

**COMUNE DI MOGLIA
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA**



COMMITTENTE

COMUNE DI MOGLIA

IL SINDACO

dott. Claudio Bavutti

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

arch. Alessia Giovanelli

VAS E VINCA A CURA DI:

dott. Gianluca Vicini

LAVORO

**VARIANTE GENERALE N.1 AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DEI SERVIZI**

REDATTORI PGT

ARCH. GIOVANNI IACOMETTI
ARCH. GIULIA MORASCHI

COPRAT Soc. Coop.
COPRAT Soc. Coop.

NTA

ELABORATO

NORME TECNICHE DI PIANO

Data: SETTEMBRE 2011
File name: DdP

COPRAT

società cooperativa di progettazione
e ricerca architettonica e territoriale

via Corridoni 56, 46100 Mantova, cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it
mantova, via Calvi 85/a, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
milano, via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262

**PIANO DEI SERVIZI
NORME TECNICHE**

INDICE

ART. 1 CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DEI SERVIZI

ART. 2 FINALITA' ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

ART. 3 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 4 PEREQUAZIONE NELLE AREE PER SERVIZI

ART. 5 DEFINIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE AREE PER SERVIZI

ART. 6 NORME PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

ART. 7 - ZONE PER SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI - PARAMETRI

ART. 8 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

ART. 9 INDIRIZZI

PIANO DEI SERVIZI – NORME TECNICHE

ART. 1 CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1.1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

1.2 Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio in base a:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale
- b) popolazione teorica da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, e in base ai flussi turistici

1.3 Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature di servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità, e accessibilità e , in caso di accertata insufficienza e inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. Il piano dei servizi individua la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo all'interno di questi la dotazione minima, fatta salva la possibilità di monetizzazione.

1.4 Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

1.5 Il Piano dei Servizi indica i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale, produttiva e terziaria commerciale, caratterizzate da rilevate affluenza di utenti.

1.6 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o di regolamento d'uso, redatti in conformità alle finalità contenute nel Piano dei Servizi, ovvero atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

1.7 Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante

1.8 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine l'intervento cui sono preordinati non sia invertito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il termine quinquennale, la realizzazione diretta delle attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto di volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali

1.9 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi

1.10 Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.11 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso

ART. 2 FINALITA' ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

2.1 Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

2.2. Il Piano dei Servizi è costituito da:

- PS0 - Relazione con tavole illustrative interne
- PS1 - Norme tecniche
- PS2 - Planimetria in scala 1: 10.000 - Servizi esistenti
- PST1 - Planimetria in scala 1:2.000 - Individuazione servizi di piano
- PST2 - Planimetria in scala 1:2.000 - Individuazione servizi di piano
- PST3- Planimetria in scala 1:2.000 - Individuazione servizi di piano

ART. 3 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

3.1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni nonché le normative analoghe contenute nel Piano delle Regole (in particolare art.3, art. 4, art.5, art.6.2)

3.2 La valutazione dei servizi ai fini del dimensionamento è svolta considerando la superficie libera del lotto di pertinenza e la superficie lorda dei vari piani abitabili compresi i seminterrati e le soffitte utilizzate a deposito, magazzino, ecc.

3.3 La quantificazione complessiva è svolta per le volumetrie residenziali considerando la dimensione di 150 mc/abitante

ART. 4 PEREQUAZIONE NELLE AREE PER SERVIZI

1 Le aree per servizi individuate all'esterno del perimetro delle aree di trasformazione urbanistica concorrono alla formulazione di una capacità volumetrica che il proprietario delle aree stesse può utilizzare all'interno delle aree del tessuto consolidato incrementandone gli indici massimi

2 L'utilizzo di un'area a fini perequativi è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato.

ART. 5 DEFINIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE AREE PER SERVIZI

5.1 Il Piano dei Servizi prevede aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico distinguibili in:

- a) aree per l'istruzione: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature religiose;
- c) aree per attrezzature di interesse comune : culturali, sociali, assistenziali, sanitarie. amministrative, ecc.;
- d) aree a verde per parchi pubblici, per attrezzature sportive e di gioco;
- e) aree per parcheggi di uso pubblico;
- f) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (principalmente parcheggi e verde ed eventualmente attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie di servizio agli insediamenti).

