

Piano di
Governo del
Territorio

PGT

PR PIANO DELLE REGOLE



Comune di Acquaneegra sul Chiese

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Studio Polaris STP s.r.l.
Ugo Bernini

Engeo s.r.l.
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti
Andrea Conti
Nevi Mondini
Elena Padovani
Matteo Rodella
Ilaria Rossini
Ekaterina Solomatin
Pietro Tenca

IL SINDACO
Monica De Pieri

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Roberta Zirelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Samantha Orsi

QUADERNO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO
E DI RIGENERAZIONE URBANA
INDIVIDUAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE

PR
2

SCALA:

DATA: *Luglio 2026*
AGG:

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.
n°..... del

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.
n°..... del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n°..... del

QUADERNO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA

Legenda delle schede

PR.2 – QUADERNO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA	DATA EMISSIONE LUGLIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 3
--	-------------------------------	---------------	-------------

LEGENDA DELLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO**E DI RIGENERAZIONE URBANA****PARAMETRI URBANISTICI**

ST	Superficie territoriale
SF	Superficie fondiaria
S_{ed}	Area ove è concentrata l'edificazione
IT	Indice di edificabilità territoriale
IF	Indice di edificabilità fondiaria
IT_{cp}	Indice di edificabilità territoriale Perequativo / Compensativo
IF_{cp}	Indice di edificabilità fondiaria Perequativo / Compensativo
IT_{tot}	Indice di edificabilità territoriale complessivo
IF_{tot}	Indice di edificabilità fondiaria complessivo
SL_{max}	Superficie lorda massima realizzabile
AS_{min}	Area per servizi minima richiesta
AS_{id}	Area per servizi individuata o da individuare all'interno del Piano Attuativo
AS_{mon}	Area per servizi da monetizzare
AS_{peq}	Area per servizi da perequare/compensare
As_{tot}	Area per servizi complessiva ($\Sigma AS_{\text{comparto edificatorio}} + AS_{\text{peq}}$)
T_{max}	Tempo massimo di convenzione
NP_{max}/H_{max}	Altezza massima degli edifici (Espressa in n° di piani o in metri lineari)
I_c	Indice di copertura

QUADERNO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA

Elenco degli ambiti

**ELENCO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA
APPROVATI, CONVENZIONATI E/O IN CORSO DI REALIZZAZIONE**

Le zone di seguito elencate fanno parte prevalentemente del tessuto urbano consolidato e identificano per lo più ambiti residenziali, economici e di servizi caratterizzati dall'esistenza di piani attuativi approvati, convenzionati e/o in corso di realizzazione. Pertanto, per quanto concerne la normativa specifica di ogni zona, si rimanda ai disposti dei singoli piani attuativi e delle convenzioni in essere. In caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni dei Piani Attuativi o Titoli Edilizi Convenzionati approvati, sulle aree in questione rimane in vigore per il riesame la scheda urbanistica prevista dal PGT vigente alla data dell'approvazione.

ACQUANEGRA

-

VALLI

-

MOSIO

ACR 251 – LE NOCI

ACR 252 – LE NOCI 2

***ELENCO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA riportati
nelle schede di seguito allegate***

ACQUANEGRA

ARU 152 – BEVERARA

ACR 153– IV NOVEMBRE

ACR 154– PAPA GIOVANNI XXIII

ACR 155– LAME

ACR 156– CASELLANI

ACE 158– STAI 2000

ARU 160– CASALUCCHIO

VALLI

-

MOSIO

-

ELENCO DEGLI AMBITI DEI PROGETTI SPECIALI

-

QUADERNO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA

Schede degli ambiti



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sigla:	ARU 152	Denominazione:	BEVERARA
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito di rigenerazione prevalentemente residenziale già presente nel PGT previgente		
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Nord del centro abitato ed è ricompreso tra Via Bertazzolo, Via Trento e la S.S. 343 "Asolana". Esso è caratterizzato dalla presenza di opifici da dismettere e demolire per riqualificare l'area degradata.		
Obiettivo generale della Pianificazione	Riqualificare, riordinare e risanare il tessuto urbano di margine intervenendo su un'area ormai sottratta all'attività agricola operando un risanamento igienico-sanitario rimuovendo gli edifici un tempo destinati ad allevamento zootecnico.		

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni d'uso				N _P max H _{max}	I _c	Aree per servizi							
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot			Destinazioni compatibili		S _L min	S _L max			Parametri minimi		AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{pec}		
	(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(Anni)			(%)	(%)	(n. piani)/m	(%)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)				
Titolo Edilizio Convenzionato	12.710	0.45 VAR	0.05 VAR	0.50 VAR	6.355	10	Residenziale	✓	SI	NO			3 piani	50%	Residenziale ≥ 40 mq/ab					
							Attività produttive (Artigianali e industriali)		SI	✓	NO					Attività produttive ≥ 20% SL				
							ESV		SI	NO					ESV ≥ 100% SL com.					
							MSV-		SI	NO					MSV- ≥ 110% SL com.					
							MSV+		SI	NO					MSV+ ≥ 140% SL com.					
							GSV		SI	✓	NO					GSV ≥ 200% SL com.				
							Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI	NO					Attività terziarie ≥ 100% SL					
							Funzione logistica		SI	✓	NO					Funzione logistica VAR 20÷40% SL				
							Altre destinazioni		SI	✓	NO					Altre destinazioni ≥ 100% SL				

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- l'intervento è strategico per l'Amministrazione Comunale per la riqualificazione del centro abitato e pertanto viene classificato quale Ambito di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i.
Sono ammesse quali ulteriori premialità, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.8 comma 2 lettera e-quinques e art.11 della L.R. 12/2005, per facilitare l'attivazione di interventi volti a perseguire gli obiettivi specifici della Rigenerazione Urbana da concordare nel procedimento di negoziazione:
 - un incremento della capacità edificatoria fino al massimo riportato in tabella;
 - il ricorso, ove riconosciuto necessario, alle deroghe previste dall'art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005;
 - il ricorso, ove concordato, agli usi temporanei ai sensi dell'art. 51 bis della L.R. 12/2005;
 - il ricorso al Procedimento di negoziazione.
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreiché al completamento del tessuto residenziale;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune.

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola *del verde*” che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolar modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione coerente con la Rete Ecologica Comunale.
- L'Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a nord quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto, quelle proposte fuori comparto, quelle aggiuntive, idrauliche, di mitigazione ambientale;
- le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

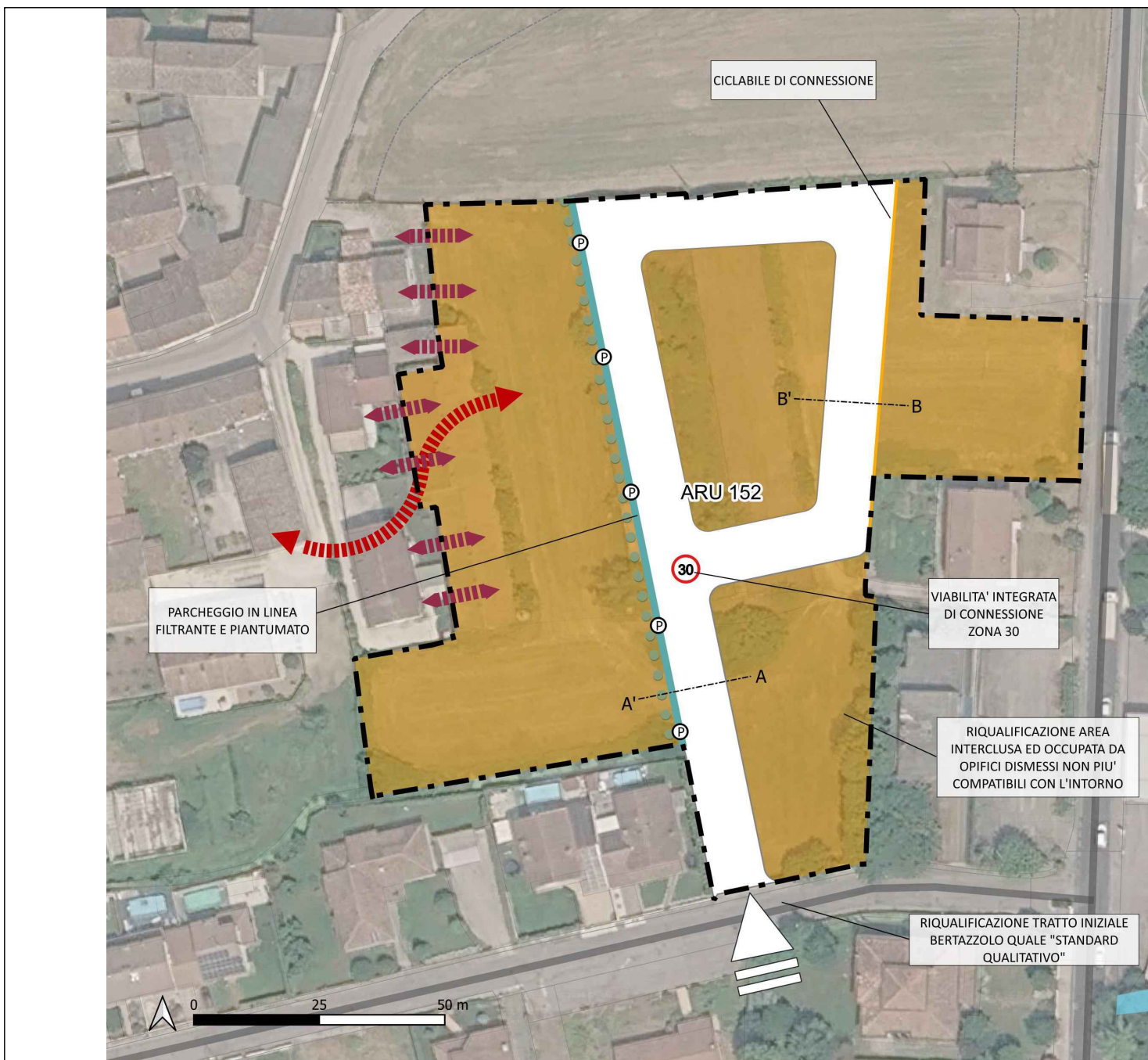
Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.). Trattandosi di area un tempo destinata ad allevamento zootecnico è necessario effettuare analisi ambientali.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica dell'intervento;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento dei terreni e delle falde dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque,...).



IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO



LEGENDA

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

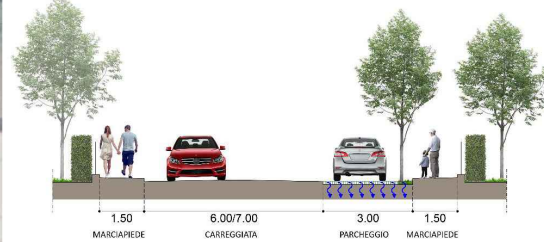
VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopedonali
- Strada principale esistente/progetto

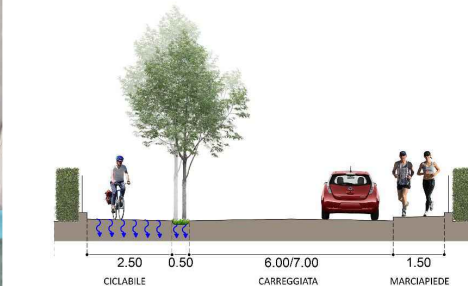
SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde di mitigazione
- Verde privato
- Filare alberato

SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Segla:	ACR 153	Denominazione:	IV NOVEMBRE
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito di completamento prevalentemente residenziale già presente nel PGT previgente		
<u>Descrizione:</u>			
La zona si trova ad Ovest di Via IV Novembre ed è interclusa dall'edificazione esistente del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente residenziale. L'intervento era già previsto nel P.G.T. vigente quale ZTR 153, ma non è stata attuata durante il periodo di vigenza del P.G.T. stesso. L'area è totalmente ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato.			
<u>Obiettivo generale della Pianificazione</u>			
La zona si pone l'obiettivo di completare il tessuto residenziale di margine esistente, di connettersi alla viabilità urbana di Via IV Novembre e di qualificare il contesto urbano Sud-orientale.			

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni d'uso					N _P max	I _c	Aree per servizi							
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot			Destinazioni compatibili				S _L min	S _L max		H _{max}	Parametri minimi			AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _p
							(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(Anni)		(%)	(%)	(n. piani)/m	(%)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Titolo Edilizio Convenzionato	4.466	0.45 VAR	0.05	0.50 VAR	2223	10	Residenziale	✓	SI		NO			3 piani + sottotetto	50%	Residenziale	≥ 40 mq/ab	1.778	VAR	VAR	178
							Attività produttive (Artigianali e industriali)	SI	✓	NO			Attività produttive			≥ 20% sL					
							ESV	SI		NO			ESV			≥ 100% sL com.					
							MSV-	SI		NO			MSV-			≥ 110% sL com.					
							MSV+	SI	✓	NO			MSV+			≥ 140% sL com.					
							GSV	SI	✓	NO			GSV			≥ 200% sL com.					
							Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	SI		NO			Attività terziarie			≥ 100% sL					
							Funzione logistica	SI	✓	NO			Funzione logistica			VAR 20÷40% sL					
							Altre destinazioni	SI		NO			Altre destinazioni			≥ 100% sL					

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- la zona insiste su un'area ricompresa interamente nel T.U.C. e già prevista dal PGT vigente quale ZTR 153;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc.
- intervento da attuare con Titolo Edilizio Convenzionato;
- recupero e valorizzazione dell'ambito urbano dismesso ed incolto;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di un qualificato sistema viabilistico a "cul de sac";
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola *del verde*” che individuerà le specie arboree presenti sull’area e nell’intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti. In particolar modo dovrà rappresentare il tipo di piantumazione previsto nella fascia di mitigazione coerente con la Rete Ecologica Comunale.
- L’Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.).

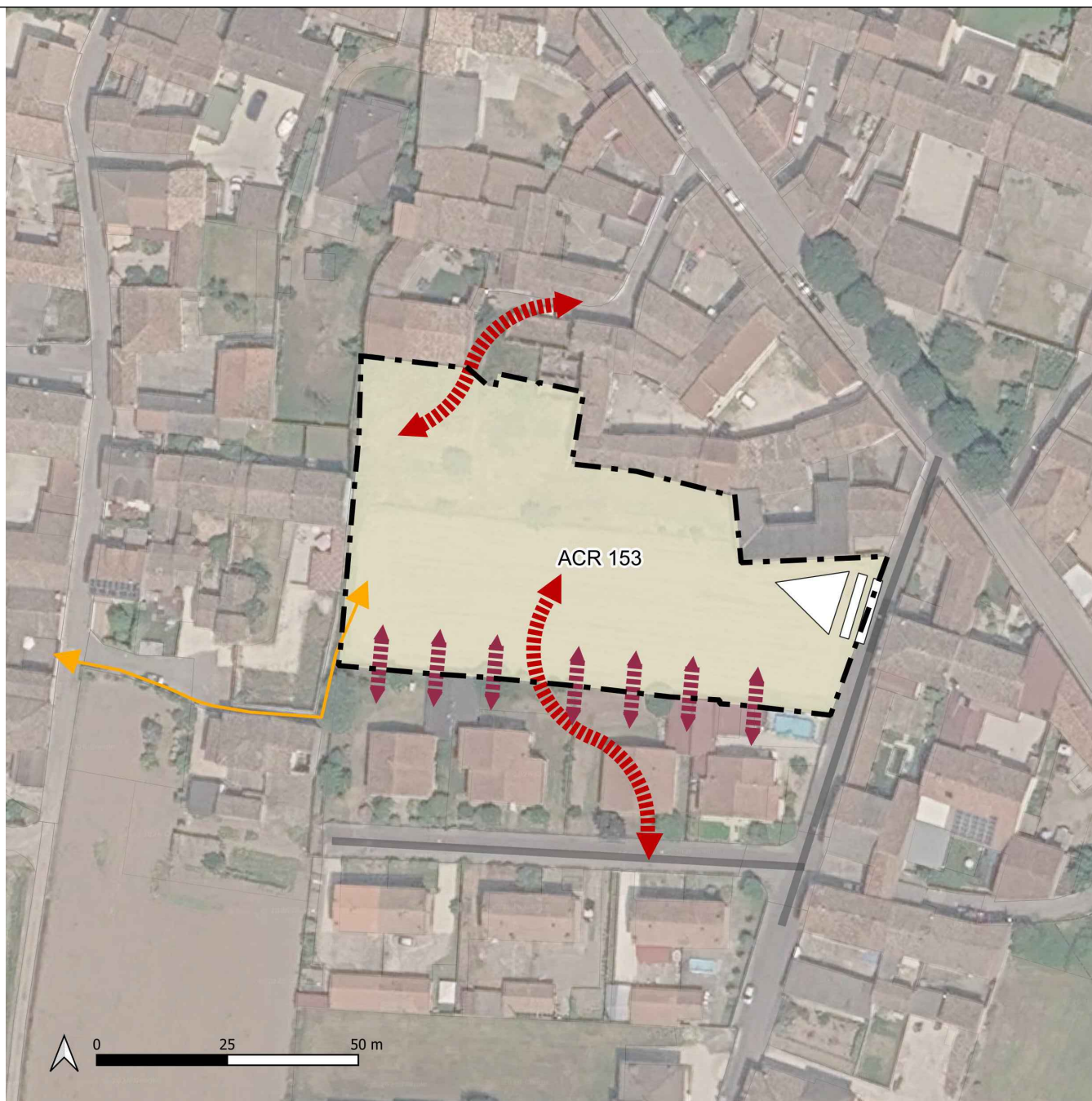
A causa della bassa soggiacenza della falda non si consente la realizzazione di locali interrati.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio;
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque.....).



IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO



LEGENDA

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopedonali
- Strada principale esistente/progetto

SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sigla:	ACR 154	Denominazione:	PAPA GIOVANNI XXIII
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito di completamento prevalentemente residenziale già presente nel PGT previgente		
<u>Descrizione:</u> La zona si trova nel centro abitato di Acquanegra nel quadrante Sud - Est tra Via Mutilati e Caduti del Lavoro e Via Papa Giovanni XXIII. L'area era già inserita nel P.G.T. vigente quale ZTR 154, area di completamento residenziale. L'area è limitrofa al tessuto multifunzionale consolidato, una zona con la presenza simultanea di realtà residenziali e terziarie che, con la presente pianificazione, si è cercato di ordinare e razionalizzare. <u>Obiettivo generale della pianificazione</u> La zona si pone l'obiettivo di completare e riqualificare la porzione di tessuto di margine intercluso con particolare attenzione a interconnettere il reticolo infrastrutturale esistente al fine di garantire un discreto livello di servizio sia alla viabilità su gomma che a quella ciclopeditonale.			

