

Articolo 11**Ambiti di trasformazione a prevalente carattere residenziale – Indici e parametri urbanistici**

1. Gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale, identificate nell'apposita cartografia di piano con la sigla TR, interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si tratta di aree interne al tessuto urbano o poste ai margini dello stesso;

2. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante piani attuativi che possono comprendere anche solo una parte dell'ambito di trasformazione. Nel caso di attuazione per parti deve essere dimostrata:

la funzionalità ed autosufficienza della parte in attuazione;

i criteri e le garanzie di allacciamento viario ed infrastrutturali delle altre parti dell'ambito;

la proporzionalità della capacità edificatoria del piano della parte rispetto all'ambito rimanente;

3. Destinazione degli ambiti di trasformazione a prevalente carattere residenziale

3.3 Destinazione principale:

Residenziale

3.3 Destinazioni compatibili con la prevalente destinazione residenziale:

Esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori tecnico scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione, sedi di associazioni di qualsiasi natura, attività terziarie direzionali, comprese quelle ricettive, destinazioni a servizi pubblici o di interesse pubblico locali. Le destinazioni compatibili ad eccezioni di quelle commerciali già puntualmente indicate possono occupare sino ad un massimo del 30% della volumetria ammessa dal piano attuativo.

L'eventuale inserimento di medie strutture di vendita commerciali potrà essere previsto solo attraverso lo studio di Programmi Integrati di Intervento che prevedano forti compensazioni eco paesistiche e la realizzazione di strutture di urbanizzazione di rilevanza strategica per il comune. Tali Piani dovranno essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica essendo modificativi dell'assetto stabilito dal PGT.

3.3 Destinazione non ammissibili:

Funzioni compatibili eccedenti il 30% della volumetria massima ammessa dal piano attuativo;

Esercizi commerciali relativi a grandi e medie superfici di vendita;

Attività produttive a carattere industriale e artigianale fatto salvo l'artigianato di servizio ecologicamente compatibile e che non produca alcun tipo di molestia.

4. Parametri e indici urbanistici

5. I parametri e indici che regolano i piani attuativi degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale sono i seguenti:

Per gli ambiti contrassegnati con i simboli (TR):

$i_t \max = 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$; (di cui il 70% di provenienza endogena e il 30% proveniente dall'applicazione concreta dei criteri di compensazione/incentivazioni);

$i_f \max = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

$R_c = 40\%$;

$S_p = 40\%$ dell'area libera da costruzioni e pavimentazioni;

$H \max = \text{m. } 10.50$ (il punto 0.0 da cui determinare il riferimento per la misura dell'altezza massima sarà stabilito in sede di pianificazione attuativa);

$N_p \max = \text{numero piani fuori terra } 3$;

Distanza dai confini $\text{m. } 5.00$ e comunque maggiore della metà dell'altezza del fabbricato più alto;

Parcheggi pertinenziali dovranno essere previsti nell'ambito di ogni singolo lotto in misura pari alle prescrizioni di legge maggiorate di $1/6$ della s.l.p. dell'alloggio di riferimento, con almeno un posto auto coperto per alloggio.

Nelle unità condominiali l'area permeabile sarà accuratamente sistemata a verde, il progetto dell'arredo del verde comprendente anche la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, dovrà essere allegato alle singole richieste di permesso di costruire, anche per le unità singole o a schiera.

6. Raggiungibilità dell'indice territoriale massimo ammissibile negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale.

- a. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione residenziale hanno, , una possibilità edificatoria minima pari al 70% dell'indice massimo; la capacità edificatoria massima indicata che è di $1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si potrà raggiungere applicando tutti i seguenti criteri volti al risparmio energetico e alla sostenibilità della trasformazione urbanistica:

- b. Utilizzo di forme di risparmio idrico (recupero acque piovane, utilizzo di tetti verdi, rilascio graduale delle acque di precipitazione atmosferica);
- c. Utilizzo di sistemi costruttivi bioclimatici e aumento dei requisiti di contenimento delle dispersioni termiche in modo di avere edifici residenziali che raggiungano almeno la classe "C" di cui alla delibera di G.R. n. VIII 5773 del 31/10/2007 e s.m.i.;
- d. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili pari al 60% del fabbisogno dei singoli edifici (il criterio potrà essere raggiunto anche applicando attrezzature comuni di quartiere come ad es. i campi fotovoltaici)
- e. Utilizzo di presidi di rallentamento o 'differimento' dello sversamento delle acque meteoriche nella fognatura pubblica.