5.2 L'attuazione delle previsioni di attuazione delle aree per Servizi è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati secondo le procedure di legge. Tutte le aree concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

5.3 Nel contesto di Piani Attuativi, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di comparto.

5.4 Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie. L'amministrazione comunale con Delibera di Giunta dopo Delibera Consiglio di indirizzo generale determina le condizioni che comportano l'aumento del peso insediativo in rapporto all' aumento del numero degli alloggi e degli abitanti teorici insediabili, anche nel caso di interventi sul patrimonio esistente senza aumento di volume.

5.5 Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a

servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

5.6 In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- a) per la destinazione residenziale, la dotazione minima è di 26,5 mq per ab. (considerati 150 mc/ab), di cui per parcheggi minima di 3 mq per abitante
- b) per la destinazione produttiva la dotazione minima non deve essere inferiore al 10% della Slp reale ammessa, da ricavare interamente nel comparto di pianificazione
- c) per le destinazioni terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi (anche su più livelli). Nelle aree del tessuto consolidato il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di Slp reale ammessa..

5.7 Le aree destinate a servizi, eccedenti la quota dovuta nel comparto, potranno essere monetizzate o essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento, in alternativa alla monetizzazione, secondo le indicazioni localizzative dell'amministrazione comunale. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

5.8 Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree e di monetizzazioni, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- e) aree edificabili;
- d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.

5.9 Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con stipulazione di un atto di asservimento all'uso di interesse pubblico, con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della Slp reale realizzabile e sono consentiti nelle aree computate dal Piano dei Servizi.

5.10 Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

5.11 Prescrizioni particolari: Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree per servizi dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

5.12 Nelle aree per servizi sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è limitata a quella di vicinato

ART. 6 NORME PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

6.1 In generale le destinazioni previste con apposito simbolo nelle planimetrie di P.R.G. sono indicative; mentre la destinazione delle aree per attrezzature religiose è vincolante, ma non esclude altre possibili utilizzazioni per uso pubblico.

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici :

- $I_f = 3$ mc/mq.
- numero massimo di piani: 4.

6.2 L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.G.T. è preferibilmente soggetta all'approvazione di progetti generali estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, secondo la quantità indicata nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

I progetti dovranno definire i seguenti elementi :

- caratteristiche planivolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere nel rispetto dei seguenti indici :

- $I_t = 2$ mc./mq.
- numero massimo di piani : 4
- tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
- enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
- rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

6.3 In tutte le zone possono essere realizzate o gestite da privati attrezzature di uso pubblico, nel rispetto delle norme di legge; essi riguardano le seguenti destinazioni:

- culto e servizi parrocchiali;
- parcheggio pubblico coperto o scoperto;
- attrezzature ricettive, ricreative e sportive;
- alloggi per edilizia residenziale pubblica di carattere economico.
- attività sociosanitarie e assistenziali

6.4 Ad eccezione delle attrezzature per il culto la realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

6.5 - Nel caso che gli interventi diretti di trasformazione edilizia attuati con opere edilizie prevedano un mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del fabbisogno di standard, ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'area in aumento va ceduta o monetizzata con un importo corrispondente al valore economico dell'area da acquisire.

6.6 - La convenzione con l'ente comunale dovrà indicare:

- la destinazione d'uso, le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo e in accordo con l'Amministrazione comunale, previa apposita Variante al Piano dei Servizi;
- la durata del convenzionamento per un periodo congruo in relazione al tipo di attività e alla natura del rapporto ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

6.7 Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per esercizi commerciali non di vicinato, la verifica e l'eventuale cessione di standard vanno effettuati anche se la trasformazione non comporta la realizzazione di opere.

6.8 Si possono rilasciare concessioni in deroga alle norme di PGT e di Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico secondo le norme di legge

6.9 Le aree standard interne al perimetro delle fasce di rispetto cimiteriali sono indeficabili. Per gli edifici esistenti sono possibili opere di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e ricostruzione analoga senza aumento di volume.

