prescrittiva

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Realizzazione di fascia con funzione di filtro ambientale di separazione con le aree produttive (fascia a verde privato alberato – larghezza minima 10 metri). Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
---

## AT MARMIROLO 2

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato in adiacenza all'AT Marmirolo 1 e separato da quest'ultimo dal tracciato della ex ferrovia Mantova-Peschiera.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 2	
Superficie Territoriale (ST)	21.765 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	21.765 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	145 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)	3.845 mq
di cui aree a Parcheggio	435 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Cessione aree per realizzazione di una viabilità alternativa a strada Ghiaie con innesto su via Marconi al fine di eliminare il traffico pesante proveniente dal comparto produttivo esistente posto a sud, dalla viabilità di pertinenza residenziale.
- Razionalizzazione della viabilità e ricucitura delle strade del tessuto urbano consolidato.
- Riduzione della fascia di rispetto dal sedime della ex ferrovia Mantova-Peschiera e riutilizzo del sedime della ex ferrovia come area per la creazione di percorso ciclopedonale.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

**Infrastrutture**

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

### AT MARMIROLO 3

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato all'interno dell'aggregato urbano di Marmirolo interessato da rischio archeologico. L'ambito si trova in adiacenza con un'area definita dal P.G.T. vigente come area per attrezzature sportive. L'Amministrazione intende acquisire la maggior parte dell'area con rischio archeologico al fine di darle valorizzazione e per la realizzazione di un parcheggio per la fruizione dell'area sportiva adiacente. Secondo il principio della compensazione urbanistica, l'ambito ricomprende un'area di proprietà comunale non contigua a quella con rischio archeologico, sulla quale dovrà essere concentrata l'edificazione. L'Ambito di Trasformazione è soggetto a Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

#### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 3	
Superficie Territoriale (ST) totale	15.670 mq
di cui:	
Superficie Fondiaria (SF) (area comunale)	4.115 mq
Superficie area archeologica	11.555 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	2,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)*	8.230 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	55 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire**	Area archeologica (11.555 mq.)
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

\* Il volume massimo realizzabile è calcolato applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria (2,00 mc/mq) alla superficie definita come fondiaria (4.115 mq.), che corrisponde all'area messa a disposizione del Comune al fine di acquisire da parte dello stesso l'area archeologica (compensazione urbanistica).

\*\* La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire consiste nella cessione della area con interesse archeologico.

#### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Piano attuativo obbligatoriamente soggetto a programma integrato di intervento (P.I.I.) ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.;
- Cessione aree con interesse archeologico e loro valorizzazione con realizzazione percorsi e viabilità di accesso/fruizione, parcheggio con accesso area per servizi sportivi;
- Valorizzazione del corso d'acqua esistente, Roggia Re;
- Concertazione con l'Amministrazione e con la Soprintendenza Archeologica e realizzazione delle opere di valorizzazione delle aree;

- Concentrazione dell'edificazione nell'area proposta dall'Amministrazione intesa come compensazione urbanistica. Tale area costituisce la Superficie Fondiaria edificabile dell'AT sulla quale potrà essere realizzata la volumetria esistente.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso prevalente:                   Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse:           Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Cessione aree con interesse archeologico e loro valorizzazione con realizzazione percorsi e viabilità di accesso/fruizione, parcheggio con accesso area per servizi sportivi

### **Infrastrutture**

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

## AT MARMIROLO 4

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato all'interno dell'aggregato urbano di Marmirolo interessato da insediamento produttivo dismesso, già soggetta a recupero con destinazione prevalentemente residenziale dal precedente P.R.G.C. L'obiettivo principale è la riconversione dei fabbricati esistenti alla destinazione residenziale.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 4	
Superficie Territoriale (ST)	7.940 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,25 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	9.925 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	66 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)**	1.753 mq
di cui aree a Parcheggio	199 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra*	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

\* E' ammissibile un numero di piani eccedente nel caso di progetti speciali e/o atti di programmazione negoziata (P.I.I.) finalizzati alla riqualificazione / riconversione dell'area

\*\*Da definirsi in sede di AT in funzione delle effettive destinazioni d'uso ed a seguito dimostrazione/valutazione degli "standard" ex L.R. 51/1975 s.m.i. già assolti

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Riconversione all'uso residenziale con demolizione dei fabbricati produttivi dismessi ed eventuale bonifica dell'area.
- Garantire la possibilità di attraversamento pedonale e ciclabile del comparto con collegamento delle viabilità esistenti.
- Verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con riferimento alla dotazione già assolta ai sensi della ex L.R. 51/1975 s.m.i. con dimostrazione di calcolo in sede di progetto di piano attuativo.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per

autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Si considerano assolti "gli standard" di cui alla ex L.R. 51/1975 e successive m.i. Il calcolo dovrà essere dimostrato e valutato in sede di progetto di Piano Attuativo

L'eventuale monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

**Infrastrutture**

Garantire la possibilità di attraversamento pedonale e ciclabile del comparto con collegamento delle viabilità esistenti

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Riconversione all'uso residenziale con demolizione dei fabbricati produttivi dismessi ed eventuale bonifica dell'area

## AT MARMIROLO 5\_A

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato sul lato est della Strada Provinciale S.P. 21 e considera un'area non edificata "interclusa" fra aree residenziali di recente formazione. Oltre alla realizzazione di una viabilità di collegamento con la rete stradale esistente, si prescrive l'individuazione con relativa cessione al Comune di area per attrezzature pubbliche che sarà destinata alla nuova Caserma dei Carabinieri.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 5_A	
Superficie Territoriale (ST)	20.313 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	20.313 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	135 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)* di cui aree a Parcheggio	3.589 mq 406 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

\* Non è ammessa la monetizzazione

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione di una viabilità di collegamento con la rete stradale esistente.
- Individuazione come da scheda di ipotesi planimetriche e cessione al Comune di area per attrezzature pubbliche, destinata alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Individuazione come da scheda di ipotesi planimetriche e cessione al Comune di area per attrezzature pubbliche, destinata alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri

**Infrastrutture**

Realizzazione viabilità di connessione con quella esistente	Localizzazione come da scheda
Sezione Stradale di tipo A: marciapiede; aiuola alberata; parcheggio; carreggiata; marciapiede (13,50 m) Sezione Stradale di tipo B: marciapiede; carreggiata; marciapiede (10,0 m)	Sezioni tipo prescrittive

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Coordinamento con AT Marmirolo 5\_B relativamente alle opere infrastrutturali viabilistiche.

## AT MARMIROLO 5\_B

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato sul lato est della Strada Provinciale S.P. 21 e considera un'area non edificata "interclusa" fra aree residenziali di recente formazione. Si prevede la realizzazione di una viabilità di collegamento con la rete stradale esistente, l'individuazione con relativa cessione al Comune di area per attrezzature pubbliche in continuità con quella dell'AT Marmirolo 5\_A.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 5_B	
Superficie Territoriale (ST)	11.120 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	1,00 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	11.120 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	74 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)*	1.965 mq
di cui aree a Parcheggio	222 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

\* Non è ammessa la monetizzazione

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione di una viabilità di collegamento con la rete stradale esistente.
- Individuazione e cessione al Comune di area per attrezzature pubbliche in continuità con quella dell'AT Marmirolo 5\_A, a confine ovest con la viabilità esistente S.P. 21.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Individuazione e cessione al Comune di area per attrezzature pubbliche in continuità con quella dell'AT Marmirolo 5\_A, a confine ovest con la viabilità esistente S.P. 21.

**Infrastrutture**

Realizzazione viabilità di connessione con quella esistente	Localizzazione come da scheda
Sezione Stradale di tipo A: marciapiede; aiuola alberata; parcheggio; carreggiata; marciapiede (13,50 m) Sezione Stradale di tipo B: marciapiede; carreggiata; marciapiede (10,0 m)	Sezioni tipo prescrittive

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Coordinamento con AT Marmirolo 5\_A relativamente alle opere infrastrutturali viabilistiche.

## AT MARMIROLO 6

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato a nord dell'aggregato urbano con l'obiettivo di riconfigurazione – completamento del margine urbano nord-est dell'aggregato di Marmirolo

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

<b>AT MARMIROLO 6</b>	
Superficie Territoriale (ST)	44.830 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	0,70 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	31.381 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	209 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)	5.544 mq
di cui aree a Parcheggio	628 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione di fasce verdi con funzione di filtro ambientale per la separazione delle nuove aree edificate con le aree agricole. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Cessione area (fascia di larghezza minima 10 metri) per servizi pubblici in adiacenza al corso d'acqua Roggia Re.
- Realizzazione di fasce verdi con funzione di filtro ambientale (larghezza minima 5 m.) in adiacenza alla fascia di verde pubblico lungo il corso d'acqua Roggia Re. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Verifica della distanza dal cimitero ai sensi della normativa vigente al momento della redazione del Piano attuativo.
- Conservazione e valorizzazione degli elementi di valenza paesaggistica e ambientale presenti nell'ambito.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.2 – Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Cessione area (fascia di larghezza minima 10 metri) per servizi pubblici in adiacenza al corso d'acqua Roggia Re.
--

L'eventuale monetizzazione è ammessa con esclusione delle aree a parcheggio e di quelle in adiacenza alla Roggia Re
--

### **Infrastrutture**

Realizzazione di nuovo innesto della viabilità di comparto alla viabilità di collegamento fra Marmirolo e San Brizio e relativo collegamento con la viabilità locale esistente
---

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Realizzazione di fasce verdi con funzione di filtro ambientale per la separazione delle nuove aree edificate con le aree agricole. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
---

Realizzazione di fasce verdi con funzione di filtro ambientale (larghezza minima 5 m.) in adiacenza alla fascia di verde pubblico lungo il corso d'acqua Roggia Re. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
---

Conservazione e valorizzazione degli elementi di valenza paesaggistica e ambientale presenti nell'ambito
--