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni d'uso					N _P max	I _c	Aree per servizi									
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni compatibili				S _L min	S _L max		H _{max}	Parametri minimi		AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _p			
											(%)	(%)		(n. piani)/m	(%)			(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		
Piano di Lottizzazione	10.113	0.40 VAR	0.05 — —	0.45 VAR	4.550	10	Residenziale				✓	SI		NO			3 piani	50%	Commercio al dettaglio	Residenziale ≥ 40 mq/ab			
							Attività produttive (Artigianali e industriali)					SI	✓	NO						Attività produttive ≥ 20% SL			
							ESV					SI		NO						ESV ≥ 100% SL com.			
							MSV-					SI		NO						MSV- ≥ 110% SL com.			
							MSV+					SI	✓	NO						MSV+ ≥ 140% SL com.			
							GSV					SI	✓	NO						GSV ≥ 200% SL com.			
							Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)					SI		NO						Attività terziarie ≥ 100% SL			
							Funzione logistica					SI	✓	NO						Funzione logistica VAR 20÷40% SL			
							Altre destinazioni					SI	✓	NO						Altre destinazioni ≥ 100% SL			

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area oltreché al completamento del tessuto residenziale;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra le diverse zone;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- realizzazione e cessione della viabilità di connessione con la realizzazione del ponticello sul "Fosso Corgola";
- realizzazione del percorso ciclopedonale rappresentato, in parte fuori comparto;
- I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05:

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola *del verde*” che individuerà le specie arboree presenti sull’area e nell’intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto.
- L’Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque.....).

OBIETTIVI E INDICAZIONI

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto ad ovest e a sud quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto e quelle aggiuntive;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

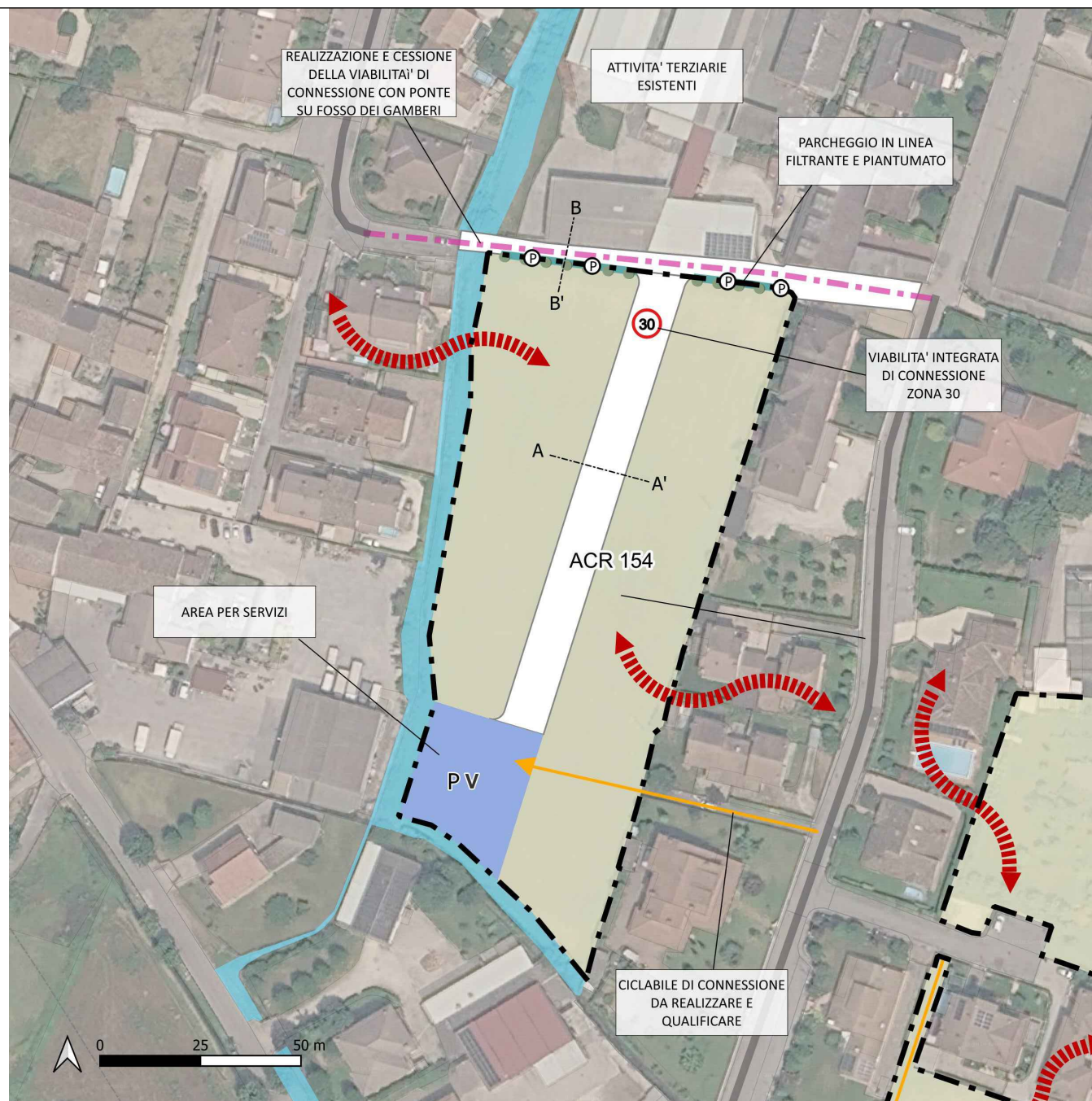
Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (Fare riferimento alle NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.).

A causa della bassa soggiacenza della falda non si consente la realizzazione di locali interrati (nella parte Sud)

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio;

IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO



LEGENDA

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopedonali
- Strada principale esistente/progetto

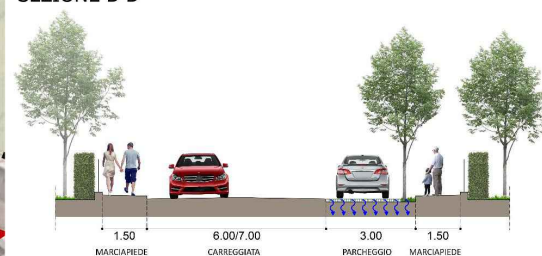
SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato

SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'





CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sigla:	ACR 155	Denominazione:	LAME
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito di completamento prevalentemente residenziale già presente nel PGT previgente		
<u>Descrizione:</u>			
La zona si trova nel centro abitato di Acquanegra nel quadrante Sud - Est tra Via Mutilati e Caduti del Lavoro e la S.P. 7 "Calvatone - Volta Mantovana". L'area era già inserita nel PGT vigente quale ZTR 155.L'area è limitrofa al tessuto multifunzionale, una zona con la presenza simultanea di realtà residenziali e produttive.			
<u>Obiettivo generale della pianificazione</u>			
La zona si pone l'obiettivo di completare e riqualificare la porzione di tessuto di margine intercluso esistente con particolare attenzione a razionalizzare ed interconnettere il reticolo infrastrutturale esistente al fine di garantire un discreto livello di servizio sia alla viabilità su gomma che a quella ciclopeditonale ed inoltre limitare l'accessibilità diretta sulla S.P. 7 aumentando così il livello di sicurezza della strada.			

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni d'uso					N _P max H _{max}	I _c	Aree per servizi						
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni compatibili				S _L min	S _L max		Parametri minimi	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{peq}		
											(%)	(%)			(n. piani)/m	(%)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Piano di Lottizzazione/ Titolo Edilizio Convenzionato	7.639	0.50	0.05	0.55	4.201	10	Residenziale	✓	SI	NO			3 piani	50%	Residenziale	≥ 40 mq/ab	920	VAR/460	VAR	306
						Attività produttive (Artigianali e industriali)		SI	✓	NO					Attività produttive	≥ 20% SL				
						ESV		SI	NO			ESV			≥ 100% SL com.					
						MSV-		SI	NO			MSV-			≥ 110% SL com.					
						MSV+		SI	NO			MSV+			≥ 140% SL com.					
						GSV		SI	✓	NO					GSV	≥ 200% SL com.				
						Attività terziarie (Irrazionale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI	NO			Attività terziarie			≥ 100% SL					
						Funzione logistica		SI	✓	NO					Funzione logistica	VAR 20÷40% SL				
						Altre destinazioni		SI	NO			Altre destinazioni			≥ 100% SL					

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area oltreché al completamento del tessuto residenziale
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05;
- i servizi dovuti saranno calcolati tenendo conto delle variazioni di destinazione d'uso (sono da considerarsi già assolti gli obblighi di cessione dei servizi ove non sussista variazione di destinazione d'uso) e dell'eventuale incremento della SIp già autorizzata;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- riqualificazione e razionalizzazione dei percorsi ciclopeditoni in parte già esistenti.

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Il P.A. dovrà ricomprendere la “Tavola del verde” che individuerà le specie arboree presenti sull'area, quelle da mantenere e quelle di progetto.
- L'Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque,...).

OBIETTIVI E INDICAZIONI

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto,e quelle aggiuntive;
- le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.).