ART. 7 - ZONE PER SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI - PARAMETRI

7.1 In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento e di riconversione energetica di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi/impianti di acquedotto, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.; sono ammessi inoltre officine per la manutenzione degli impianti, attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia, ed eventuali uffici strettamente connessi alle funzioni svolte. Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

7.2 Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici è subordinato a semplice autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti norme

- $I_f = 2$ mc/mq.
- $R_c = 0,5$ mq/mq.
- $H_{max} = 10$ m. con eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

7.3 Per ampliamenti di fabbricati esistenti nelle zone per servizi ed impianti tecnologici, il Comune, può concedere deroghe alle norme sulle distanze dai confini e tra i fabbricati, quando sia dimostrata, oltre che la necessità dell'intervento nell'interesse pubblico, la impossibilità di risolverlo altrimenti.

Non sono subordinati al rispetto dei limiti di densità edilizia di rapporto di copertura e di altezza massima gli impianti tecnologici relativi ai canali di bonifica ed ai fiumi (idrovie, ecc.).

7.4 Limiti di edificazione intorno agli impianti di depurazione

Per una distanza di 100 m. dall'impianto di depurazione non è consentita l'edificazione in base ai disposti delle norme tecniche dell'allegato 4 alla delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.77 e successive modificazioni e integrazioni, agli effetti dell'art. 62 del D.L.152/99. Eventuali deroghe per ragioni motivate potranno essere consentite previo parere degli organi competenti di controllo igienico-sanitario e ambientale

7.5 - Aree cimiteriali

Sono individuate nelle planimetrie di PGT le aree esistenti e le aree di progetto, destinate esclusivamente ai servizi cimiteriali e alla loro espansione.

7.6 – Norme particolareggiate

a) Lotto tra via Marzabotto e via De Amicis - capoluogo

Il proprietario del lotto tra via Marzabotto e via De Amicis, prospiciente via Foscolo, come individuato in planimetria di PGT con apposito simbolo, (interessato in precedenza da una trasformazione da area per servizi ad area edificabile), è tenuto a proprie spese alla creazione di un percorso ciclopedonale di uso pubblico di collegamento delle due vie secondo le indicazioni che verranno date dall'U.T. Il percorso è obbligatorio nel tipo di collegamento, non nella posizione.

b) Lotto di Bondanello in via Coazze

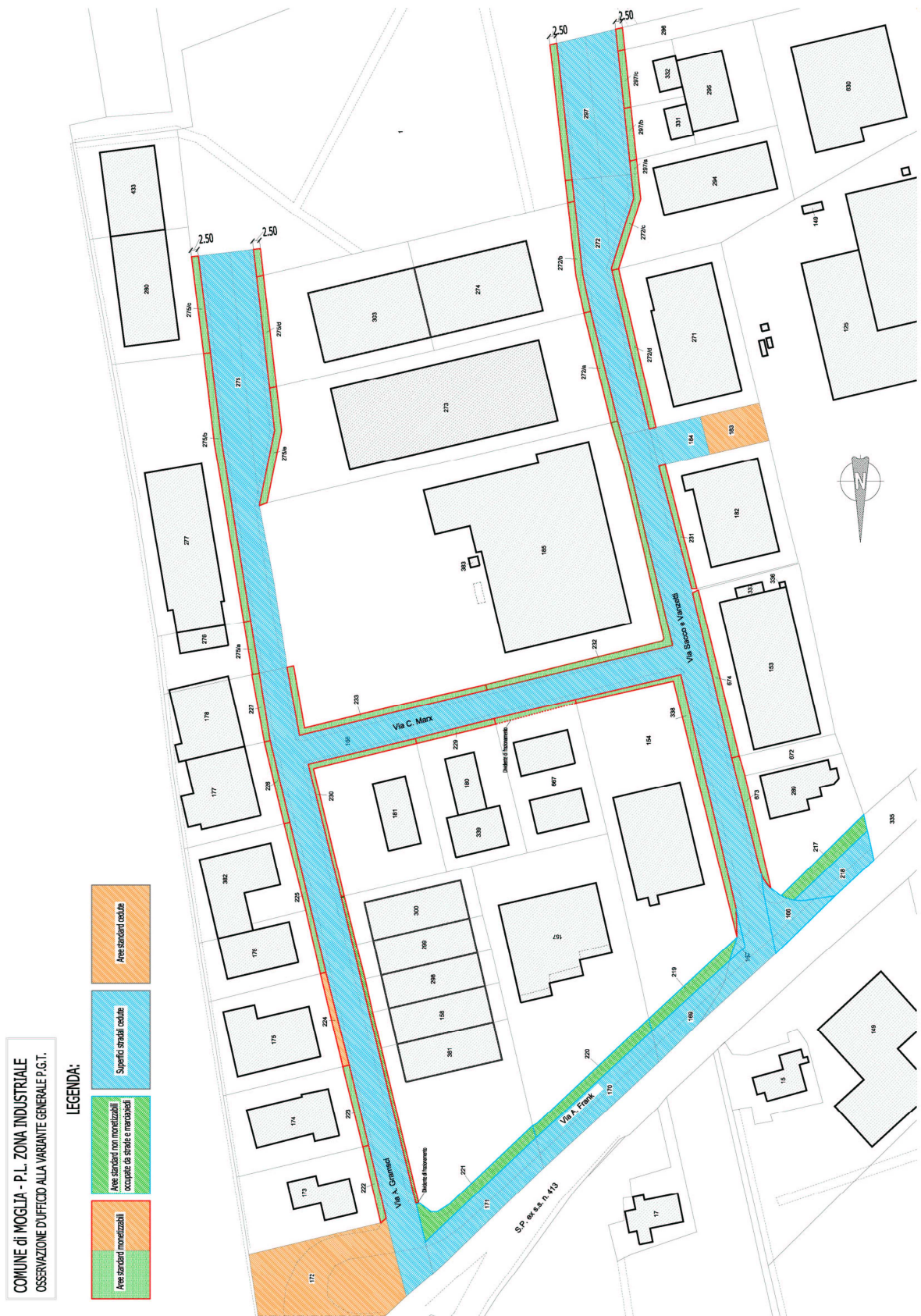
Il lotto di Bondanello intercluso nell'isolato tra via Coazze e via Balzani (interessato in precedenza da una trasformazione da area per servizi ad area edificabile) è soggetto a concessione convenzionata con gli impegni di monetizzazione integrale degli standard.

