

OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo del piano è consentire l'insediamento di attività produttive. Il progetto attuativo dovrà evitare l'insediamento di industrie insalubri e di attività impattanti dal punto di vista acustico. Le aree al margine settentrionale dell'ambito dovranno essere preservate dall'edificazione e riservate alla piantumazione di essenze arboree ed arbustive per la mitigazione dell'intervento.

ESTENSIONE

99.810 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT si ubica al limite meridionale della Città, al confine con la provincia di Mantova, in prossimità di un vasto insediamento per servizi pubblici.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	■
Gradonata	□	Seminativo	■
		Vigneto	□
(Conformazione)		Uliveto	□
Regolare	■	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	□	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



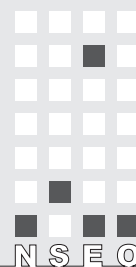
LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
 In aderenza al tessuto urbano consolidato
 Compreso nel NAF di
 In aderenza al NAF di
 Al confine con la Provincia di Mantova
 (Comune di Castiglione d/S)



FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale e/o NAF
 Terziario
 Produttivo
 Salvaguardia urbana
 Viabilità pubblica
 Servizi pubblici
 Ambiti extraurbani



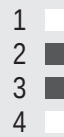
CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
 Bassa
 Media
 Alta
 Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
 Con modeste limitazioni
 Con consistenti limitazioni
 Con gravi limitazioni



INTERFERENZE

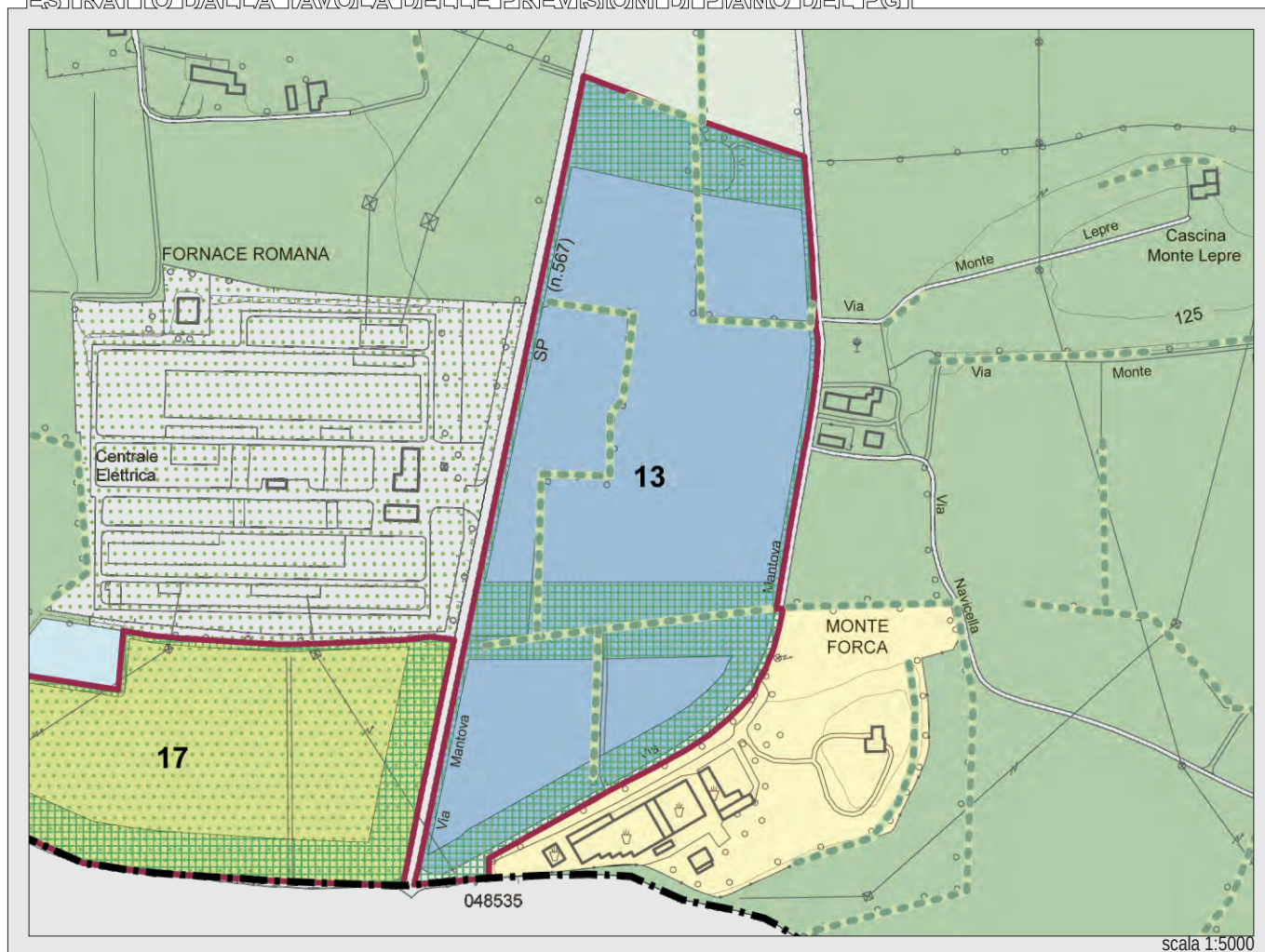
Beni culturali
 Bellezze individue
 Bellezze d'insieme
 Vincoli paesistici
 Zone d'interesse archeologico
 Parchi regionali, SIC, ZPS