## AT MARMIROLO 7

Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale individuato a sud del capoluogo ed insiste su parte delle aree intercluse fra l'edificato esistente ed il tracciato della tangenziale di Marmirolo. In sede di redazione del piano attuativo deve essere definito l'assetto del comparto in funzione della progettazione del terzo lotto della Tangenziale di Marmirolo, che prevede la realizzazione di un sovrappasso della stessa tangenziale.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO 7	
Superficie Territoriale (ST)	34.444 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)	0,70 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)	1,00 ÷ 3,00 mc/mq
Volume max realizzabile (Vmax)	24.111 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	161 ab
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire (26,5 mq/ab)	4.260 mq
di cui aree a Parcheggio	482 mq
Altezza massima (Hmax)	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	3
Superficie Permeabile minima (Sp) della SF	0,10 mq/mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,50 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione innesto con la ex SS 236.
- Cessione e realizzazione fascia a verde posta in adiacenza dell'attuale ex SS 236.
- Realizzazione area a parcheggio in adiacenza alla fascia a verde.
- Realizzazione di viabilità interna al comparto di connessione con la rete stradale esistente.
- Realizzazione fascia di mitigazione ambientale vista la presenza della tangenziale in progetto. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Previsione di adeguata fascia di rispetto da aree artigianali e commerciali esistenti poste ad ovest del comparto. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Potenziamento e realizzazione delle dorsali irrigue in concertazione con il Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo, in relazione alla previsione dell'area edificabile in fregio alla Roggia Paloni.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso prevalente: Residenza (Gf 1)

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttive del settore secondario (Gf 2.1 – Gf 2.2); Attività terziarie (Gf 3.1 - Gf 3.2); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.3 – Gf 4.1.4); Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4.2.2); Attività di commercio all'ingrosso (Gf 4.3); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse (Gf 4.4); Attività agricole.

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Cessione e realizzazione fascia a verde posta in adiacenza dell'attuale ex SS 236
Realizzazione area a parcheggio in adiacenza alla fascia a verde

### **Infrastrutture**

Realizzazione innesto con la ex SS 236 da concordare con il settore Progettazione della Viabilità della Provincia
Realizzazione di viabilità interna al comparto di connessione con la rete stradale esistente
Potenziamento e realizzazione delle dorsali irrigue in concertazione con il Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo, in relazione alla previsione dell'area edificabile in fregio alla Roggia Paloni.

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Realizzazione fascia di mitigazione ambientale vista la presenza della tangenziale in progetto. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
Previsione di adeguata fascia di rispetto da aree artigianali e commerciali esistenti poste ad ovest del comparto. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

## AT MARMIROLO TG

Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo individuato a sud dell'aggregato di Marmirolo ed interessa parte delle aree intercluse fra l'ambito già urbanizzato e la Tangenziale di Marmirolo in corso di realizzazione.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT MARMIROLO TG	
Superficie Territoriale (ST)	21.321 mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,60 mq/mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione produttiva	10% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/4
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione commerciale e terziaria	100% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/2
Altezza massima (Hmax) con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici	12,50 m
Superficie permeabile minima (SP) della SF	0,10 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

L'ambito viene definito appartenente alla Quota Condizionata delle previsioni insediative del P.G.T. ai sensi del P.T.C.P. vigente e pertanto le dotazioni e i parametri di sostenibilità da assumere come primo riferimento delle misure compensative sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
  - non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
  - non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
  - non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
  - impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.
- Realizzazione collegamenti con tangenziale di Marmirolo. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità.
  - Localizzazione fascia a verde alberato (larghezza minima 10 m), e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo i confini con le aree agricole. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
  - Realizzazione fascia di mitigazione ambientale alberata vista la presenza della tangenziale in progetto (larghezza 30 m). Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel

computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

- Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100.
- Concertazione e cessione gratuita al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo alveo della Roggia Paloni. Tale area non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso prevalente: Attività produttive del settore secondario (Gf 2); Attività commerciali (Gf 4; Gf 4.1.1; Gf 4.1.2; Gf 4.1.3; Gf 4.1.5); Attività terziarie (Gf 3)

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza (Gf 1); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.4)

La residenza è ammessa in qualità di pertinenza della destinazione produttiva: residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La monetizzazione sarà oggetto di concertazione funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle opere extracomparto ed eventualmente sarà ammessa con esclusione delle aree a parcheggio
--

### **Infrastrutture**

Realizzazione collegamenti con tangenziale di Marmirolo. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità per il collegamento con la tangenziale di Marmirolo nel quale verrà valutato che l'accesso al comparto debba avvenire dalla strada comunale esistente e non dalla rotatoria in progetto nel rispetto delle distanze di legge.
--

Concertazione e cessione gratuita al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo alveo della Roggia Paloni. Tale area non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
---

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Localizzazione fascia a verde alberato (larghezza minima 10 m), e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo i confini con le aree agricole. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
---

Realizzazione fascia di mitigazione ambientale alberata vista la presenza della tangenziale in progetto (larghezza 30 m). Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
--

Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100
--

Misure compensative ai sensi del P.T.C.P. per gli ambiti ricompresi nella quota condizionata delle previsioni insediative.
--

## AT POZZOLO PRODUTTIVO

Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo individuato in località Pozzolo. L'ambito era già previsto nel precedente P.R.G.C.

Tale ambito si trova in continuità con le aree a destinazione produttiva già esistenti.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT POZZOLO PRODUTTIVO	
Superficie Territoriale (ST)	17.185 mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,60 mq/mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione produttiva	10% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/4
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione commerciale e terziaria	100% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/2
Altezza massima (Hmax) con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici	12,50 m
Superficie permeabile minima (SP) della SF	0,10 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Realizzazione collegamenti con la viabilità esistente in continuità con le aree produttive già previste.
- Localizzazione fascia a verde alberato, e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo il fiume Mincio. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Attività produttive del settore secondario (Gf 2); Attività commerciali (Gf 4: Gf 4.1.1; Gf 4.1.2; Gf 4.1.3; Gf 4.1.5); Attività terziarie (Gf 3)

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza (Gf 1); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.4)

La residenza è ammessa in qualità di pertinenza della destinazione produttiva: residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La monetizzazione sarà eventualmente ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

**Infrastrutture**

Realizzazione collegamenti con la viabilità esistente in continuità con le aree produttive già previste

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Localizzazione fascia a verde alberato, e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo il fiume Mincio. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.

Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100

## AT EX COMAPRE

Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo individuato a confine est del territorio comunale in adiacenza all'ambito di estrazione di Pozzolo. Le aree in oggetto sono interessate da un insediamento produttivo dismesso. Obiettivo quindi del P.G.T. è quello di riqualificare l'area esistente e riqualificare l'intero ambito anche in relazione al contesto geomorfologico limitrofo.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT EX COMAPRE	
Superficie Territoriale (ST)	61.946 mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,60 mq/mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione produttiva	10% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/4
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione commerciale e terziaria	100% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/2
Altezza massima (Hmax) con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici	12,50 m
Superficie permeabile minima (SP) della SF	0,10 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

- Recupero e riqualificazione area produttiva dismessa.
- Bonifica dell'area esistente e riqualificazione anche in relazione al contesto geomorfologico limitrofo.
- Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100.

### Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso prevalente: Attività produttive del settore secondario (Gf 2); Attività commerciali (Gf 4: Gf 4.1.1; Gf 4.1.2; Gf 4.1.3; Gf 4.1.5); Attività terziarie (Gf 3)

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza (Gf 1); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.4)

La residenza è ammessa in qualità di pertinenza della destinazione produttiva: residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità

**Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La monetizzazione sarà oggetto di concertazione funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle opere extracomparto ed eventualmente sarà ammessa con esclusione delle aree a parcheggio

**Infrastrutture**

--

**Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Bonifica dell'area esistente e riqualificazione anche in relazione al contesto geomorfologico limitrofo

Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100

## AT SGARZARI 1

Ambito di Trasformazione prevalentemente produttivo individuato in località Sgarzari a confine con il Comune di Porto Mantovano. Il comparto interessa parte delle aree intercluse dal lotto 0 della tangenziale di Porto Mantovano.

L'attuazione di tale ambito potrà avvenire o in seguito alla saturazione del 50% dei comparti produttivi-commerciali individuati lungo la ex SS 236 od a fronte dell'intervento di un unico operatore o gruppo di essi, in grado di farsi carico della realizzazione dell'intera previsione insediativa dell'intero ambito.

### Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

AT SGARZARI 1	
Superficie Territoriale (ST)	74.492 mq
Rapporto di Copertura (RC)	0,60 mq/mq
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione produttiva	10% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/4
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire per la funzione commerciale e terziaria	100% SLP
di cui aree a Parcheggio	1/2
Altezza massima (Hmax) con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici	12,50 m
Superficie permeabile minima (SP) della SF	0,10 mq/mq

### Indirizzi per l'attuazione, prescrizioni ed oneri a carico dell'operatore

L'ambito viene definito appartenente alla Quota Condizionata delle previsioni insediative del P.G.T. ai sensi del P.T.C.P. vigente e pertanto le dotazioni e i parametri di sostenibilità da assumere come primo riferimento delle misure compensative sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
  - non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
  - non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
  - non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
  - impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.
- Realizzazione collegamenti con tangenziale di Porto Mantovano. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità.
  - Verifica di allaccio alla rete esistente per raccolta reflui di Porto Mantovano con ausilio di coordinamento da parte di AATO ed in caso di necessità, realizzazione impianti tecnologici per lo

smaltimento degli stessi.