c) Aree circostanti alla piscina e ai campi sportivi

Nelle aree circostanti la piscina e i campi sportivi sono stabilite le seguenti limitazioni all'attività edificatoria:

- 1) l'edificazione intorno all'area della piscina, per un raggio di m. 40 dal bordo dell'area destinata a verde attrezzato, come segnalato nella planimetria allegata, non deve superare i due piani con un massimo di altezza in gronda di m.6,50 per le residenze e 7,50 per gli edifici produttivi, in tal caso con divieto di creare finestrate tali da disturbare la privacy della piscina; l'edificazione nei lotti produttivi esistenti deve comunque mantenersi a una distanza minima dal confine verso la zona piscina di m.7,50;
- 2) Nei lotti adibiti ad attività produttive non sono ammesse le attività che possono recare disturbo di ogni tipo alle attività della piscina confinante;
- 3) L'edificazione intorno all'area dei campi sportivi, per un raggio di 20 metri dal bordo dell'area destinata a verde attrezzato, come indicato nella planimetria allegata, non deve superare i tre piani per un'altezza massima in gronda di m.9,50;
- 4) Le aree produttive confinanti con la piscina devono essere piantumate con siepi sempreverdi tali da costituire barriera visiva e prevenire ogni eventuale inquinamento;

- d) Lotto relativo ad attività sociosanitarie private convenzionate angolo via Verdi e via Carducci
Per il lotto del capoluogo, destinato ad attività sociosanitarie gestite da privati, ceduto dall'amministrazione a privati, valgono le seguenti specificazioni edilizie particolari:
Volume max: 4.5 mc/mq
Altezza max: mt. 9.0
Distanza dai confini del presidio: mt.1.50
Distanza dalle strade: min. mt.5.00 o l'esistente se inferiore
Rapporto di copertura max: 90% dell'area del lotto
- e) Lotti di Bondanello in via S. Pertini
Per i lotti di Bondanello che danno su via S. Pertini, trasformati da zona per servizi a zona edificabile con Variante al Piano dei Servizi, la distanza dal confine della strada di distribuzione interna è fissata in mt.5.00
- f) All'interno delle pianificazioni di seguito riportate è possibile procedere alla monetizzazione delle fasce interne ai lotti oltre i marciapiedi; In tal caso le aree sono da ritenersi assimilabili a quelle edificabili limitrofe e possono concorrere alla formazione dei diritti edificatori.



