

**COMUNE DI OSTIGLIA**  
(provincia di Mantova)



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il  
Governo del Territorio 12/2005 e s.m.i.

**Variente n. 1**



## Documenti di Piano

**OGGETTO:** Aree di Trasformazione  
oggetto di modifiche:  
- schede comparative

**TAVOLA: DDP.06b**

Progetto e Valutazione  
Ambientale Strategica (V.A.S.):

Arch. Genta Rossano

**SINDACO:**  
Dott. Primavori Valerio

**SEGRETARIO:**  
Dott. Magalini Renato

**UFFICIO TECNICO:**  
Ing. Lorenzo Grecchi (Responsabile Area Tecnica)  
Geom. Daniele Rossi  
Geom. Pecchio Alessandro  
Dott. Gristina Francesco Paolo

Adozione                      D.C.C. n°                      del

Approvazione              D.C.C. n°                      del

B.U.R.L.                      n°                      del

**DATA: 25.01.2019**

## **NORME DOCUMENTO DI PIANO**

( Elaborato A.14 variato in DDP.06 )

### **ART. 15. - PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE**

1. Le zone residenziali di espansione (convenzionalmente C) sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili.
2. L'individuazione di una zona C nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Gli indici di cui al comma 6 e seguenti hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo di cui allo stesso comma 5.
3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzoneamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. Aree soggette a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili. Ai sensi della legge 12/2005 art. 8 comma 3, l'individuazione dell'area non produce effetti sul regime giuridico dei suoli.
5. Le aree di trasformazione individuate dal PGT corrispondono ai parametri e prescrizioni riportate nelle tabelle che seguono. L'attuazione degli ambiti è comunque vincolata alla verifica delle prescrizioni contenute nei piani di settore (zonizzazione acustica, adeguamento sismico, indagini geologiche) e nelle valutazioni ambientali (VAS e VINCA).
6. Le nuove aree edificabili dovranno essere dotate o dotabili delle normali opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle opere di fognatura e acquedotto, che dovranno essere allacciabili ai sottoservizi esistenti; questi, unitamente all'impianto di depurazione finale, dovranno essere in grado di sopportare i nuovi carichi che si genereranno a seguito del previsto aumento del numero degli abitanti. La rete fognaria deve essere realizzata separando le acque scure dalle acque chiare e la rete di distribuzione dell'acqua deve essere suddivisa in due reti in relazione agli usi. Si auspica che siano incentivate modalità di riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione.
7. Gli interventi di mitigazione schermatura verde che dovessero essere necessari in ragione di presenze di corsi d'acqua o di realizzazione di strade alberate e piste ciclopedonali, dovranno utilizzare specie arboree e arbustive autoctone e ecologicamente idonee al sito.<sup>10</sup>
8. Il dimensionamento complessivo rappresentato dalle aree di trasformazione è da intendersi come organizzato su due soglie, la prima a 5 anni dall'approvazione del piano e la seconda a 10 anni. La prima soglia non potrà superare il 75% del dimensionamento complessivo individuato dal Documento di Piano.

#### **- Aree di trasformazione oggetto di modifiche – Schede Comparativo**

Elenco aree di trasformazione modificate e soppresse:

- Area di trasformazione a = Modificata;
- Area di trasformazione b = Soppressa;
- Area di trasformazione c = Modificata;
- Area di trasformazione d = Soppressa;
- Area di trasformazione h = Soppressa;

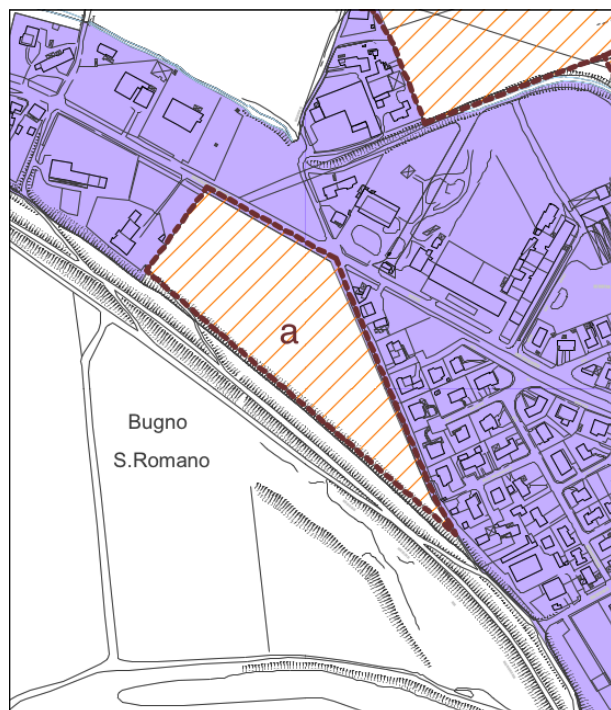
(Riferimento cartografico TAV. DDP.04b)