- Localizzazione fascia a verde privato alberato (larghezza minima 10 m), e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo i confini con aree residenziali. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
- Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso prevalente: Attività produttive del settore secondario (Gf 2); Attività commerciali (Gf 4: Gf 4.1.1; Gf 4.1.2; Gf 4.1.3; Gf 4.1.5); Attività terziarie (Gf 3)

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza (Gf 1); Commercio al dettaglio (Gf 4.1.4)

La residenza è ammessa in qualità di pertinenza della destinazione produttiva: residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio dell'agibilità

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La monetizzazione sarà oggetto di concertazione funzione delle effettive destinazioni d'uso e delle opere extracomparto ed eventualmente sarà ammessa con esclusione delle aree a parcheggio
--

### **Infrastrutture**

Realizzazione collegamenti con tangenziale di Porto Mantovano. In sede di progettazione dell'AT dovrà essere effettuato confronto con la Provincia – settore viabilità
--

Verifica di allaccio alla rete esistente per raccolta reflui di Porto Mantovano con ausilio di coordinamento da parte di AATO ed in caso di necessità, realizzazione impianti tecnologici per lo smaltimento degli stessi.
--

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Localizzazione fascia a verde privato alberato (larghezza minima 10 m), e/o opere di mitigazione da concordarsi con gli enti competenti in materia ambientale con funzione di filtro lungo i confini con aree residenziali. Tale area viene definita a verde privato e non può essere considerata nel computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici di competenza del comparto.
--

Rispetto della prescrizione che tra un'industria insalubre di prima classe e la più vicina area residenziale deve essere prevista una distanza minima di metri 100
--

Misure compensative ai sensi del P.T.C.P. per gli ambiti ricompresi nella quota condizionata delle previsioni insediative.
--

## AT RECUPERO AMBIENTALE ATE DI MARENGO

Ambito di Trasformazione di recupero ambientale del comparto estrattivo di Marengo soggetto al Piano Cave della Provincia di Mantova, con coordinamento dell'Amministrazione Comunale, d'intesa con la Provincia di Mantova e la Regione Lombardia, come da protocollo d'intesa approvato dai rispettivi enti, cui si riportano i principali obiettivi generali:

- Inserire all'interno del nuovo strumento urbanistico del comune di Marmirolo (P.G.T.) la previsione di un ambito soggetto a pianificazione esecutiva di competenza dall'Amministrazione Comunale, che possa condurre all'autorizzazione degli interventi di recupero ambientale, anche mediante modalità di concessioni dirette ai sensi dell'art.35 della L.R.14/98 o comunque secondo modalità che siano definite nell'ambito della redazione del piano attuativo stesso.
- Subordinare l'autorizzazione di alcuni interventi di nuova realizzazione all'approvazione preventiva di uno strumento urbanistico attuativo redatto in modo condiviso tra Amministrazione Comunale e Provinciale quale, ad esempio, un Programma Integrato d'intervento finalizzato al Recupero Ambientale dell'ambito degradato, alla restituzione di parte del medesimo all'originaria destinazione agricola, alla regolarizzazione dei cantieri di lavorazione degli inerti esistenti sul territorio, laddove non lo siano, alla razionalizzazione dei percorsi con particolare riferimento alle infrastrutture ed alle opere di urbanizzazione primaria a servizio di tali attività, ovvero alla costruzione di un Master Plan che possa comprendere gli aspetti urbanistici, viabilistici, infrastrutturali, ambientali, normativi (ivi compresi gli schemi di convenzione per l'attuazione dei singoli interventi da parte dei privati), da vincolare prima di autorizzare interventi edilizi singoli.
- Redigere, se necessario, una Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e Verifica di Incidenza a supporto dello strumento urbanistico attuativo sopra menzionato, al fine di garantire i necessari approfondimenti tecnici ed avere il contributo degli enti erogatori dei servizi infrastrutturali interessati dagli interventi quali per esempio il Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo, nonché garantire la massima pubblicità e condivisione dello strumento medesimo mediante incontri e confronti con i proprietari e gli attori coinvolti sul territorio (proprietari, concessionari delle aree, enti territorialmente interessati ed enti competenti in materia ambientale).
- Località: Marengo
- Restituzione di parte dei luoghi all'attività agricola.
- Sistemazione di parte dei terreni ai fini agricoli affrontando il problema della presenza di "setti" ed elementi morfologici problematici.
- Regolarizzazione insediamenti per lavorazione inerti e di produzione di calcestruzzi e bitumi, laddove non presente e/o ampliamento degli stessi.

In conformità al parere della Provincia di Mantova di valutazione di compatibilità della variante al P.G.T. di Marmirolo con il P.T.C.P. ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., l'AT potrà assumere validità alla scadenza del Piano Cave Provinciale e/o al sopravvenire di norme o quant'altra indicazione in materia.

### **Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi**

Il comparto considera l'area dell'ATEg6 di Marengo, così come individuato dal Piano Cave della Provincia di Mantova, i parametri urbanistico edilizi verranno definiti all'interno del Piano Attuativo stesso, nella costruzione del quadro conoscitivo di V.A.S. in concertazione con le proprietà e gli enti territorialmente e ambientalmente interessati

Si precisa che:

- Relativamente alle aree indicate nella scheda grafica di AT con le lettere A-B-C-D-E interne all'AT ed interessate da insediamenti a destinazione produttiva per le attività di estrazione e lavorazione degli inerti e produzione di calcestruzzi e/o bitumi esistenti sono individuate come aree produttive a titolo definitivo previgenti al piano cave provinciale ed il Piano delle Regole dispone che per tali aree è possibile intervenire con titolo abilitativo diretto. La normativa di Piano delle Regole definisce inoltre gli indici ed i parametri di riferimento.
- Il Piano delle regole disciplina gli edifici ad uso residenziale non connessi all'attività di cava.

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Obiettivo generale dell'AT è la restituzione di parte delle aree all'uso agricolo con regolarizzazione degli insediamenti per la lavorazione degli inerti e produzione di calcestruzzi e/o bitumi esistenti, laddove non presente e l'eventuale ampliamento degli stessi. Pertanto la destinazione d'uso prevalente sarà quella agricola, ma saranno ammesse attività produttive.

L'effettiva destinazione d'uso delle aree verrà definita dal Piano Attuativo nella costruzione del quadro conoscitivo di VAS in concertazione con le proprietà e gli enti territorialmente e ambientalmente interessati

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale verrà definita nel Piano Attuativo, nel rispetto delle disposizioni del Piano dei Servizi per le destinazioni d'uso che verranno individuate e localizzate

### **Infrastrutture**

Le infrastrutture, le opere strategiche e gli oneri a carico verranno definiti nel Piano Attuativo

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Le misure di compensazione ambientale ed altri provvedimenti relativi al contesto verranno definiti nel Piano Attuativo.

## AT RECUPERO AMBIENTALE ATE DI POZZOLO

Ambito di Trasformazione di recupero ambientale della parte interessata dalla presenza dei cantieri per la lavorazione degli inerti del comparto estrattivo di Pozzolo soggetto al Piano Cave della Provincia di Mantova, con coordinamento dell'Amministrazione Comunale e con confronto con il Parco del Mincio e con la Provincia per quanto di competenza. Come effettuato per l'ambito di recupero ambientale dell'ex ATE di Marengo si riportano le principali linee guida:

- Inserire all'interno del nuovo strumento urbanistico del comune di Marmirolo (P.G.T.) la previsione di un ambito soggetto a pianificazione esecutiva di competenza dall'Amministrazione Comunale, che possa condurre all'autorizzazione degli interventi di recupero ambientale, anche mediante modalità di concessioni dirette ai sensi dell'art.35 della L.R. 14/98 o comunque secondo modalità che siano definite nell'ambito della redazione del piano attuativo stesso.
- Subordinare l'autorizzazione di alcuni interventi di nuova realizzazione all'approvazione preventiva di uno strumento urbanistico attuativo redatto in modo condiviso tra Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale e Parco del Mincio quale, ad esempio, un Programma Integrato d'intervento finalizzato al Recupero Ambientale dell'ambito degradato, alla regolarizzazione dei cantieri di lavorazione degli inerti esistenti sul territorio, laddove non lo siano con la realizzazione di adeguate opere di riqualificazione e mitigazione ambientale, alla razionalizzazione dei percorsi con particolare riferimento alle infrastrutture ed alle opere di urbanizzazione primaria a servizio di tali attività, ovvero alla costruzione di un Master-Plan che possa comprendere gli aspetti urbanistici, viabilistici, infrastrutturali, ambientali, normativi (ivi compresi gli schemi di convenzione per l'attuazione dei singoli interventi da parte dei privati), da vincolare prima di autorizzare interventi edilizi singoli. Nelle fasi di programmazione e progettazione dello strumento urbanistico attuativo, condiviso fra i citati enti competenti, dovrà essere posto inoltre riferimento alle disposizioni normative del Piano Territoriale del Parco del Mincio ed in particolare all'art. 38 "Immobili, attività e aree ambientalmente critiche".
- Redigere, se necessario, una Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e Verifica di Incidenza a supporto dello strumento urbanistico attuativo sopra menzionato, al fine di garantire i necessari approfondimenti tecnici ed avere il contributo degli enti erogatori dei servizi infrastrutturali interessati dagli interventi quali per esempio il Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo, nonché garantire la massima pubblicità e condivisione dello strumento medesimo mediante incontri e confronti con i proprietari e gli attori coinvolti sul territorio (proprietari, concessionari delle aree, enti territorialmente interessati ed enti competenti in materia ambientale).
- Località: Pozzolo
- Regolarizzazione insediamenti per lavorazione inerti e di produzione di calcestruzzi e bitumi, laddove non presente.

In conformità al parere della Provincia di Mantova di valutazione di compatibilità della variante al P.G.T. di Marmirolo con il P.T.C.P. ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., l'AT potrà assumere validità alla scadenza del Piano Cave Provinciale e/o al sopravvenire di norme o quant'altra indicazione in materia.

### **Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi**

Il comparto considera l'area dell'ATE di Pozzolo, così come individuato dal Piano Cave della Provincia di Mantova, i parametri urbanistico edilizi verranno definiti all'interno del Piano Attuativo stesso, nella costruzione del quadro conoscitivo di V.A.S. in concertazione con le proprietà e gli enti territorialmente e ambientalmente interessati. Nelle fasi di programmazione e progettazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere posto inoltre riferimento alle disposizioni normative del Piano Territoriale del Parco del Mincio ed in particolare all'art. 38 "Immobili, attività e aree ambientalmente critiche".