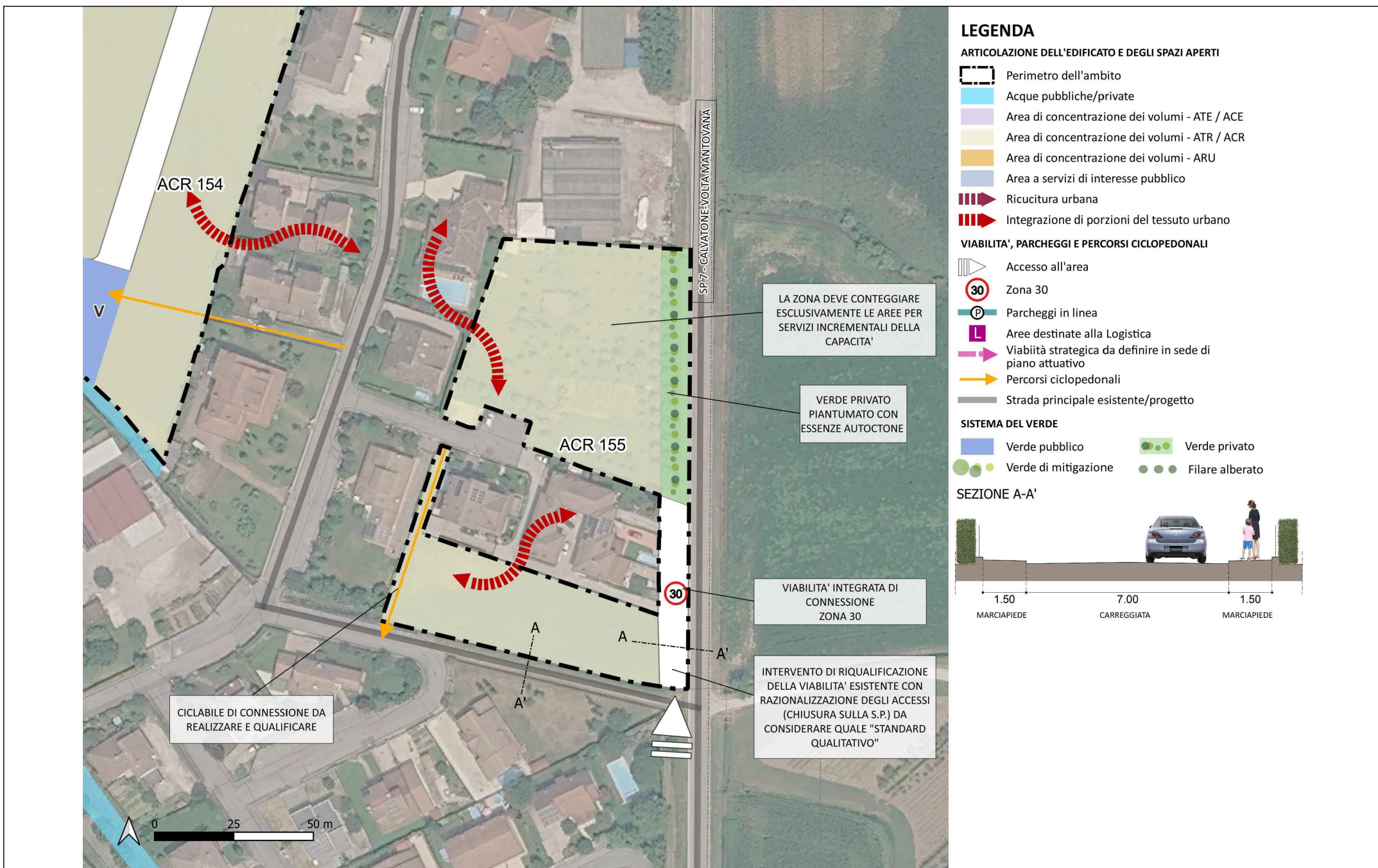
A causa della bassa soggiacenza della falda non si consente la realizzazione di locali interrati.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- realizzazione e nserimento di una fascia a verde privato di bordo prospiciente la S.P. 7;
- intervento di riqualificazione della viabilità esistente con razionalizzazione degli accessi (chiusura dell'accessibilità diretta dalla S.P. 7) e realizzazione di specifiche opere infrastrutturali anche fuori comparto da considerarsi quale standard qualitativi.



IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO





CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sigla:	ACR 156	Denominazione:	CASELLANI
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito di completamento prevalentemente residenziale già presente nel PGT previgente		
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Nord-Est del Tessuto Urbano Consolidato ed è posto ad Est di Via Solferino. Esso è la porzione di un Piano Attuativo approvato ma mai completato e attuato. La presente area integra e completa l'offerta insediativa preesistente.		
Obiettivo generale della pianificazione	Ricucire il tessuto urbano di margine caratterizzando il tessuto storico e le attività esistenti al fine di omogeneizzare le varie funzioni del centro abitato mediante anche l'inserimento di fasce tampone.		

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L	T _{max}	Destinazioni d'uso				N _P max	I _c	Aree per servizi												
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot			Destinazioni compatibili			S _L min	S _L max		H _{max}	Parametri minimi		AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{pe}						
	(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(Anni)				(%)	(%)		(n. piani)/m	(%)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)						
Piano di Lottizzazione / Titolo Edilizio Convenzionato	4.613	0.45 VAR	0.05 —	0.50 VAR	2.306	10	Commercio al dettaglio	Residenziale	✓	SI		NO			3 piani	50%	Residenziale ≥ 40 mq/ab				1.840	VAR/180	VAR	185	
								Attività produttive (Artigianali e industriali)		SI	✓	NO					Attività produttive ≥ 20% SL								
								ESV		SI		NO					Commercio al dettaglio	ESV	≥ 100% SL com.						
								MSV-		SI		NO						MSV-	≥ 110% SL com.						
								MSV+		SI		NO						MSV+	≥ 140% SL com.						
								GSV		SI	✓	NO						GSV	≥ 200% SL com.						
								Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI		NO					Attività terziarie ≥ 100% SL								
								Funzione logistica		SI	✓	NO					Funzione logistica VAR 20÷40% SL								
								Altre destinazioni		SI		NO					Altre destinazioni ≥ 100% SL								

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- la presente zona ha la finalità di dare attuazione al Piano di Lottizzazione approvato ma mai completato. Esso riconverte il Piano sopracitato con la riqualificazione dell'area mediante una funzione prevalentemente residenziale.
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc.;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05;
- il sistema viario di distribuzione urbana sarà caratterizzato da viali alberati filtranti e piste ciclopeditoni;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune.

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Il P.A. dovrà ricomprendere la "Tavola del verde" che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto.
- L'Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In

particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a est quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:

- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
- le opere del comparto;
- la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

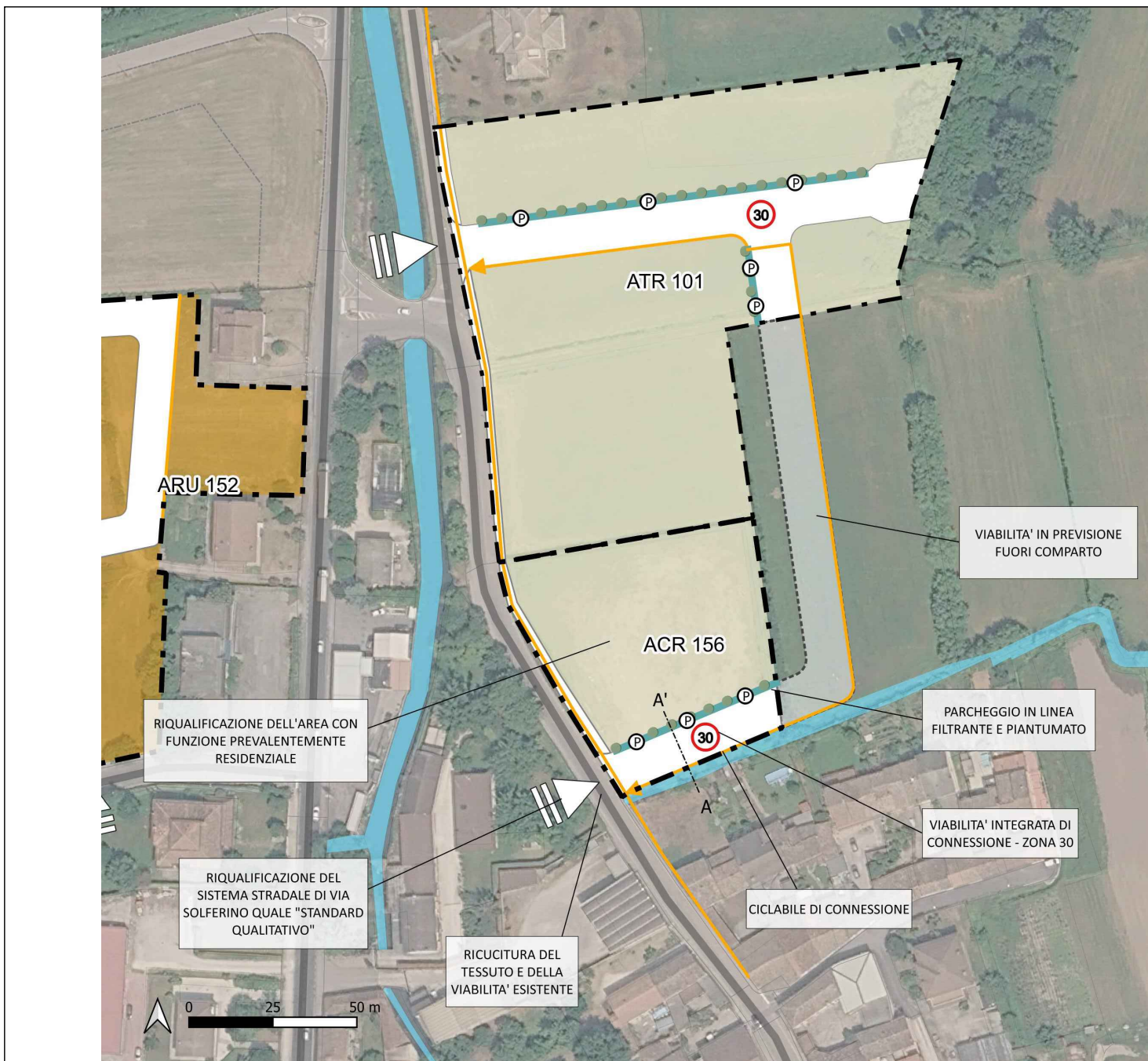
Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.).

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque,...)



IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO



LEGENDA

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

- Perimetro dell'ambito
- Acque pubbliche/private
- Area di concentrazione dei volumi - ATE / ACE
- Area di concentrazione dei volumi - ATR / ACR
- Area di concentrazione dei volumi - ARU
- Area a servizi di interesse pubblico
- Ricucitura urbana
- Integrazione di porzioni del tessuto urbano

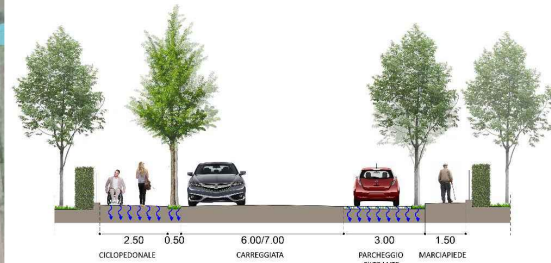
VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

- Accesso all'area
- Zona 30
- Parcheggi in linea
- Aree destinate alla Logistica
- Viabilità strategica da definire in sede di piano attuativo
- Percorsi ciclopeditoni
- Strada principale esistente/progetto

SISTEMA DEL VERDE

- Verde pubblico
- Verde privato
- Verde di mitigazione
- Filare alberato

SEZIONE A-A'



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sigla:	ACE 158	Denominazione:	STAI 2000
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito economico già presente nel PGT previgente		
Descrizione:			
L'ambito coincide con il sedime della attuale sede della STAI prefabbricati 2001 inserita nell' area produttiva esistente posta in località "Camelotti", a Nord di Acquanegra, in fregio alla S.S. 343 "Asolana". Il vigente PGT e già il precedente PRGC classificano l'ambito quale P.A. produttivo differenziandone le aree edificabili dai piazzali e aree tecnologiche etc. Esso risulta convenzionato, in buona parte attuato ma mai totalmente completato con il perfezionamento degli atti di cessione delle strade, dei servizi e delle reti tecnologiche al Comune.			
Esse rimangono individuate graficamente con il simbolo "①" con obbligo di cessione gratuita.			
La nuova pianificazione toglie le succitate distinzioni ed uniforma la zonizzazione dell'intera area assegnando un nuovo indice che tiene conto di possibili ampliamenti e di eventuali riconversioni o ammodernamenti industriali oggi difficilmente valutabili ma inseriti per rendere flessibile il piano stesso. Pertanto, in caso di ogni intervento edilizio, di interventi di ampliamento o di ristrutturazione industriale si attiverà il T.E.C o il P.R. con i correlati adeguamenti di cessione delle aree per servizi da valutare in accordo con l'Amministrazione Comunale.			
In tal modo si prevede la definitiva cessione completa dei servizi e delle strade entro il tempo massimo di 5 anni. Il piano infine rappresenta e preserva l'individuazione di una strada attualmente privata ma da mantenere quale strada per salvaguardare la futura possibilità di prevedere espansioni produttive/economiche nella porzione est come previsto dal previgente PGT.			

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni d'uso					N _P max H _{max}	I _c	Aree per servizi								
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot	S _L max	(Anni)	Destinazioni compatibili				S _L min	S _L max		(n. piani)/m	(%)	Parametri minimi		AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{peq}	
											(%)	(%)						(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Piano di Recupero / Titolo Edilizio Convenzionato	113.711	0.70 VAR	0.05	0.75 — —	85.283	10	Residenziale		SI	✓	NO			3 piani	60%	Commercio al dettaglio	Residenziale	≥ 40 mq/ab	VAR	VAR	VAR	1.137
							Attività produttive (Artigianali e industriali)	✓	SI		NO						Attività produttive	≥ 20% S _L				
							ESV		SI		NO						ESV	≥ 100% S _L com.				
							MSV-		SI		NO						MSV-	≥ 110% S _L com.				
							MSV+		SI	✓	NO						MSV+	≥ 140% S _L com.				
							GSV		SI	✓	NO						GSV	≥ 200% S _L com.				
							Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI		NO			16 m		Attività terziarie	≥ 100% S _L					
							Funzione logistica		SI		NO					Funzione logistica	VAR 20÷40% S _L					
							Altre destinazioni		SI	✓	NO					Altre destinazioni	≥ 100% S _L					

OBIETTIVI E INDICAZIONI

OBIETTIVO GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE

Consolidare, ammodernare o riconvertire la qualificata attività esistente, strategica per il territorio comunale anche in termini occupazionali diretti ed indiretti.
Contestualmente completare e collaudare il PA previgente con la cessione definitiva delle strade e delle opere di urbanizzazione con i relativi sottoservizi individuati sinteticamente con la sigla "Ⓢ".

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- intervento mirato al definitivo completamento, attuazione e collaudo definitivo del PA previgente;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva ed edilizia;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- intervento attuabile anche per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- intervento di consolidamento e potenziamento produttivo;
- le aree, attualmente destinate a piazzali per deposito materiale, potranno essere utilizzate e considerate ai fini edificatori in caso di ammodernamento, ampliamento e riqualificazione dell'attività esistente previa presentazione di idonei TEC e collaudo, cessione delle strade e chiusura del PA previgente.

DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- L'Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque,...).

OBIETTIVI E INDICAZIONI

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

- La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:
- cessione gratuita delle strade, servizi e reti tecnologiche entro 5 anni e collaudo finale del PA stesso;
 - ricalcolo e ridefinizione dei conguagli delle aree per servizi da cedere e/o monetizzare;
 - le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
 - la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

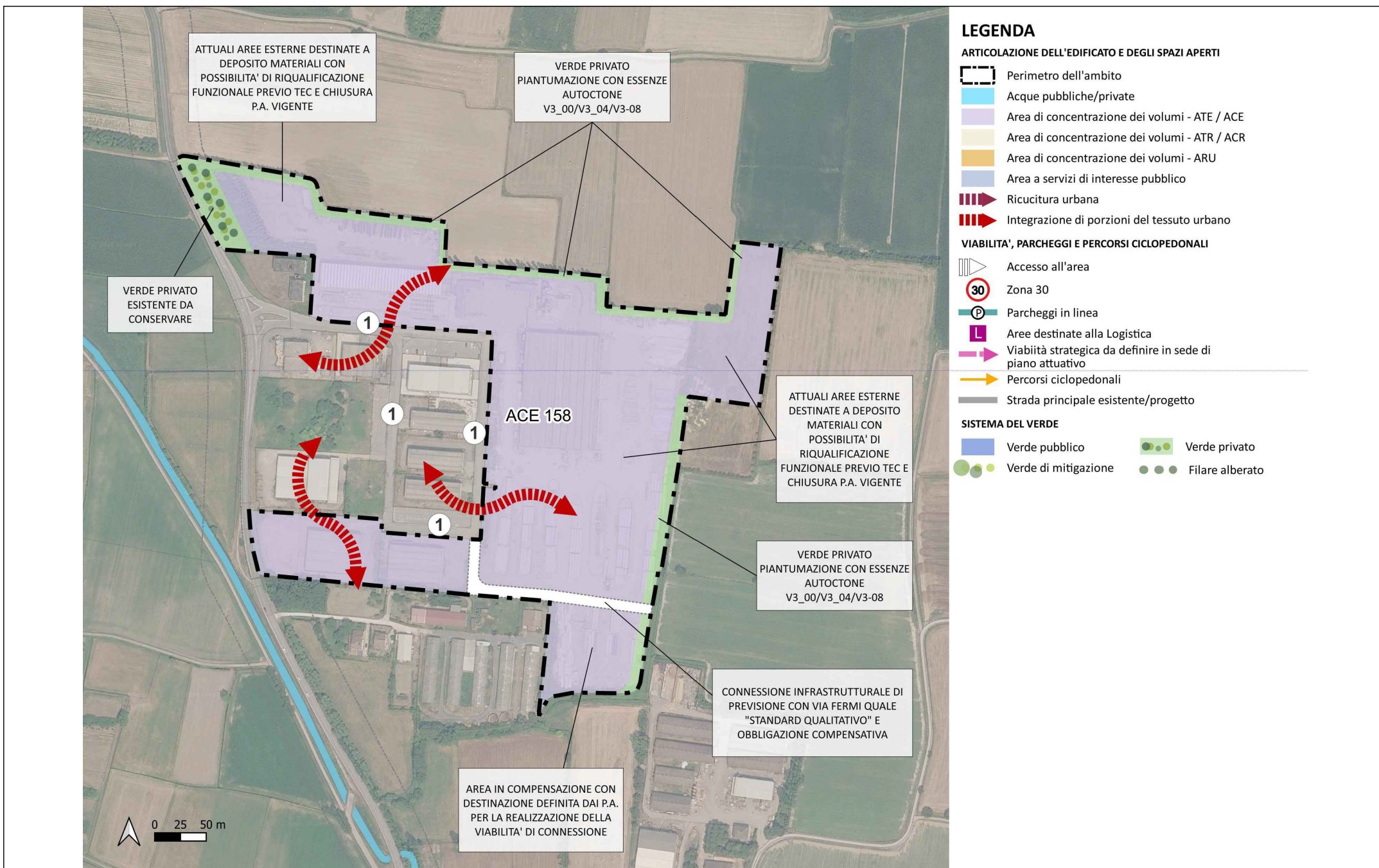
Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.).

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- mantenimento e consolidamento delle aree a verde privato o fasce di bordo esistenti prospicienti la S.S.343 "Asolana" e di quelle perimetrali poste a Nord e a Est.



IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sigla:	ARU 160	Denominazione:	CASALUCCHIO
Localizzazione:	ACQUANEGRA		
Funzione:	Ambito di rigenerazione prevalentemente residenziale già presente nel PGT previgente		
Descrizione:	La zona si trova a Sud del centro abitato, in prossimità di Piazza Marconi, posta ad Ovest di Via B. Brunelli. Essa è caratterizzata da un'opificio dismesso e privo di valenza urbanistica e/o architettonica. L'intervento prevede la rigenerazione urbana. L'area è posta nel Tessuto Urbano Consolidato esistente.		
Obiettivo generale della pianificazione	La zona si pone l'obiettivo di riqualificare e valorizzare il tessuto esistente del T.U.C. e la dismissione dell'opificio ormai incompatibile con la riqualificazione dell'area.		