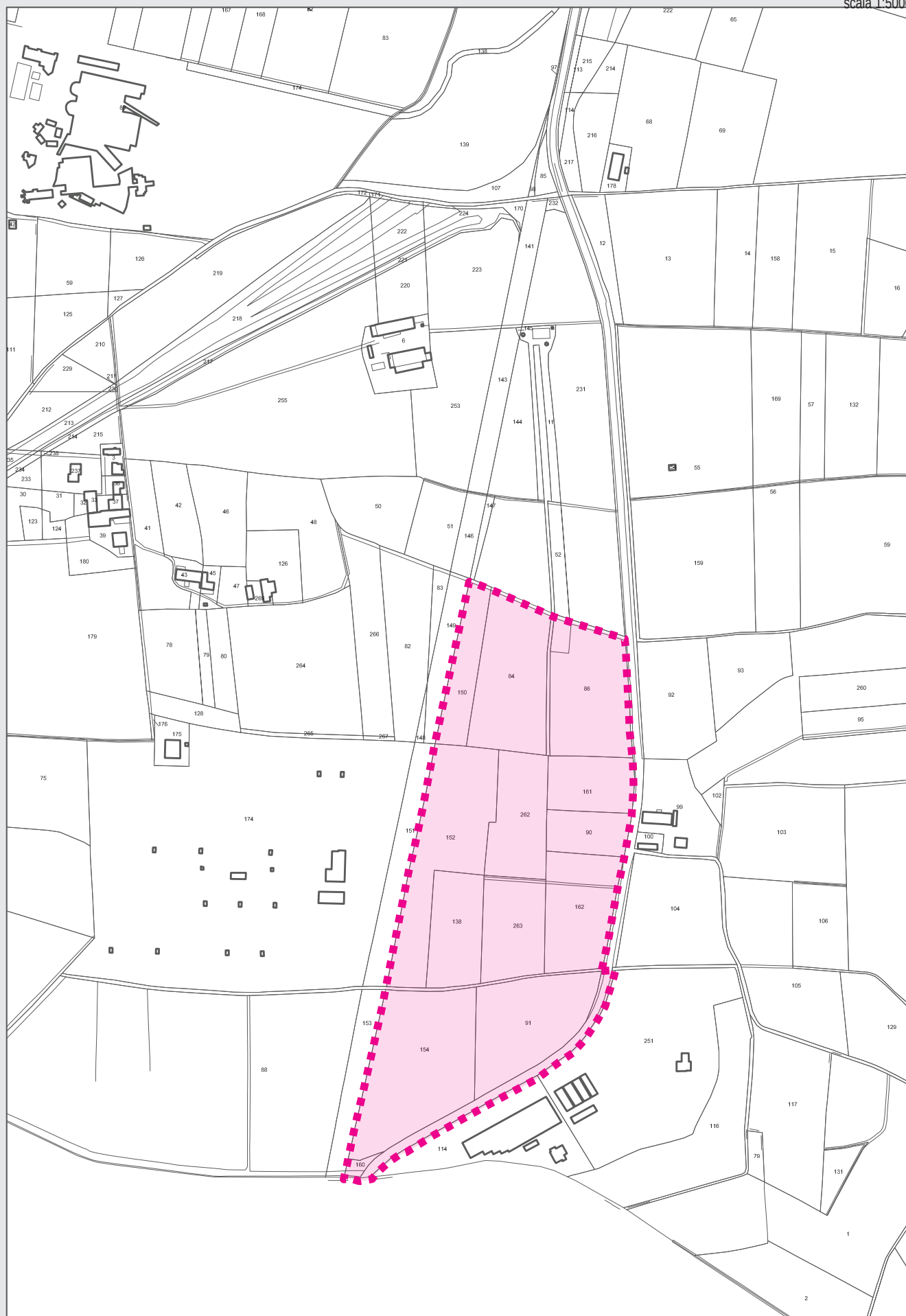
PIF
 ATE
 Siti inquinati, RIR
 Vincolo idrogeologico
 Rispetto captazione acque sorgive
 Depuratori