- f. L'applicazione dei criteri sovraesposti dovrà essere prevista nella convenzione, nelle norme di attuazione del piano attuativo e asseverata da tecnico abilitato a edificazione ultimata. Il Comune si riserva la facoltà di verificare in corso d'opera l'applicazione delle norme sul contenimento energetico.

7.Prescrizioni speciali per le opere di urbanizzazione primaria negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

- a. Nei piani attuativi di cui al presente articolo le strade dovranno essere attrezzate di marciapiedi agibili a disabili su ambo i lati;
- b. Almeno un percorso viario principale previsto nel piano che ne raggiunga i principali estremi dovrà essere attrezzato con pista ciclopeditone di larghezza conforme al codice della strada (pari almeno a due corsie) che potrà sostituire il marciapiedi, la pista sarà affiancata da un'aiuola verde di larghezza di m. 1.50 che la separi dal parcheggio. Tale aiuola sarà dotata di piante da filare e da essenze arbustive o prato e dotata di impianto di irrigazione automatico. (essenze da concordare con l'Amministrazione Comunale e da indicare nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria allegata agli atti del piano attuativo).
- c. Dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per almeno 9 m² per abitante teorico insediabile ubicati preferibilmente ai lati delle carreggiate stradali in senso longitudinale o a 'pettine'. I passi carrai delle unità immobiliari non potranno essere compresi nel conteggio di tale dotazione. Ogni tre posti auto dovrà essere ricavata una aiuola idonea ad ospitare la piantumazione di alberi da filare urbano (essenze da concordare con l'Amministrazione Comunale e da indicare nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria allegata agli atti del piano attuativo).

8.Standard urbanistici negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

8.4L'attuazione di nuovi insediamenti residenziali è soggetta alla cessione o monetizzazione in favore del comune di un'area pari al Mq 40 per abitante teorico insediabile.

8.4La dislocazione dell'area o la sua monetizzazione parziale saranno concordate e convenzionate con l'Amministrazione Comunale in conformità ai disposti del Piano dei Servizi e alle schede dettagliate di progetto delle singole aree di trasformazione allegate al PGT.

8.4Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio nella misura minima di mq. 12 per abitante teorico insediabile pari alla quota parcheggi.

8.4Tramite criteri di compensazione la cessione delle aree per servizi (fatta salva la quota parcheggi) potrà essere ceduta negli ambiti del sistema della Rete Ecologica Comunale in misura quadrupla da quanto stabilito dal minimo di PGT.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
TR 4 GAZZUOLO (fraz. POMARA)**

L'ambito e' situato in adiacenza all'abitato di Pomara in area servita da tutte le infrastrutture primarie occorrenti.

Caratteristiche:

ST = mq.2.753 IT = 1,2 mc/mq Volume = mc 3.304 Abitanti teorici = 16

RC = 40%

DESTINAZIONE PREVALENTE: RESIDENZA

DESTINAZIONI ACCESSORIE: ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI DI VICINATO, ARTIGIANALI NON MOLESTE

DESTINAZIONI ESCLUSE: PRODUTTIVE INDUSTRIALI, COMMERCIALI OLTRE IL VICINATO, PRODUTTIVE INSALUBRI

PARCHEGGI PERTINENZIALI = 1 mq OGNI 10 mc

AREE PER STANDARD URBANISTICI 40 mq/AB = mq. 640 con ubicazione da definirsi in sede di studio del piano attuativo anche fuori comparto nell'ambito individuato vicino alla chiesa o reperibili in misura quadrupla rispetto alla quantità prevista negli ambiti della REC (Rete Ecologica Comunale) secondo le indicazioni amministrative.

L'ambito può essere attuato mediante il rilascio di permessi di costruzione convenzionati. E' obbligatoria la formazione di una cortina verde verso la campagna dotata di almeno un filare di alberi di alto fusto di caratteristiche autoctone. E' altresì obbligatorio l'uso di una tipologia costruttiva che riproduca l'edificazione a cortina tipica di Pomara, fatti salvo gli opportuni spazi per marciapiedi e/o eventuali parcheggi in linea.

In fase di agibilità delle singole costruzioni sarà prodotto certificato di analisi delle acque per uso potabile.

Sintesi delle prescrizioni della Valutazione Ambientale strategica

Descrizione dei potenziali effetti attesi

Atmosfera e ambiente acustico

L'ambito ricade in classe acustica III (gialla) – si tratta di 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.