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	S _T	I _T	I _T cp	I _T tot	S _L max	T _{max}	Destinazioni d'uso					N _p max H _{max}	I _c	Aree per servizi							
	S _F	I _F	I _F cp	I _F tot	(mq)	(Anni)	Destinazioni compatibili			S _L min	S _L max	(n. piani)/m		(%)	Parametri minimi		AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{peq}	
										(%)	(%)						(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Piano di Recupero / T.E.C.	3.244	0.60 VAR	0.05	0.65 VAR	2.109	10	Residenziale	✓	SI		NO		3 piani	60%	Residenziale	≥ 40 mq/ab	1.680	VAR	VAR	162	
							Attività produttive (Artigianali e industriali)		SI	✓	NO					Attività produttive					≥ 20% SL
							ESV		SI		NO					ESV					≥ 100% SL com.
							MSV-		SI		NO					MSV-					≥ 110% SL com.
							MSV+		SI	✓	NO					MSV+					≥ 140% SL com.
							GSV		SI	✓	NO					GSV					≥ 200% SL com.
							Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI		NO					Attività terziarie					≥ 100% SL
							Funzione logistica		SI	✓	NO					Funzione logistica					VAR 20÷40% SL
							Altre destinazioni		SI		NO					Altre destinazioni					≥ 100% SL

OBIETTIVI E INDICAZIONI

- l'intervento è strategico per l'Amministrazione Comunale per la riqualificazione del centro abitato e pertanto viene classificato quale Ambito di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. Sono ammesse quali ulteriori premialità, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.8 comma 2 lettera e-quinques e art.11 della L.R. 12/2005, per facilitare l'attivazione di interventi volti a perseguire gli obiettivi specifici della Rigenerazione Urbana da concordare nel procedimento di negoziazione:
 - un incremento della capacità edificatoria fino al massimo riportato in tabella;
 - il ricorso, ove riconosciuto necessario, alle deroghe previste dall'art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005;
 - il ricorso, ove concordato, agli usi temporanei ai sensi dell'art. 51 bis della L.R. 12/2005;
 - il ricorso al Procedimento di negoziazione.
 - Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
 - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
 - intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;
 - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
 - l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
 - intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
 - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con il tessuto urbano e Piazza Marconi;
 - intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
 - i costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere dedotti a compensazione, totalmente o in quota parte, ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. 12/05, del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 48 della stessa L.R. 12/05;
 - l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento dei terreni dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;
 - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
 - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani.
- DISPOSIZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE**
- Il P.A. dovrà ricomprendere la "Tavola del verde" che individuerà le specie arboree presenti sull'area e nell'intorno prossimo, quelle da mantenere, quelle da ripristinare e quelle di progetto, poste ad integrazione delle esistenti.
 - L'Ambito non presenta interferenze con il progetto della Rete Ecologica Comunale.
 - La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità dei materiali, recupero delle acque,...)

OBIETTIVI E INDICAZIONI

MISURE STRUTTURALI DI INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto dovrà attuare i disposti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., coniugati con le previsioni della componente geologica-idraulica del P.G.T. In particolare potrà valutare se potenziare il fosso di guardia posto a ovest quale vasca di laminazione del comparto, coerentemente con le indicazioni del Comune/Consorzio di Bonifica.

NEGOZIAZIONE: ELEMENTI SPECIFICI

- La fase di negoziazione dovrà approfondire le seguenti tematiche in termini puntuali:
- le destinazioni funzionali, l'assetto distributivo delle aree, il sistema infrastrutturale;
 - le opere del comparto, quelle idrauliche, di mitigazione ambientale e quelle aggiuntive;
 - le compensazioni e mitigazioni da realizzarsi in relazione all'impatto degli interventi;
 - la verifica dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;

INDICAZIONI PER LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

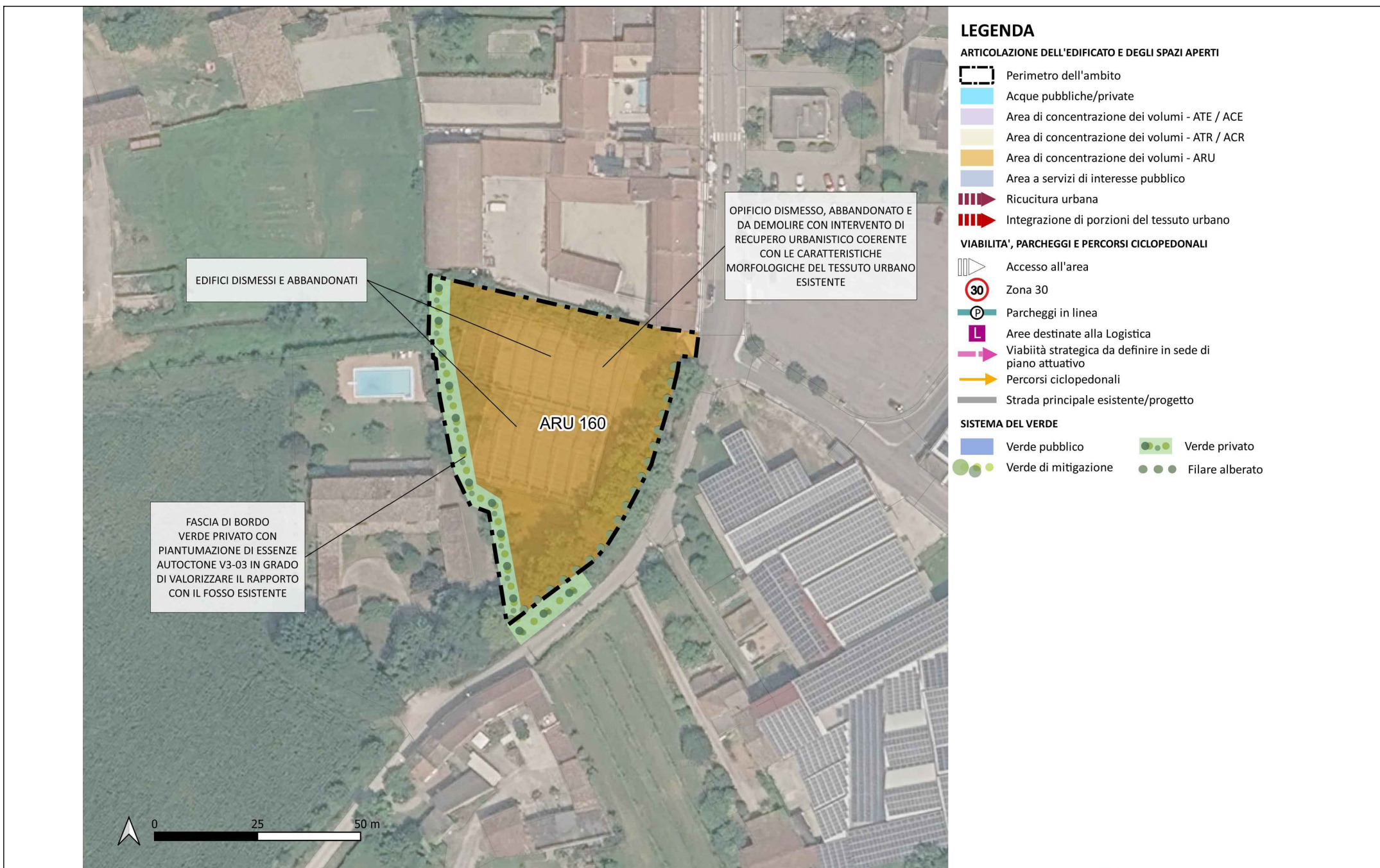
Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e s.m.i.).

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- realizzazione del tamponamento ambientale con l'inserimento di specifiche opere di difesa acustica e ambientale;
- particolare attenzione dovrà essere riservata alla valutazione delle caratteristiche del verde esistente e alla predisposizione di un apposito progetto di valorizzazione.



IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO



QUADERNO DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE URBANA

Filtro paesistico e fasce di mitigazione di progetto

INDICAZIONI TECNICHE PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

A seguire si riportano i criteri generali per la realizzazione delle piantumazioni e delle fasce di mitigazione da effettuare nelle aree indicate nelle schede delle aree di Completamento e di Rigenerazione urbana, al fine di mitigare l'impatto ambientale della trasformazione e di valorizzare l'intorno rurale caratterizzante i centri abitati della zona geografica di Acquanegra.

Le suddette aree dovranno avere degli impianti arborei ed arbustivi consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturaliformi, esclusivamente formate da specie autoctone (vedi elenco allegato), da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri.

• PRESCRIZIONI D'IMPIANTO

- Il materiale di propagazione rispetterà il D. Lgs. 386/2003 s.s.m.i. e potrà provenire da vivai pubblici e/o privati, con indicazione della certificazione di origine e dovrà essere di ecotipi del Nord Italia.
- Le piantine devono essere ben sviluppate, lignificate, con fusto diritto, chioma ed apparato radicale simmetrici, ricchi di rametti e piccole radichette, esente da attacchi parassitari e da ferite.
- Gli impianti a monofilare ad alto fusto dovranno essere progettati utilizzando sia specie arboree che arbustive, intervallandole, e con rapporto minimo alberi/arbusti pari a ½.
- Le fasce di mitigazione ambientale o barriere verdi di filtro a cui apporre il vincolo "a bosco" dovranno avere una composizione in specie della vegetazione da collocarsi per il 70% arborea e per il 30% arbustiva, con densità di 1.200 piante/ha, mentre le specie ammesse saranno unicamente quelle previste dal seguente elenco tratto dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale o del Parco per il contesto in esame, munite di certificazioni in analogia con gli interventi compensativi previsti del PIF. Dovrà essere accertata la presenza in buono stato vegetativo al termine del terzo anno di manutenzione di almeno il 90% delle piante collocate a dimora.
- È possibile l'utilizzo delle specie autoctone indicate nell'elenco seguente (Allegato C del Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Mantova).