Rispetto cimiteriale
 Allevamenti zootecnici
 Infrastrutture sovraordinate
 Art. 142.1.c D.Lgs 42/04
 Rispetto stradale
 RIM (PTCP - NTA art. 41)



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

62

37.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	0,70
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,45 ST
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(secondo art. 10.1, comma 1))	m	12,50

1. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

37.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata a quanto specificato alle seguenti lettere del presente comma.
 - a) Dovrà essere stipulato un vincolo di pertinenzialità, a favore dell'attività principale insediata, dell'alloggio di servizio e delle attività direzionali e di vendita connesse e complementari allo svolgimento dell'attività principale stessa.
 - b) L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
 - c) Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella prevalente nell'ambito dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità, salvo diversa rappresentazione grafica. Essa dovrà essere costituita da:
 1. una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 2. una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
 - d) Gli interventi assentiti sono vincolati a preventivi accertamenti e sondaggi a cura degli operatori privati da condurre in collaborazione con la Sovrintendenza dei beni archeologici del Ministero dei Beni Culturali.
 - e) È comunque fatto salvo quanto disciplinato all'articolo 26, comma 7 del Piano Paesaggistico Regionale in merito alla adiacente viabilità stradale.
 - f) Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
 - g) È prevista la creazione di una fascia boschiva al confine sud est di profondità non inferiore a 25 m e una fascia centrale interessante le fasce RIM individuate dallo Studio del Reticolo Idrico Minore. Tali fasce dovranno costituire un corridoio continuo di superficie comunque non inferiore a 2000 mq, tale da conferire la qualifica di area boscata ai sensi della normativa vigente. La progettazione delle medesime fasce boscate dovranno essere affidata a botanico, naturalista, o agronomo forestale, affinché si individuino correttamente le specie arboree-arbustive idonee alla efficace mitigazione.
2. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al capitolo 7.2 "La riqualificazione ecologica negli Ambiti di Trasformazione" dell'allegato A01REC – Relazione.
4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti

37.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
						mq/ab.	% slp								% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	A	\	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	30	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	studio professionale	3b	A	30	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	ufficio complementare	3c	A	10	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1) SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	1500 (1) SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	A	50	1500 SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	50	1500 SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	pubblico esercizio	4f	A	10	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A(o)	80	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	A	10	600 (1)	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	\	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA	
	parcheggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

- A Destinazioni ammesse
- NA Destinazioni non ammesse
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
- SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
- SV Superficie di vendita
- (1) Per ogni singola attività
- (2) Sul lotto
- (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
- (o) Non sono ammesse industrie insalubri di prima classe

- PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
- PdCc: Permesso di costruire convenzionato
- PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
- MS: Manutenzione straordinaria
- RRC: Restauro e risanamento conservativo
- RE: Ristrutturazione edilizia
- RU: Ristrutturazione urbanistica
- A: Ampliamento
- NC: Nuova costruzione
- a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
- b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
- d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
- e): Esecuzione di opere convenzionate*:
a.u.: Arredo urbano
I: Opere di urbanizzazione primaria
II: Opere di urbanizzazione secondaria
- *(di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f) Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

g) Art. 3, comma 6, lettere b), c) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

37.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	5. Agricola:	0,00 mq slp
3. Commerciale-direzionale:	0,00 mq slp		

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

della destinazione prevalente - per le attività produttive e commerciali: 100% SC + 25% (slp - SC)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	51.152,63 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	51.152,63 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	51.152,63

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale differenza di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	70,00	35,00	35,00	17,50	49,00	24,50	112,00	56,00	30,80	15,40

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	1.575.501,00
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.575.501,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 1.575.501,00 €

totale: 1.575.501,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	80,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	30,80 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	38,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 37.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 37.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 37.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 38,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 80,00 €/mq

37.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (37.3, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.