### **Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso ammesse**

Obiettivo generale dell'AT è la regolarizzazione degli insediamenti per la lavorazione degli inerti e produzione di calcestruzzi e/o bitumi esistenti, laddove non presente. Pertanto la destinazione d'uso prevalente sarà quella per la lavorazione degli inerti e produzione di calcestruzzi e/o bitumi ma con adeguate opere di riqualificazione e mitigazione ambientale.

L'effettiva destinazione d'uso delle aree verrà definita dal Piano Attuativo nella costruzione del quadro conoscitivo di VAS in concertazione con le proprietà e gli enti territorialmente e ambientalmente interessati

### **Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

La Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale verrà definita nel Piano Attuativo, nel rispetto delle disposizioni del Piano dei Servizi per le destinazioni d'uso che verranno individuate e localizzate

### **Infrastrutture**

Le infrastrutture, le opere strategiche e gli oneri a carico verranno definiti nel Piano Attuativo

### **Misure di compensazione ambientale ed altre direttive relative al contesto dell'AT**

Le misure di compensazione ambientale ed altri provvedimenti relativi al contesto verranno definiti nel Piano Attuativo.

## Ipotesi Planimetriche - legenda

-  Confine comparto A.T.
-  Superficie Fondiaria prevalentemente residenziale
-  Superficie Fondiaria prevalentemente produttiva e commerciale

Destinazione commerciale ammessa:

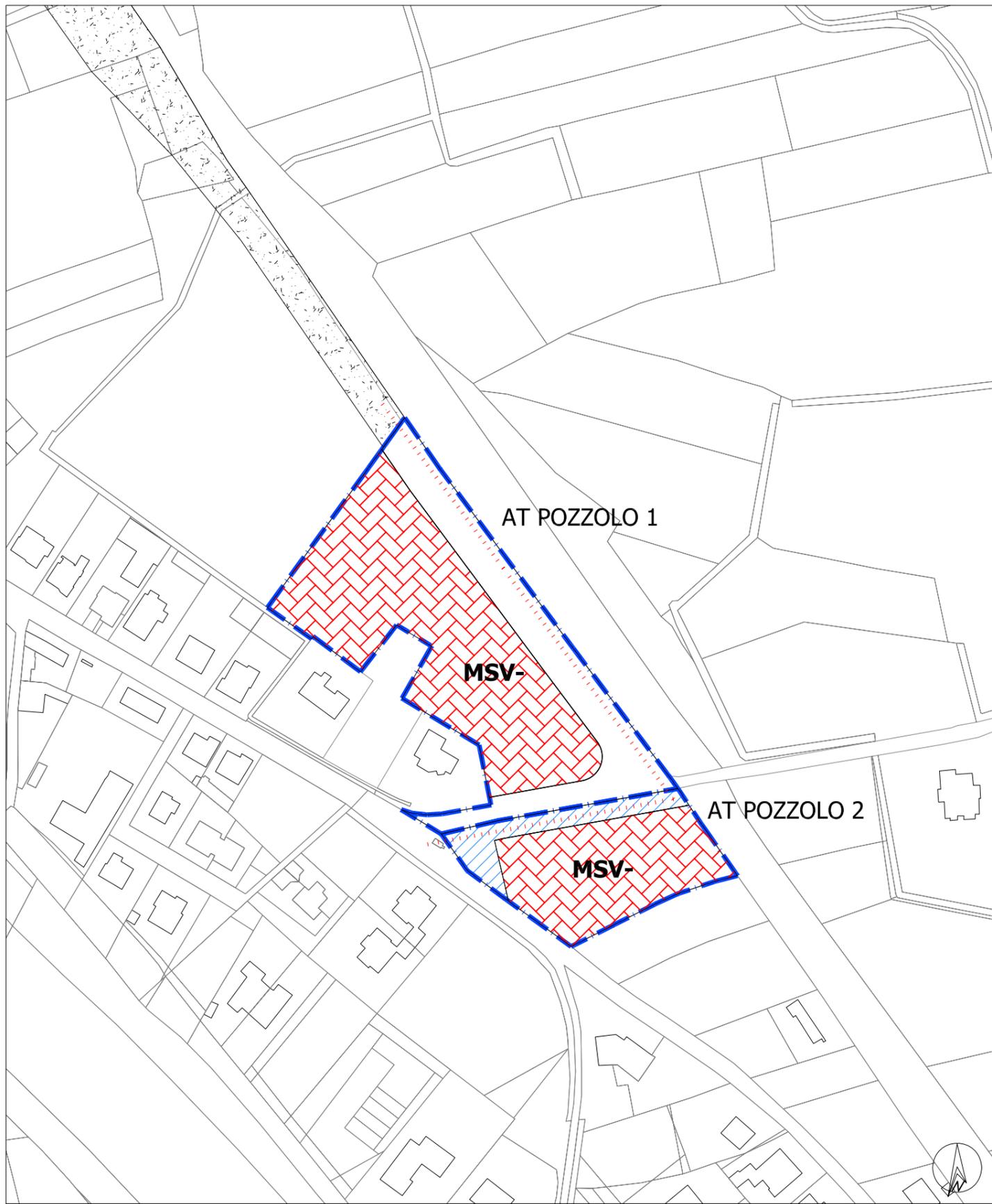
- MSV-            Media Struttura di Vendita di primo livello  
(150 mq. < Sup. Vendita < 600 mq.)
- MSV+           Media Struttura di Vendita di secondo livello  
(600 mq. < Sup. Vendita < 1.500 mq.)
- GSV            Grande Struttura di Vendita (sup. Vendita > 1.500 mq.)
- C.C. ( \_\_\_ )    Strutture di vendita organizzate in forma unitaria  
(Centro Commerciale) con indicazione della massima dimensione

-  Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
-  Area a verde privato - fascia di mitigazione
-  Area per viabilità di comparto
-  Area per infrastrutture per la viabilità di interesse sovracomunale
-  Collegamenti ciclopedonali

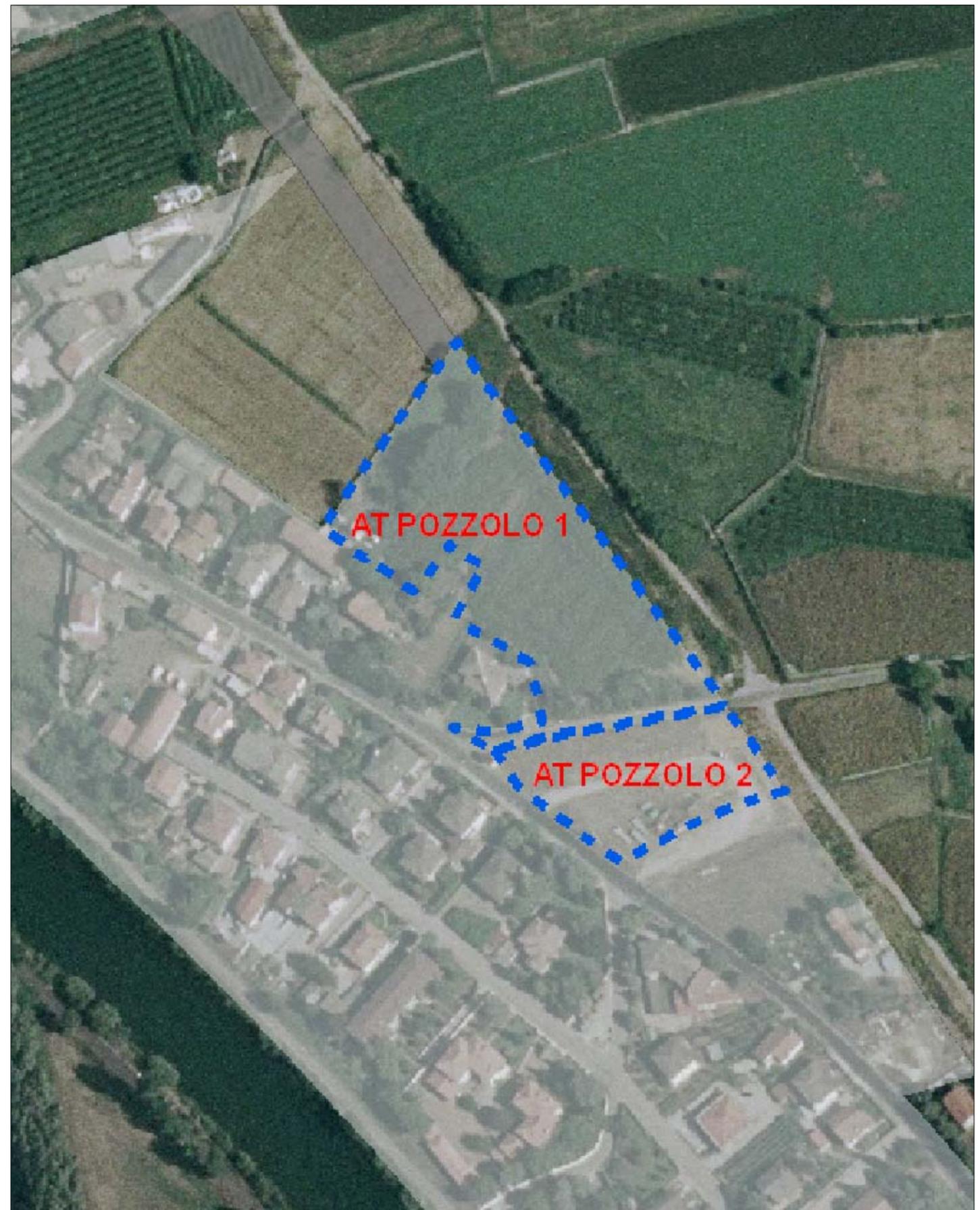
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