g) Area comunale di via Ambrosia

la suddetta area, di proprietà comunale, immersa in area agricola, indicata con simbolo grafico a losanga viene equiparata alle **Aree per servizi e impianti tecnologici** con la possibilità di ricavare impianti fotovoltaici

ART. 8 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

8.1 Le zone per nuove strade di valore urbano hanno valore vincolante per quanto riguarda la presenza del tracciato generale, sono indicative per gli elementi di definizione esecutiva quali forma, dimensione, esatta geometria e posizione. La posizione delle strade nei comparti soggetti a pianificazione esecutiva potrà essere modificata in sede di pianificazione esecutiva nel rispetto delle scelte generali di pianificazione e nell'ambito di un corretto assetto viario di comparto.

8.2 I percorsi pedonali individuati con apposita simbologia con vincolo di uso pubblico sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile, ed al passaggio di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, gasdotti).

8.3 I percorsi ciclopedonali individuati con apposita simbologia schematica hanno valore obbligatorio per quanto riguarda il tragitto generale e valore indicativo per quanto concerne la posizione, la forma, il tracciato esecutivo.

8.4 Le strade automobilistiche devono avere le caratteristiche dimensionali e di accessibilità di seguito specificate

a) le strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previste in piani urbanistici esecutivi;

b) le strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale e di collegamento interno agli abitati devono avere una dimensione minima di 9 mt. (1.50+6.00+1.50);

d) le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni possono avere una carreggiata ridotta a mt.5.00.

e) Le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni aventi carreggiata ridotta sono ammissibili ma rimangono di norma in carico ai privati; l'amministrazione acconsente alla cessione delle sole strade regolamentari, aventi dimensione minima 9 metri.

8.5 Impianti di distribuzione: Si prevede il mantenimento degli impianti di distribuzione di carburante esistenti. La localizzazione di nuovi, nonché di eventuali annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle strade, dovrà essere a servizio delle viabilità, all'interno di una fascia di m 30 per le varie categorie di strade; i nuovi

impianti comunque dovranno essere esterni ai centri storicamente consolidati, ai vincoli ambientali delle aree di rispetto dei pozzi ed ai vincoli paesistici.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico-ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

ART. 9 INDIRIZZI

9.1 Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

9.2 In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

9.3 Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

9.4 La Classificazione Acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti.

9.5 Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o non al sistema infrastrutturale.

9.6 Il Comune, unitamente agli organi competenti, coordinerà, con appositi Documenti di Indirizzo, i contenuti dei Piani di Inquadramento Percorsi Ciclopedonali, dei Sistemi di Raccolta superficiale delle acque piovane con l'individuazione di nuovi percorsi a nord dell'abitato, da realizzare con il concorso degli interventi privati, un Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale con le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione; e le caratteristiche di bonifica degli impianti aerei a fini paesistici e di sicurezza (anche ai sensi degli adempimenti previsti dalla legislazione vigente), con priorità all'ipotesi del relativo interrimento. In questo senso, gli interventi di sostituzione di detti impianti potranno essere attuati previa predisposizione di studio per l'inserimento paesistico e per la valutazione degli interrimenti necessari.

1 ALLEGATO : INDICAZIONI METODOLOGICHE DELLA SOPRINTENDENZA

OGGETTO: INDICAZIONI METODOLOGICHE inerenti la revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica e di attuazione dei piani regolatori dei Comuni della provincia di Mantova.

In previsione della revisione dei PRG-PGT comunali per l'adeguamento alle indicazioni di salvaguardia paesistico/ambientale del PTC della provincia di Mantova, nonché alla normativa regionale di riferimento, questa Soprintendenza, nel rispetto delle specifiche competenze e nell'ottica della leale collaborazione tra enti per la tutela del comune patrimonio culturale, ritiene opportuno suggerire alcune indicazioni metodologiche finalizzate al raggiungimento di una maggiore uniformità nell'interpretazione e lettura dei caratteri paesaggistici e storici, elevando complessivamente l'attenzione nei confronti della tutela dei beni culturali.