– Elenco delle specie autoctone

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Acero campestre, Oppio	Acer campestre L.	albero
Acero riccio	Acer platanoides L.	albero
Acero di monte	Acer pseudoplatanus L.	albero
Ontano nero	Alnus glutinosa (L.) Gaertner	albero
Carpino bianco	Carpinus betulus L.	albero
Bagolaro	Celtis australis L.	albero
Frassino maggiore	Fraxinus excelsior L.	albero
Orniello	Fraxinus ornus L.	albero
Frassino meridionale	Fraxinus oxycarpa Bieb.	albero
Noce comune	Juglans regia L.	albero
Carpino nero	Ostrya carpinifolia Scop.	albero
Pino silvestre	Pinus sylvestris L.	albero
Platano orientale	Platanus orientalis L.	albero

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Pioppo bianco, Gattice	Populus alba l.	albero
Pioppo gatterino	Populus canescens (Aiton) Sm.	albero
Pioppo nero	Populus nigra l.	albero
Pioppo tremolo	Populus tremula l.	albero
Ciliegio selvatico	Prunus avium l.	albero
Ciliegio a grappoli, Pado	Prunus padus l.	albero
Cerro	Quercus cerris l.	albero
Leccio	Quercus ilex l.	albero
Rovere	Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.	albero
Roverella	Quercus pubescens Willd.	albero
Farnia	Quercus robur l.	albero
Salice bianco	Salix alba l.	albero
Sorbo domestico	Sorbus domestica l.	albero
Ciavardello	Sorbus torminalis (l.) Crantz	albero
Tasso	Taxus baccata l.	albero
Tiglio selvatico	Tilia cordata Miller	albero
Tiglio nostrano	Tilia platyphyllos Scop.	albero
Olmo campestre	Ulmus minor Miller	albero
Pero corvino	Amelanchier ovalis Medicus	arbusto
Crespino	Berberis vulgaris l.	arbusto
Corniolo	Cornus mas l.	arbusto
Sanguinella	Cornus sanguinea l.	arbusto
Nocciolo, Avellano	Corylus avellana l.	arbusto
Biancospino selvatico	Crataegus monogyna Jacq.	arbusto
Fusaggine, Berretta da prete	Euonymus europaeus l.	arbusto
Frangola	Frangula alnus Miller	arbusto
Agrifoglio	Ilex aquifolium l.	arbusto
Ginepro comune	Juniperus communis l.	arbusto
Ligustro	Ligustrum vulgare l.	arbusto
Melo selvatico	Malus sylvestris Miller	arbusto
Prugnolo	Prunus spinosa l.	arbusto
Alaterno	Rhamnus alaternus l.	arbusto
Spinocervino	Rhamnus catharticus l.	arbusto
Rosa canina	Rosa canina l. sensu Bouleng.	arbusto
Rosa gallica	Rosa gallica l.	arbusto
Rosa alpina	Rosa pendulina l.	arbusto
Salicone	Salix caprea l.	arbusto
Salice grigio	Salix cinerea l.	arbusto
Salice ripaiolo, S. lanoso	Salix eleagnos Scop.	arbusto
Salice fragile	Salix fragilis l.	arbusto
Salice rosso	Salix purpurea l.	arbusto
Salice da ceste	Salix triandra l.	arbusto
Salice da vimini, vinco	Salix viminalis l.	arbusto
Sambuco nero	Sambucus nigra l.	arbusto
Ginestra dei carbonai	Sarothamnus scoparius, Cytisus s. (l.)	arbusto
Ginestra odorosa	Spartium junceum l.	arbusto

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Lantana	Viburnum lantana l.	arbusto
Pallon di maggio	Viburnum opulus l.	arbusto

Per tutti gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito del "Parco del Mincio" si dovranno individuare le specie compatibili con la specifica normativa dell'ente.

Siepi e filari

Sono elementi lineari del paesaggio agrario molto preziosi sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico, svolgono importanti funzioni poiché rallentano la velocità del vento, consolidano il terreno, producono legname e frutti, hanno interesse apistico, rappresentano un sito di rifugio e foraggiamento per numerose specie, ospitano diversi predatori di specie dannose ai raccolti, costituiscono fonti energetiche e riserve d'anidride carbonica.

Tipologie di intervento:

- siepi semplici
- filari alberati in ambito campestre
- siepi complesse multifunzionali.

Posizioni e dimensioni:

- la collocazione ideale di una siepe dal punto di vista funzionale è spesso da est ad ovest, poiché produce un limitato ombreggiamento delle colture, ed è inoltre in grado di proteggere quest'ultime dal vento;
- occorre privilegiare per le siepi posizioni in grado di sviluppare funzioni molteplici. Ad esempio una siepe lungo una via d'acqua può contribuire all'autodepurazione del sistema, mentre questo vantaggio non si ottiene se la siepe è solo un elemento estetico in mezzo al campo;
- siepi e filari possono essere utilizzati per un miglioramento della qualità complessiva di semplici strade campestri, che così possono diventare vere e proprie greenways;
- il dimensionamento deve essere calibrato rispetto agli obiettivi funzionali attesi. Ad esempio le siepi più grandi consentono una maggior diversità di specie rispetto alle siepi più piccole; inoltre maggiore altezza e spessore permettono la presenza di un ampio volume interno della siepe, protetto da fattori esterni di natura climatico-ambientale (freddo, neve, pesticidi) o ecologica, quale la sottrazione di nidi da parte di vari uccelli predatori;
- una siepe posta tra una strada trafficata ed un campo coltivato protegge quest'ultimo in modo tanto maggiore quanto lo è l'ampiezza della fascia arborea filtrante;
- occorre in generale sfruttare in modo efficace le opportunità di integrazione con obiettivi di tipo paesaggistico e territoriale.

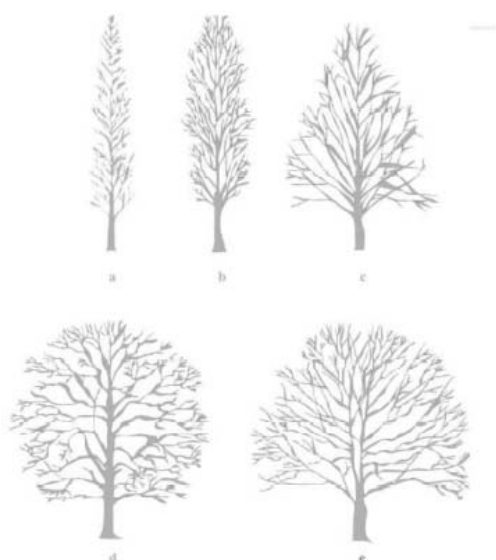
PORTAMENTO

La scelta del portamento e il posizionamento della pianta è correlata sia alla scelta progettuale sia alla funzione ecologica che l'albero deve espletare. I parametri sui quali ciascuna tipologia di portamento potrà influire riguardano la modulazione dello spazio, l'attenuazione dei fattori ambientali (zona filtro, zona di rifugio per la microfauna, habitat) la direzionalità dello sguardo verso determinati ambiti.

Una pianta con portamento fastigiato o retto, a seconda del sesto di impianto in cui viene piantata, si presta alla creazione di filtri, parziali o totali, o progressivi verso viste indesiderate oppure all'opposto possono canalizzare l'attenzione verso servizi e spazi fruibili per la società.

Nel caso di essenze vegetali a portamento conico, vista l'estensione e l'altezza a cui si trova il primo palco di branche, è consigliato un uso in ambiti aperti e pubblici, quali giardini e zone periurbane (questa tipologia male si associa alle aree che devono essere facilmente raggiungibili come i canali di scolo e/o zone che necessitano una manutenzione continua).

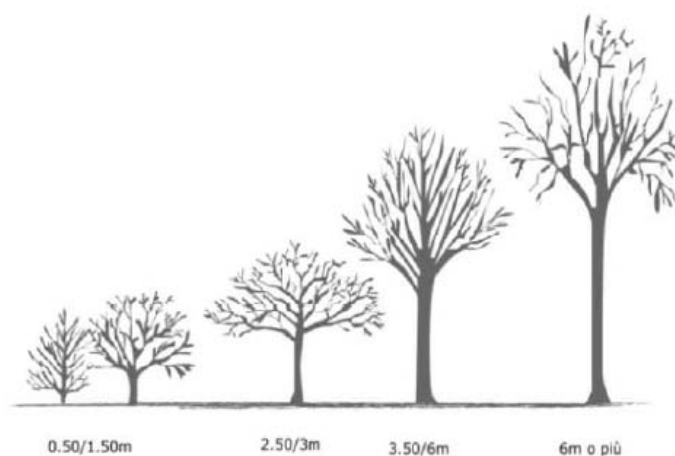
Una pianta con portamento sferico o espanso si presta alla creazione di alberature urbane, permettendo una buona schermatura rispetto agli edifici retrostanti e garantendo invece una visione orizzontale libera su eventuali attività commerciali. La scelta del portamento più appropriato può attenuare, per affinità o contrasto, l'aspetto architettonico degli edifici.



Portamento alberature: a) fastigiato; b) retto; c) conico; d) sferico globoso; e) espanso

IMPALCATURA

come accennato in precedenza, l'altezza in cui si inserisce il primo palco di branche sul tronco riveste un ruolo estremamente importante specialmente in ambito urbano, soprattutto per quanto riguarda la voce sicurezza. Questo aspetto dovrà essere preso in considerazione nelle fasi di manutenzione, specialmente nei primi anni dell'impianto, periodo in cui viene a formarsi la struttura finale che avrà la pianta. Le branche inferiori dovranno essere eliminate per altezze maggiori di 2 m sulle careggiate.