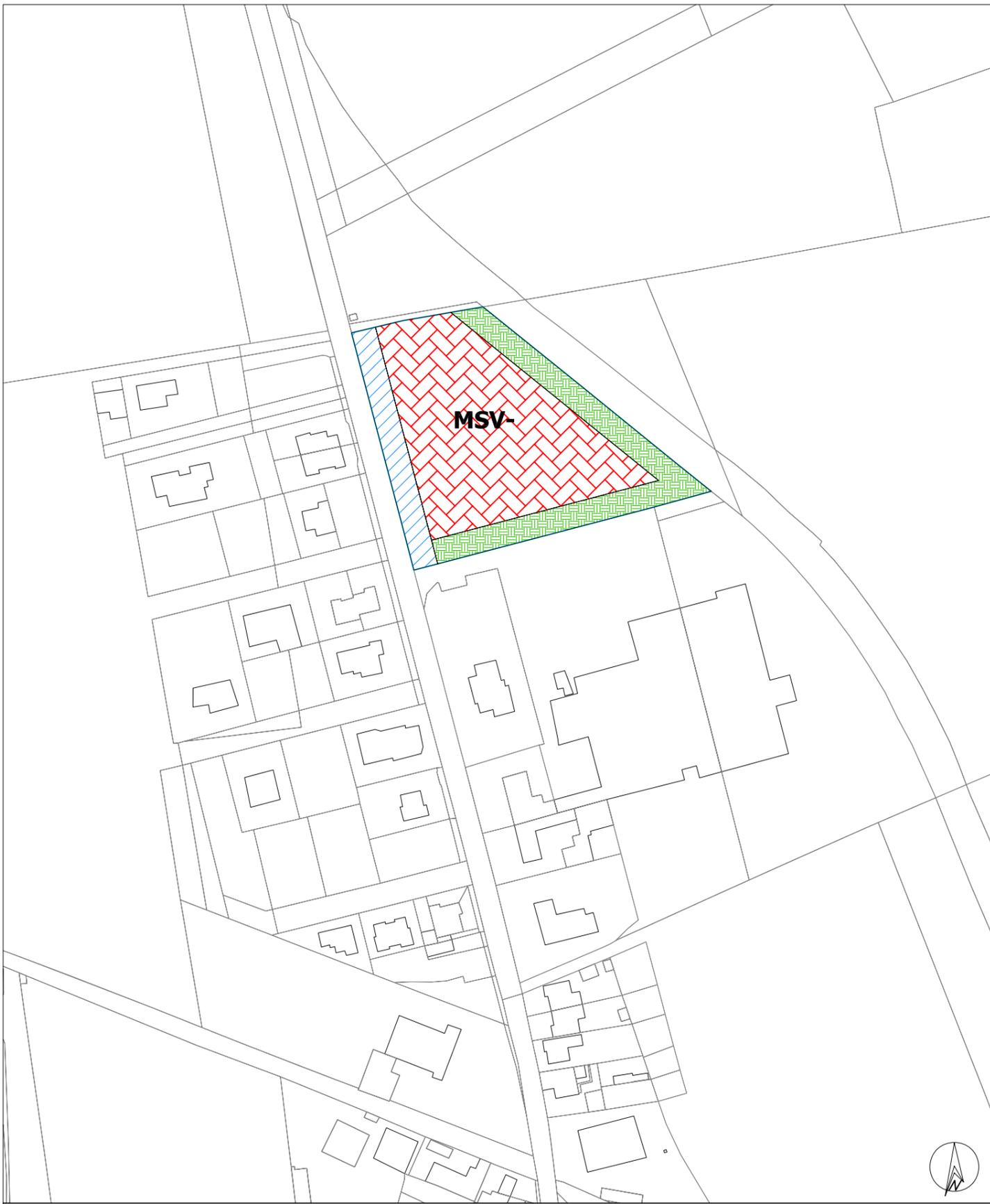
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



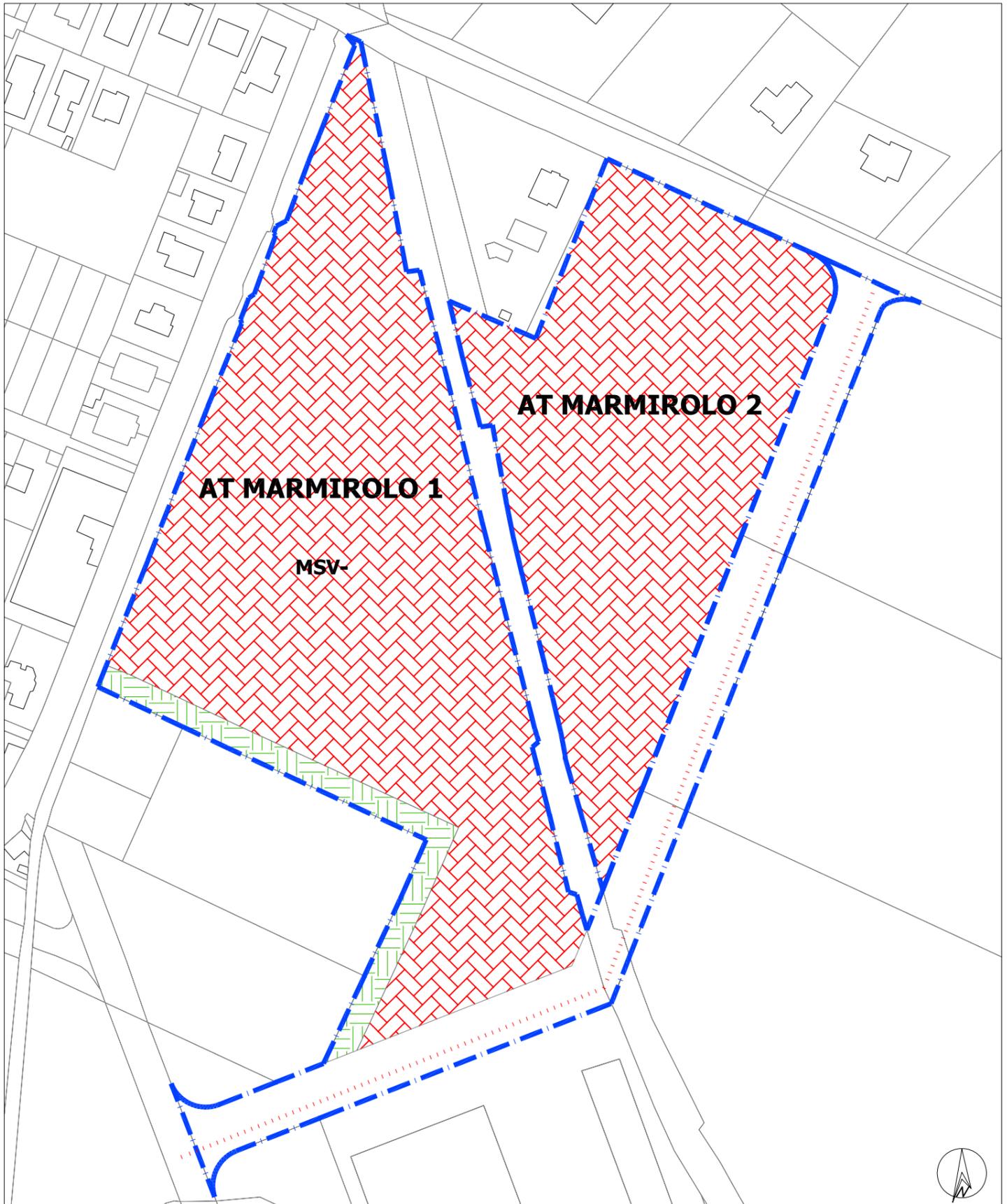
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT POZZOLO 1 - AT POZZOLO 2  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



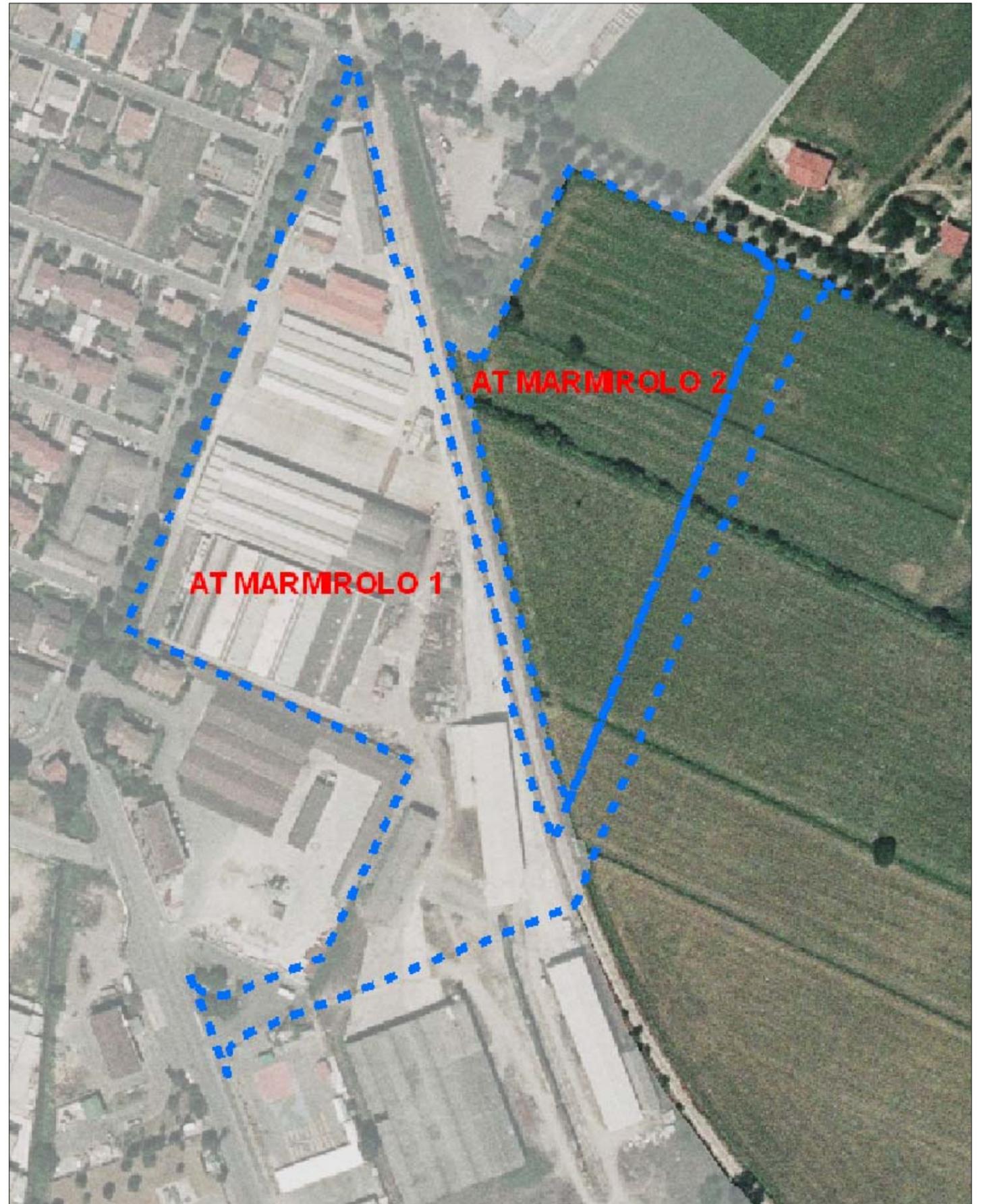
IPOSTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