Le osservazioni di seguito riportate riassumono le criticità più frequentemente rilevate, anche in relazione alla valutazione delle pratiche di autorizzazione paesistica sub-delegate ai Comuni, ma non esauriscono ovviamente la complessità degli interventi sull'esistente e sul patrimonio paesistico, per i quali comunque ci si riserva la possibilità di più dettagliate e specifiche osservazioni nell'ambito dei controlli previsti dalla legislazione vigente.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO STORICO:

- Decorati ed ornamenti di edifici: si rammenta che ai sensi dell'art.3 del D. L.vo 490/99, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del Titolo I del D. L.vo 490/99, ed in particolare non possono essere distratte o modificate senza l'autorizzazione di questo Ministero:
- Aree di rispetto a beni monumentali: si ritiene che, anche in assenza di specifiche prescrizioni indirette di tutela, previste dall'art. 49 del D. L.vo 490/99, lo strumento di pianificazione dovrebbe assumere atti più incisivi di salvaguardia del contesto ambientale, paesaggistico e architettonico dei monumenti in quanto elementi da esso non più disgiungibili, individuando eventuali coni ottici, aree di rispetto e indicazioni di tutela specifiche.
- Volumi: deve essere perseguita la conservazione dei volumi esistenti nell'ambito dei Centri storici e di antica formazione, evitando sopraelevazioni, anche di parti o del solo tetto finalizzato al recupero degli ambienti del sottotetto. Il rapporto volumetrico storicizzato caratterizza gli antichi centri e la sua modificazione comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi.

Fronti: le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte delle ASL richieste di totale adeguamento agli indici nomati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento". Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Coperture: in caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportarne lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux. Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Intonaci: gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, tonalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante, Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non più recuperabili.

Solai: la possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Andrebbero al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducono eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE:

- Ambiti di lottizzazioni residenziali e produttive: per le aree di lottizzazione si ritiene particolarmente importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così

come si è configurato storicamente, che si rivela anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salva o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo. Si ricorda che l'esame preventivo dei progetti, ed in particolare per i piani attuativi o le varianti di PRO, è un utile momento di confronto per meglio valutare le istanze di tutela e renderle compatibili con le proposte di modifica dello stato dei luoghi; infatti la disponibilità a tale collaborazione è espressamente prevista nel D. L.vo 490/99. Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimandando ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

- Ambiti di lottizzazioni produttive: per la costruzione di capannoni industriali si consiglia l'uso di coperture inclinate (come molti capannoni già hanno, ma nascoste da velette prefabbricate) con manto in coppi o in materiali simili ovvero con materiali similari per resa visiva o che simulino il prato (cioè verdi), al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Anche l'intonacatura dei fronti, tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni, porterebbe questi manufatti ad accostarsi maggiormente a tipi tradizionali dell'edilizia storica, unitamente alla realizzazione di superfici vetrate più contenute, e comunque non continue (tipo "a nastro"). Le stesse raccomandazioni hanno valore anche per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche. Si ritiene comunque utile sollecitare ed incentivare i professionisti all'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella composizione architettonica finale. Inoltre, sia nelle aree industriali già realizzate che nelle nuove, si devono sempre prevedere opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con assenze autoctone e arbusti da fiore.

INTERVENTI IN AREE AGRICOLE: anche per tali ambiti non costruiti, ma di fondamentale importanza per la definizione dell'identità paesistica e storica del territorio, si ritiene che lo strumento di pianificazione debba prevedere specifiche norme e modalità di intervento che consentano la salvaguardia dei segni e delle sistemazioni agricole storiche, favorendo uno sviluppo agricolo che sappia coniugare produttività e tecniche di coltivazione moderne con il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio storico, Piantate, siepi, filali, fontanili, canali irrigui e relativi manufatti, strade e percorsi storici, sono tutti elementi del paesaggio agrario a rischio di scomparsa o stravolgimento, a causa del moderno sistema di coltivazione industriale e dell'uso improprio di materiali e tipologie incompatibili, e che dovrebbero invece essere attentamente e puntualmente garantite da un insieme specifico di norme e regole di intervento,

anche al fine della riqualificazione del territorio e del loro inserimento in programmi di fruizione turistica "a bassa intensità".

Clausola convenzioni per fognature dei PL in approvazione prima del PGT

Il lottizzante si impegna a realizzare in proprio a tutte le opere fognarie relative allo scarico delle acque bianche che si renderanno necessarie per allacciare il comparto alle pubbliche fognature secondo le indicazioni e prescrizioni di tracciato