Impalcatura, eliminazione delle branche inferiori

Il patrimonio arbore viene così classificato:

- alberi di prima grandezza, che superano i 25 m di altezza.
- alberi di seconda grandezza con altezze comprese tra i 15 e 25 m.
- alberi di terza grandezza con chiome che raggiungono i 15 m.
- piccoli alberi, che raggiungono un'altezza massima di 6-8 m.

altezza		vista frontale	dall'alto	spessore minimo	nome
0.05/0.07m					prato
1/1,5 m				1m	siepe
3/5 m				3m	siepone leggero
4/8 m				3m	siepone compatto a spalliera
10/20 m				4m	siepe alberata
10/20 m					alberi in filare
10/20 m				8m	fascia alberata compatta
10/20 m				15m	fascia boscata

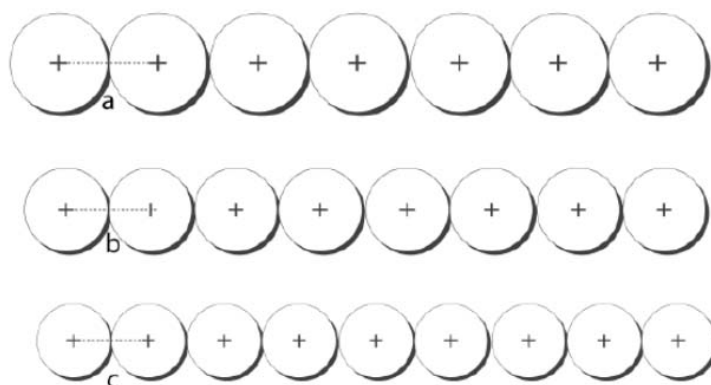
Abaco strutture vegetali: caratteri dimensionali e rappresentazione delle principali associazioni arboree ed arbustive

SESTI DI IMPIANTO

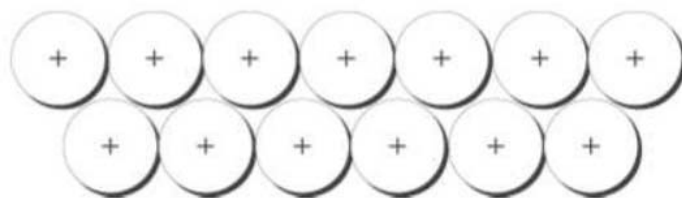
Rappresenta un parametro vincolato essenzialmente a due fattori: le dimensioni delle piante utilizzate e l'effetto finale che si vuole ottenere.

Infatti, in relazione al portamento ed all'ordine di grandezza, dovranno essere garantite delle distanze minime d'impianto (variabili, di regola, da 3 a 9 m).

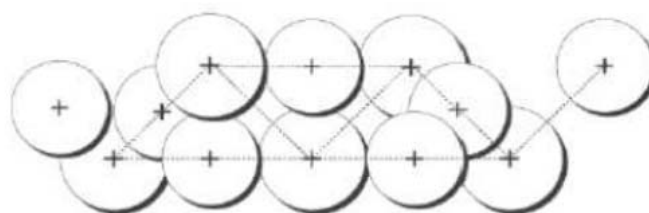
Lo stesso ragionamento sarà utilizzato anche per la realizzazione di fasce alberate o boschetti in ambiti extraurbani dove si potrà scegliere tra impianti a schiera (nei viali alberati), a quinconce o misti a seconda dell'effetto e della esigenza ecologico-naturalistica che si intende ottenere.



I sestì di impianto per: a)alberi prima grandezza b)alberi di seconda grandezza c)alberi di terza grandezza



Sesto di impianto a quinconce



Sesto di impianto irregolare

Di seguito vengono inoltre indicate le distanze di rispetto e i sestì di impianto per gli interventi succitati.

• SESTI DI IMPIANTO

Distanze massime in metri	ALBERO/ALBERO	ALBERO/ARBUSTO	ARBUSTO/ARBUSTO
Distanza fra le file	3,00	2,50	2,50
Sesto sulla fila	3,00	1,50	1,00

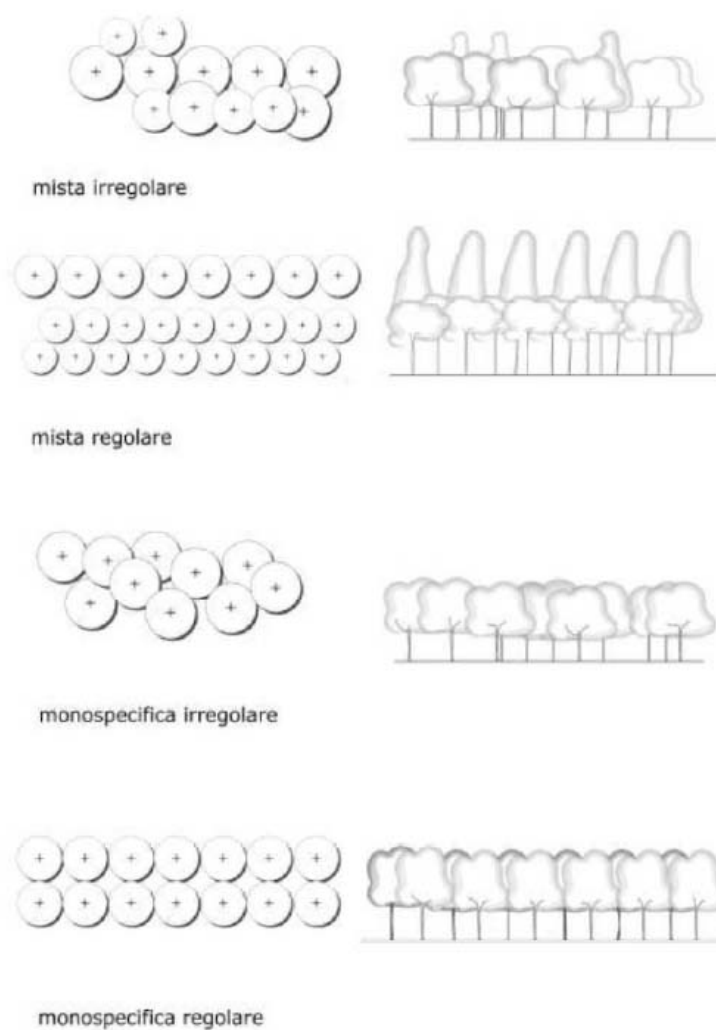
- DISTANZE DI RISPETTO**

Distanze minime in metri	ALBERI	ARBUSTI
Confine di proprietà	3,00	0,50
Viabilità extraurbana	6,00	2,00
Viabilità urbana	3,00	2,00
Sterrate/ciclopedonali	2,00	1,00
Canali del reticolo RIP/RIB	~ 4,00*	~ 4,00*

*Da concordare con Consorzio di Bonifica o con l'Ente competente.

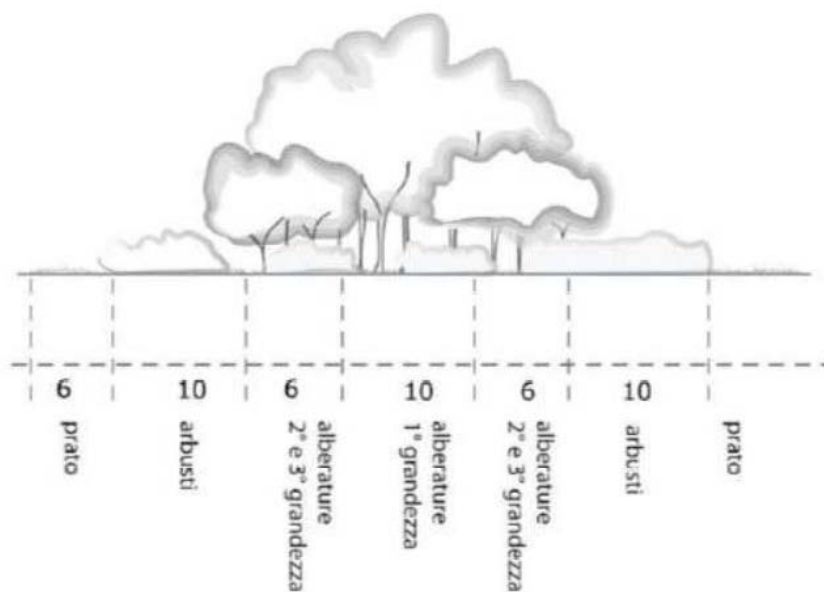
MARGINI E FASCE BOSCADE

Nelle fasce perimetrali, dove si ritiene importante schermare aree di natura differente (aree industriali, aree artigianali, aree sportive, aree ricreative etc) senza creare fratture e discontinuità con il contesto del paesaggio presente, si possono utilizzare per la piantagione associazioni arboree irregolari con piante che abbiano caratteri di sintonia con l'ambiente circostante. Tali piante possono adempiere a molteplici funzioni: fitodepurazione, biodiversità, produzione di legna, frangivento, controllo dell'erosione, benefici estetico-paesaggistici, abbattimento CO2, prodotti alternativi, riduzione della deriva di fitofarmaci.



Esempi compositi di consociazione tra specie

L'utilizzo delle barriere vegetali dovrà tendere ad una armonizzazione con il paesaggio esistente utilizzando quindi essenze per lo più autoctone (si veda elenco di seguito) che ben si inseriscano nel paesaggio agrario mantovano.



Barriera antirumore schema tipo

Elementi realizzativi e gestionali

- una progettazione articolata della struttura della siepe permette di ottenere risultati migliori per la biodiversità. Ad esempio è molto utile l'eterogeneità di composizione: siepi con più specie arbustive ed arboree, in grado di sostenere un maggior numero di specie animali e di garantire una maggiore resistenza alle malattie rispetto a siepi dominate da un numero ristretto di specie vegetali;
- età e disetaneità: vale il principio che le siepi più antiche sostengono un maggior numero di specie vegetali e animali rispetto alle siepi di recente installazione; allo stesso tempo è utile mantenere una certa differenza d'età tra gli individui che le compongono;
- le siepi caratterizzate da formazioni intricate ed irregolari sostengono un maggior numero di specie rispetto alle siepi realizzate con forme regolari e ordinate;
- l'orizzonte di mantenimento delle siepi di interesse per le reti ecologiche deve essere di almeno 10 anni; tenendo conto del tempo necessario per acquistare struttura e funzionalità. Realizzare e smantellare una siepe entro un arco di tempo inferiore può essere in molti casi uno spreco di risorse.