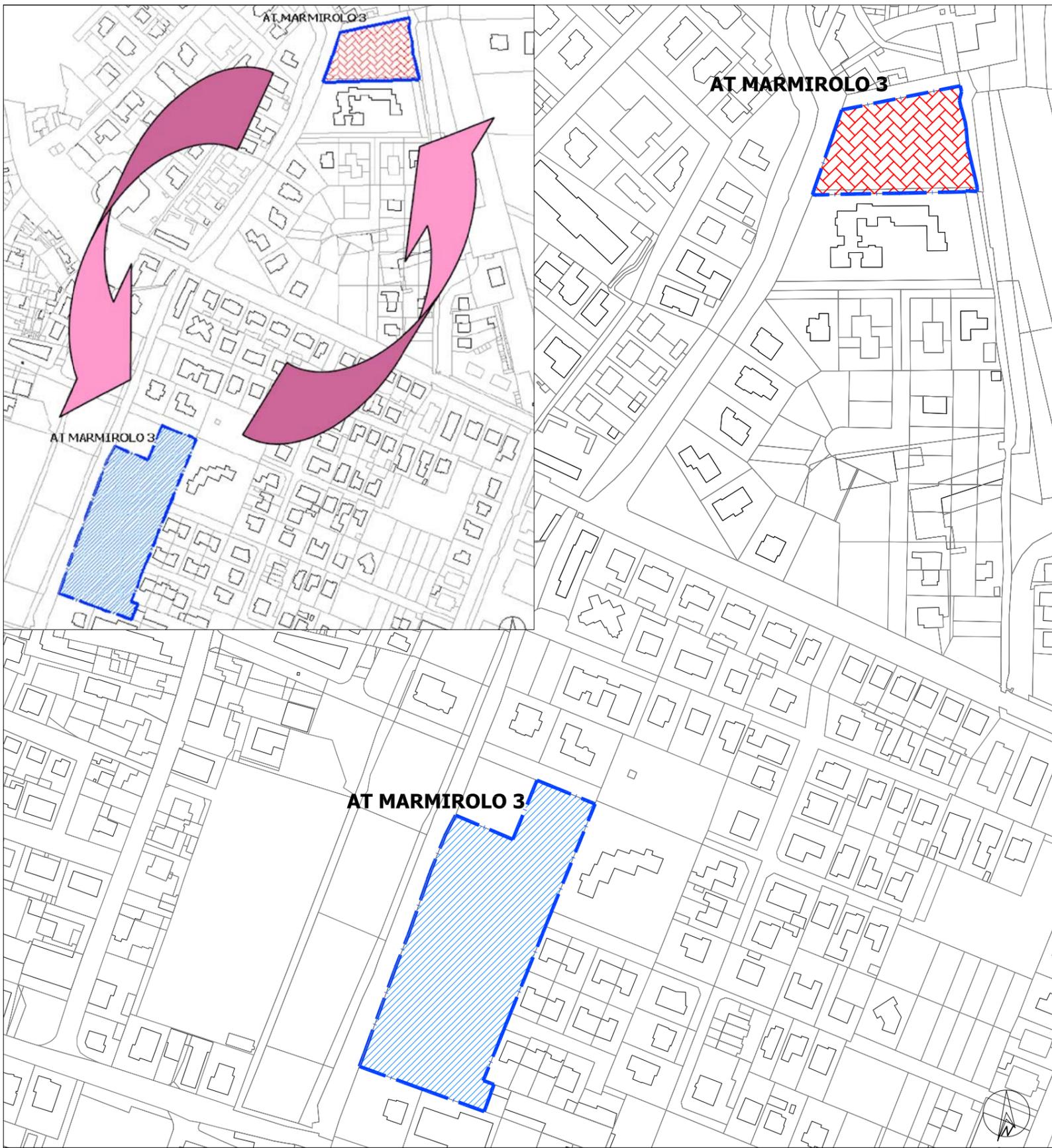
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARENGO EX PL 6**  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



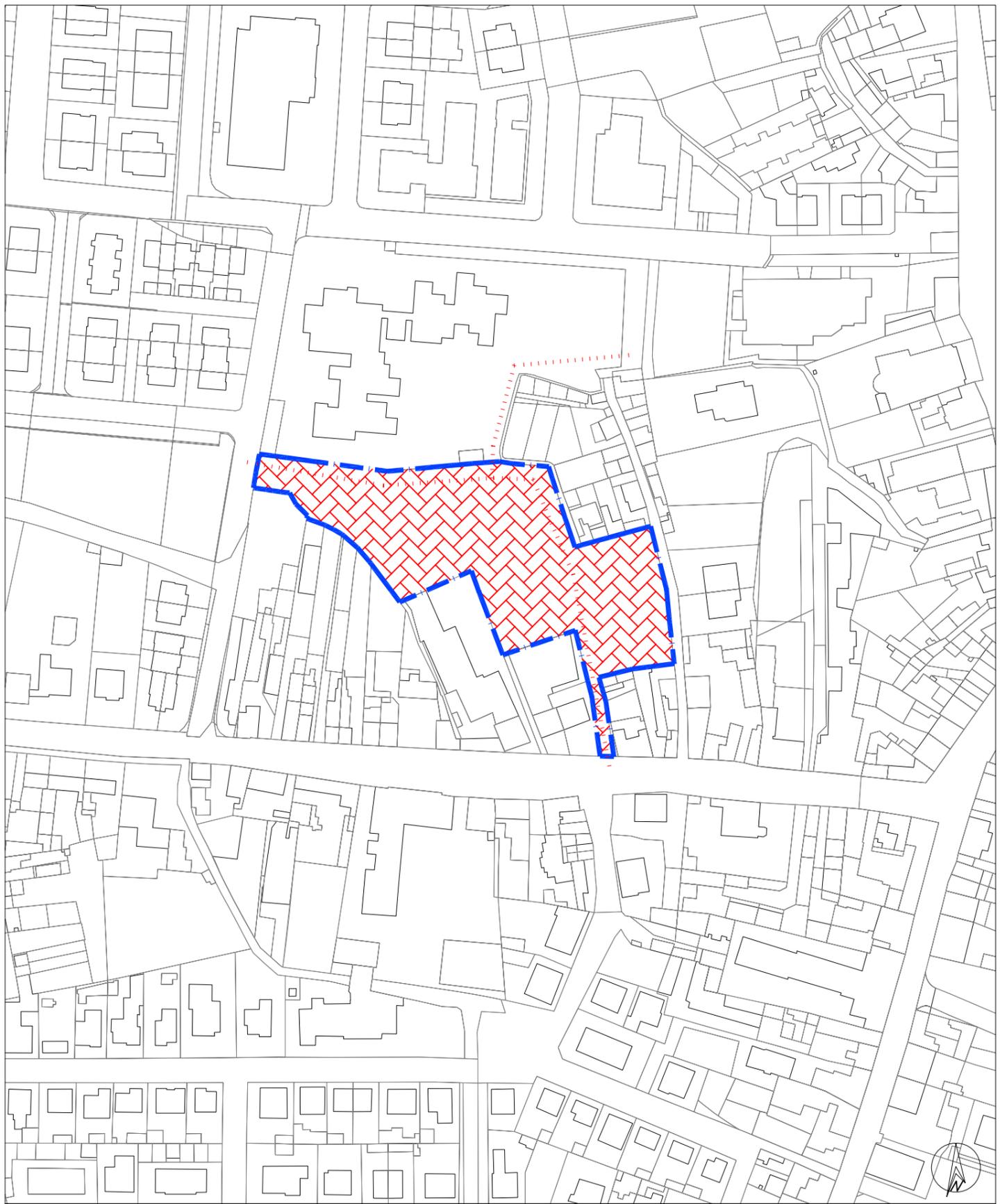
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 1 - 2  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione degli A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 3  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