Suolo e sottosuolo

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione comunali, le aree ricadono tutte in seconda classe di fattibilità geologica

Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

Le oscillazioni della falda dovranno essere definite sulla base di specifici approfondimenti idrogeologici puntuali che tengono conto non solo della piezometria rilevata al momento ma anche delle sue possibili fluttuazioni a lungo periodo.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica (in particolare: posizione e fascia di oscillazione della falda sul lungo periodo) e dei parametri geotecnici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali, con verifiche geotecniche finalizzate alla parametrizzazione dei terreni e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

In caso di edifici che prevedano la realizzazione di piani interrati, sarà necessaria l'acquisizione di un parere geologico-idrogeologico preventivo, finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni di progetto con lo stato dei luoghi.

Si dovrà inoltre:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze;
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre armate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando altresì l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

Vegetazione, ecosistemi e sistema agrario

L'ambito non crea particolari criticità alle componenti ambientali, non sono infatti presenti né particolari elementi di sensibilità e nemmeno produce frammentazione o isolamento

Sistema insediativo, mobilità e socio economico

Non si segnalano particolari criticità.

Sistema del paesaggio

Sotto il profilo ecopaesistico si segnala la presenza di corridoi verdi secondari.

E' obbligatoria la formazione di una cortina verde verso la campagna dotata di almeno un filare di alberi di alto fusto di caratteristiche autoctone. L'ambito ricade in classe di sensibilità paesistica elevata e dovrà essere sottoposto al parere della commissione paesaggio.

PRESCRIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE RELATIVE ALLA COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE IN FUNZIONE DELLA REALIZZAZIONE DI UNA PIANIFICAZIONE ECOLOGICAMENTE SOSTENIBILE

Tutti gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale dovranno essere realizzati seguendo i disposti degli indirizzi normativi del PTCP di Mantova.

In particolare le dotazioni di 'sostenibilità' previste dall'Art.47 comma 3 degli I.N. del PTCP prevede:

- a) non meno del 10% della superficie territoriale di ambito deve essere destinata ad interventi di rinaturalizzazione;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) non meno del 50% di rapporto di permeabilità delle aree scoperte;
- d) realizzazione di impianti volti al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche con eventuale riutilizzo delle stesse.

Le indicazioni cui sopra non sono vincolanti per gli ambiti di trasformazione inclusi nel Tessuto Urbano Consolidato.

In tutti gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale con $St \geq 8.000$ mq. almeno il 10% della volumetria realizzabile dovrà essere di 'edilizia convenzionata' per i prezzi di vendita o affitto.

3.1.2 ABITATO DI NOCEGROSSA – estratto Tav. PR02 – Gazzuolo Sud scala 1:5000



Nocegrossa si è caratterizzata nel tempo come la vera 'zona residenziale' di Gazzuolo stanti i problemi di abbandono del vecchio edificato e l'importante sistema di vincoli che ingloba l'intera area urbana impedendo di fatto trasformazioni importanti.

A Nocegrossa sono stati individuati due ambiti di cui uno di rilevanza, mentre l'altro è la riconferma di un piano già presente nel PRG ma non attivato. Quest'ultimo ambito (TR 2) è di entità modesta essendo esteso per circa 6.361mq. con una capacità insediativa teorica pari a 38 abitanti.

L'ambito siglato TR 3 è invece importante per dimensioni e aspettative. Risulta esteso per circa mq. 19.924 e comprende al suo interno un'area da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica (ERP) di circa mq.4.300.

La sua capacità ricettiva teorica è pari a complessivi 120 abitanti teorici e doveva in buona sostanza rappresentare la nuova area residenziale del segmento urbano Nocegrossa Gazzuolo .

Considerando l'andamento demografico negativo del Comune di Gazzuolo che dal 31/12/2009 (ab.2.435) al 31/12/2019 (ab.2198) è diminuito di 237 unità pari al 9,10%, e la crisi del mercato immobiliare, *L'Ambito siglato TR3 viene stralciato, rimane confermato l'Ambito TR2*

Caratteristiche: *Ambito TR2*

ST = mq. 6.361 IT = 1,2 mc/mq IF = mc 7.633 Abitanti teorici = 31

RC = 50%

DESTINAZIONE PREVALENTE: RESIDENZA

DESTINAZIONI ACCESSORIE: ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI DI VICINATO, ARTIGIANALI NON MOLESTE

DESTINAZIONI ESCLUSE: PRODUTTIVE INDUSTRIALI, COMMERCIALI OLTRE IL VICINATO,

PRODUTTIVE INSALUBRI, AGRICOLE

PARCHEGGI PERTINENZIALI = 1 mq OGNI 10 mc

AREE PER STANDARD URBANISTICI 26,50 mq/AB = mq. 822 con ubicazione da definirsi in sede di studio del piano attuativo o reperibili in misura quadrupla rispetto alla quantità prevista negli ambiti della REC (Rete Ecologica Comunale) secondo le indicazioni amministrative oppure monetizzabili