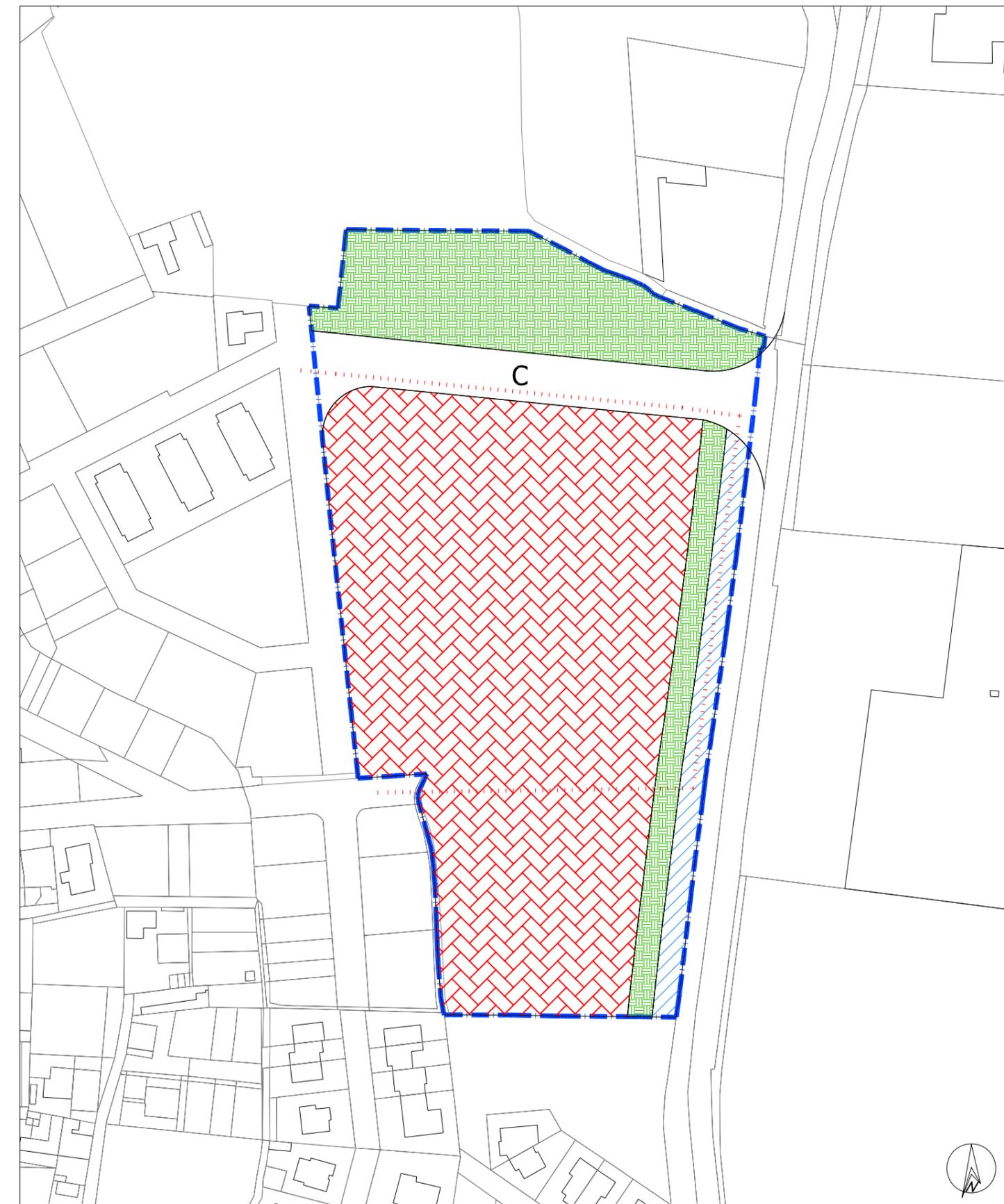
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 4  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



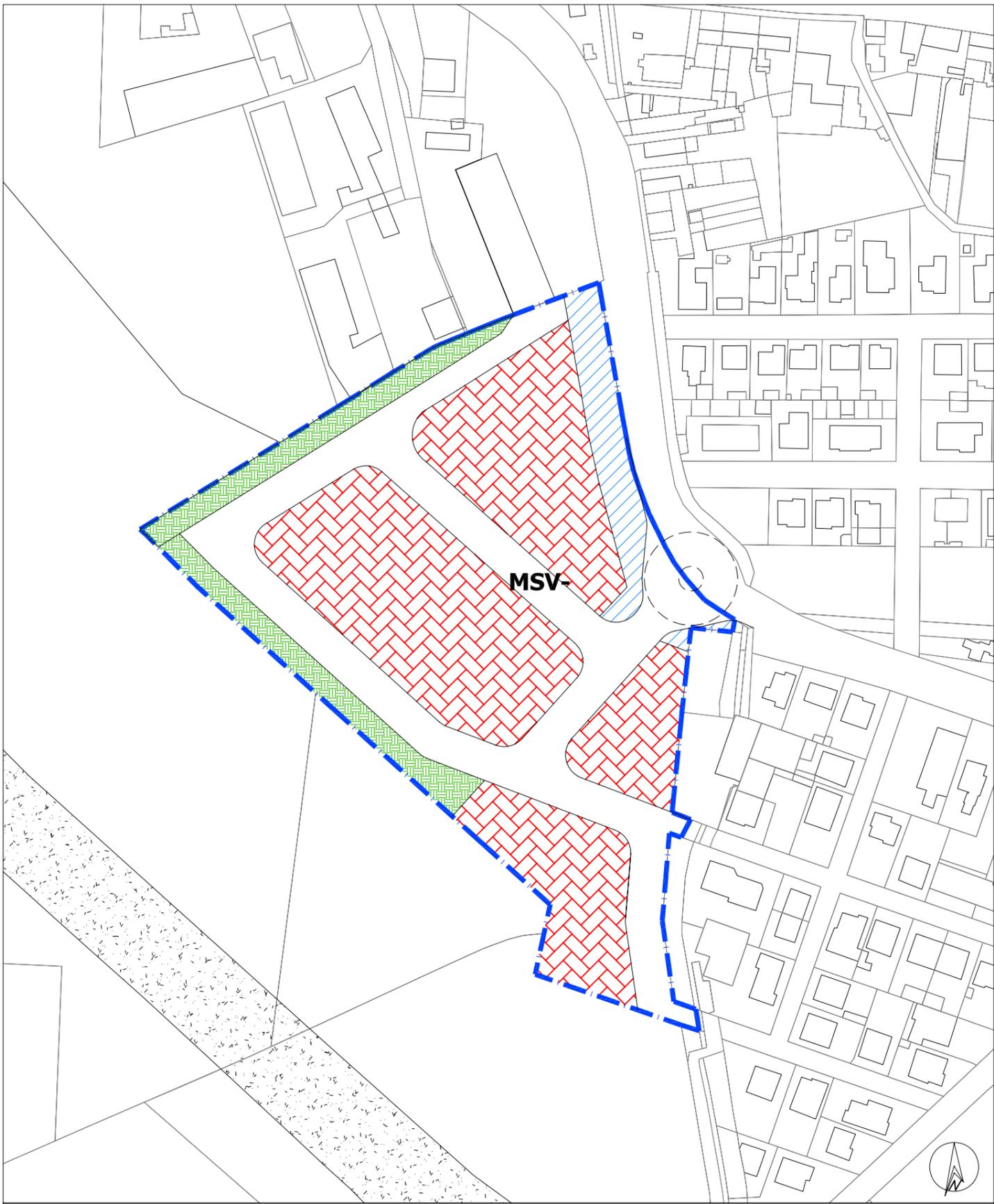
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 5\_A - AT MARMIROLO 5\_B  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 6  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO 7  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



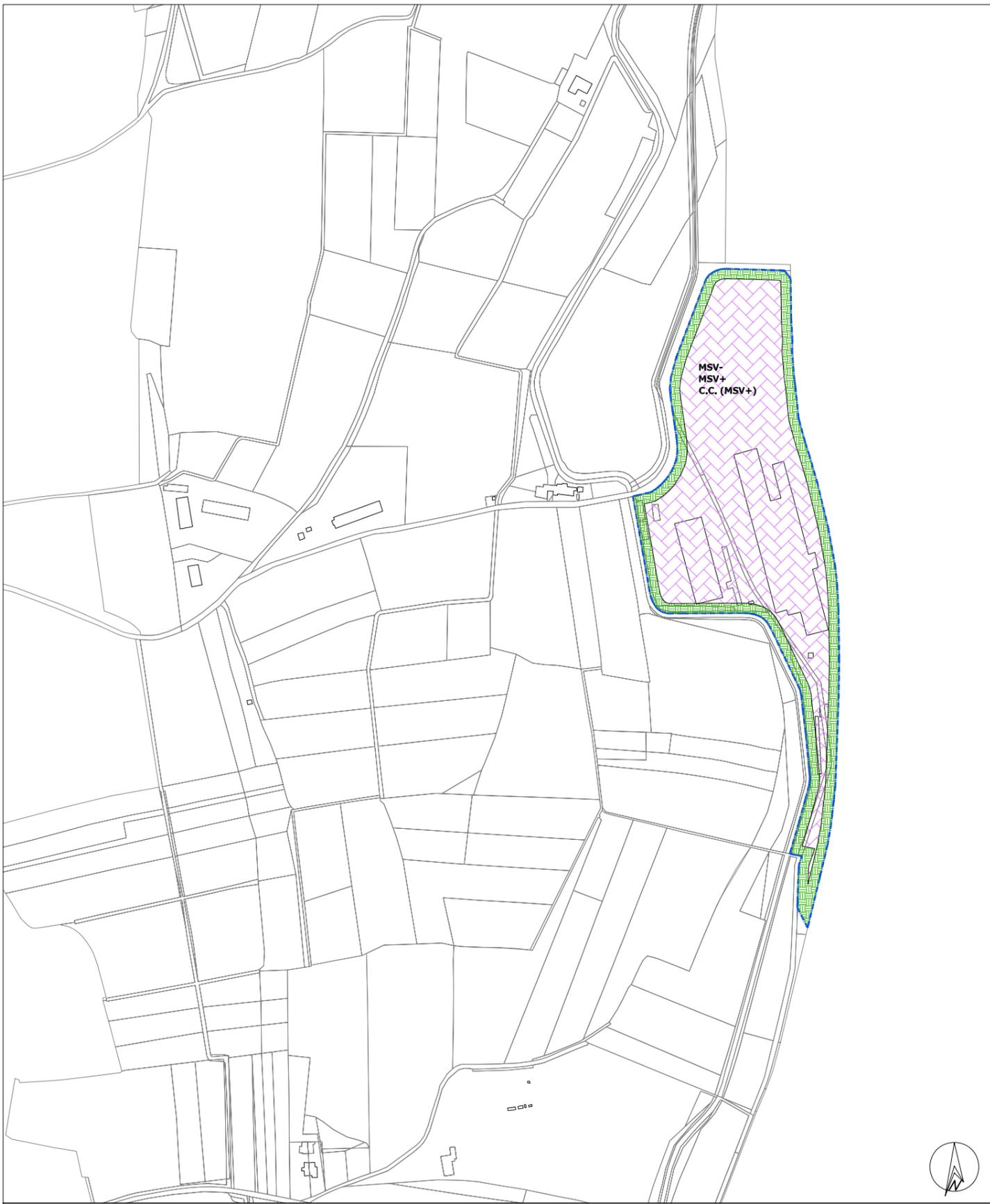
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT MARMIROLO TG  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



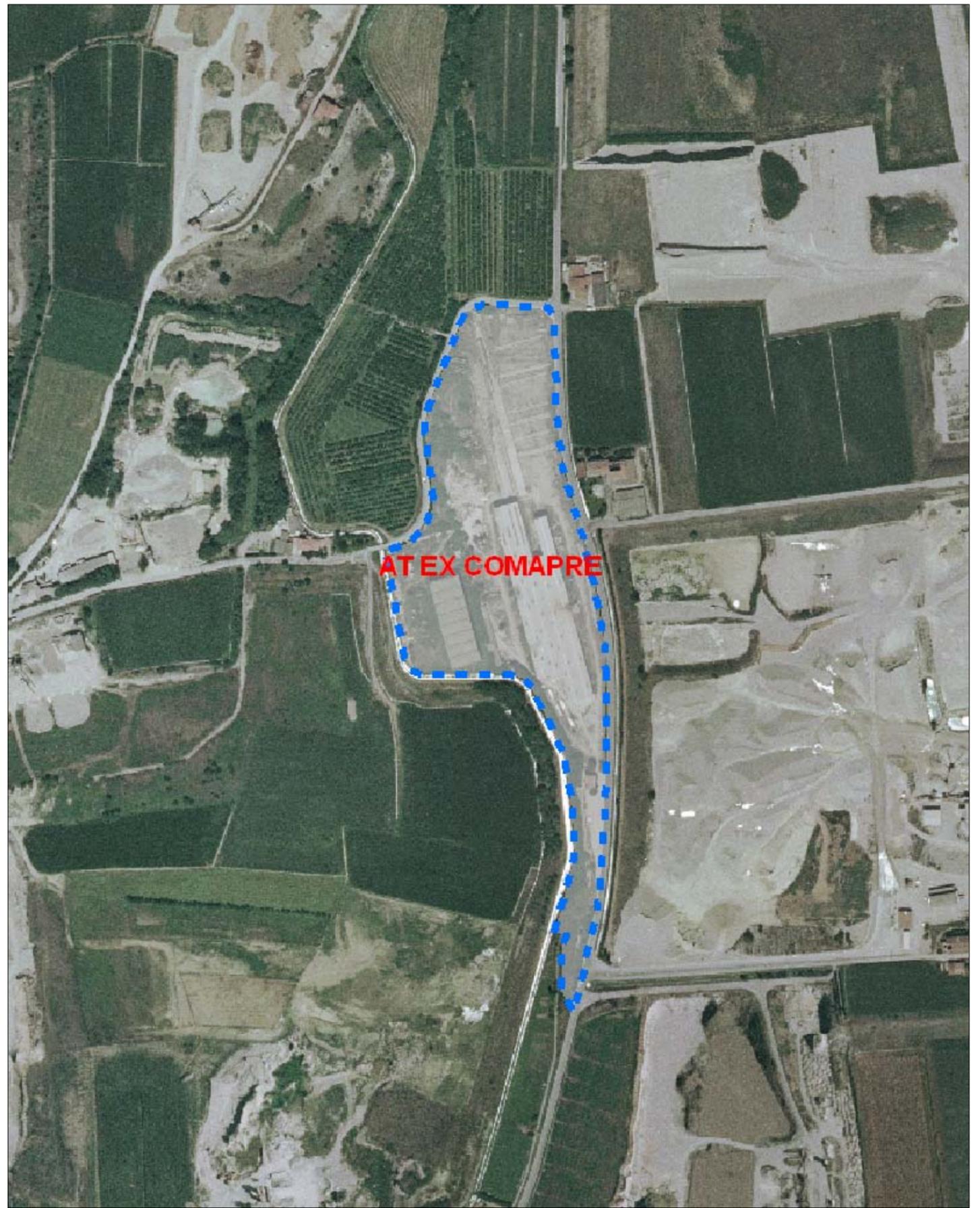
IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:2.000



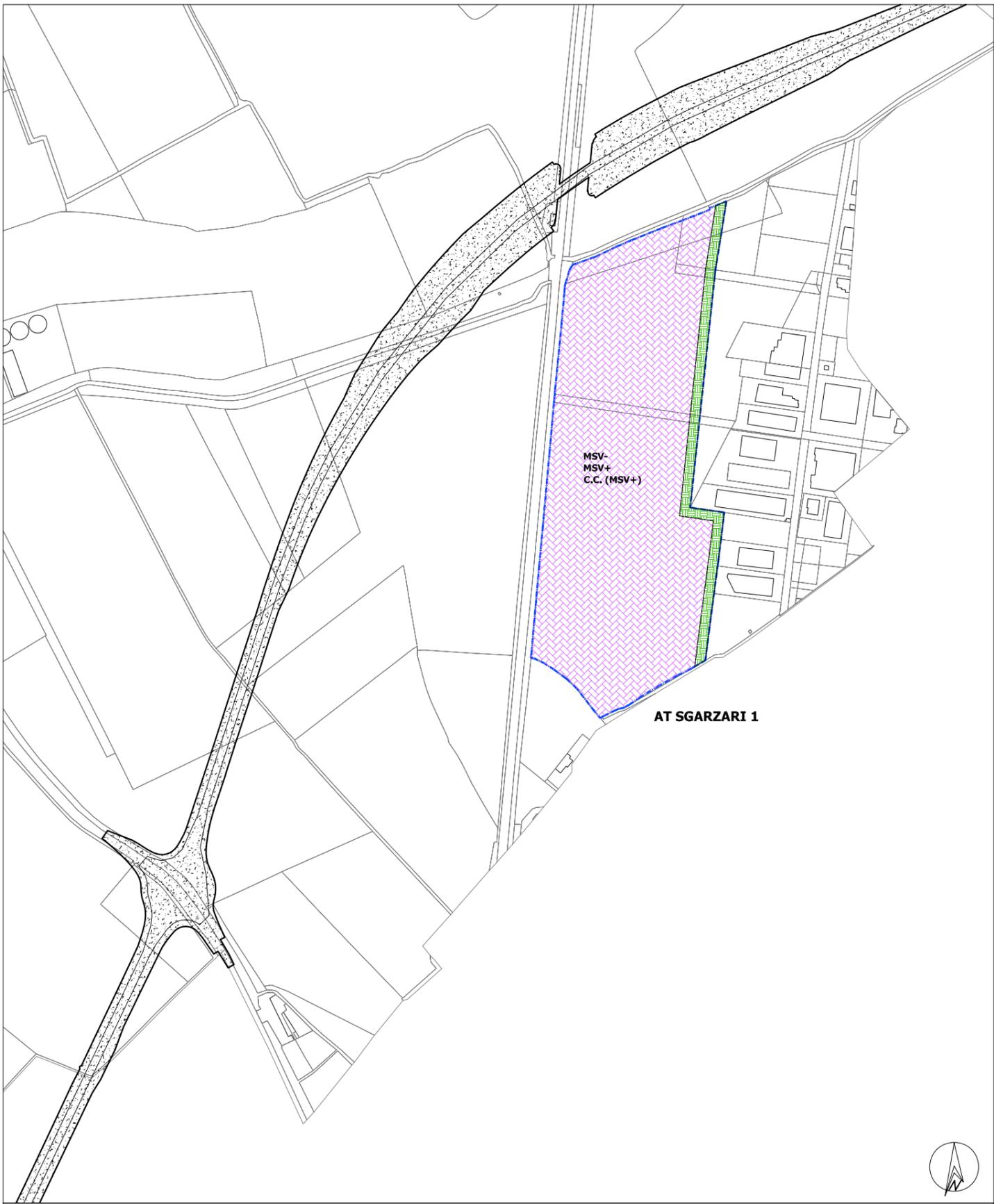
P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT POZZOLO PRODUTTIVO  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



IPOTESI PLANIMETRICHE A.T. - scala 1:5.000



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT EX COMAPRE  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT SGARZARI 1  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



AREE PRODUTTIVE A TITOLO DEFINITIVO (A-B-C-D-E) PREVIGENTE AL PIANO CAVE PROVINCIALE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO (P.C. - D.I.A.) DISCIPLINATE NEL PIANO DELLE REGOLE

P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT RECUPERO AMBIENTALE ATE DI MARENGO  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.



P.G.T. - Comune di Marmirolo (MN)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT RECUPERO AMBIENTALE ATE DI POZZOLO  
Indirizzi strategici e prescrizioni per l'attuazione dell'A.T.

## INDICE

INDIRIZZI STRATEGICI E PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	2
Definizione degli ambiti di trasformazione e norme generali	2
AT POZZOLO 1.....	13
AT POZZOLO 2.....	15
AT MARENGO EX PL 6.....	17
AT MARMIROLO 1 .....	19
AT MARMIROLO 2 .....	21
AT MARMIROLO 3 .....	23
AT MARMIROLO 4 .....	25
AT MARMIROLO 5_A .....	27
AT MARMIROLO 5_B .....	29
AT MARMIROLO 6 .....	31
AT MARMIROLO 7 .....	33
AT MARMIROLO TG.....	35
AT POZZOLO PRODUTTIVO.....	37
AT EX COMAPRE .....	39
AT SGARZARI 1.....	41
AT RECUPERO AMBIENTALE ATE DI MARENGO .....	43
AT RECUPERO AMBIENTALE ATE DI POZZOLO .....	45
INDICE .....	47