## Area di trasformazione A: **Modificata**

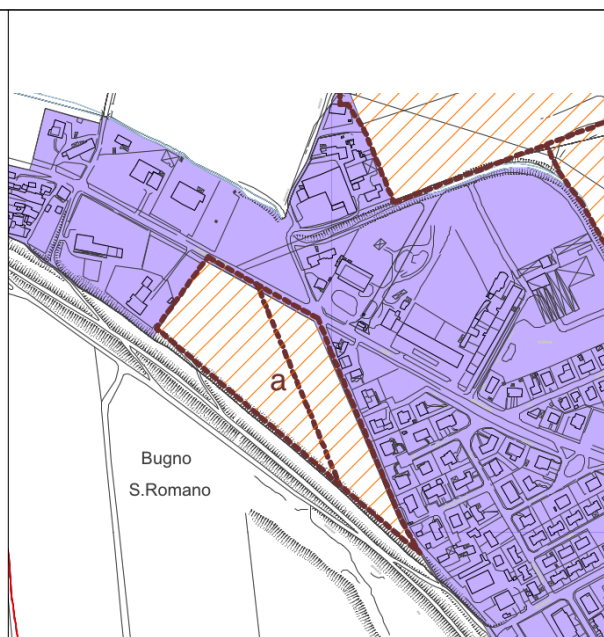
La modifica introdotta segnala la possibilità di attuare l'ambito in due sub-comparti. Levsriazioni sono evidenziate in colore rosso

PGT VIGENTE	
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme <sup>14</sup>
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione f.	
Morfo-tipologia di progetto	Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.

PGT VARIANTE PARZIALE	
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme
L'attuazione potrà avvenire anche mediante la suddivisione in due subcomparti a condizione che venga dimostrata la fattibilità degli stessi e la regolamentazione dell'accesso della strada provinciale	
Morfo-tipologia di progetto	Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.



Documento di Piano PGT vigente

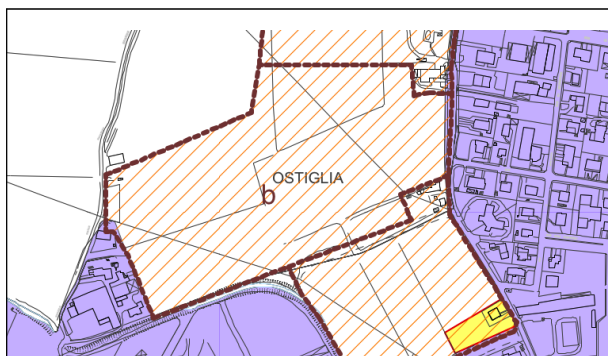


Documento di Piano PGT variante parziale

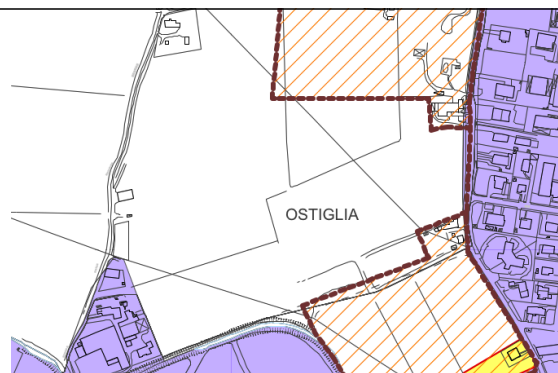
## Area di trasformazione B: **Soppressa**

<del>AREA DI TRASFORMAZIONE: <b>b</b></del>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	83.367 mq	46.900 mq	Classe 2a  Fattibilità con modeste limitazioni  Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione
It	0,5 mc/mq			Applicare le prescrizioni e le misure di mitigazione in relazione alla vicinanza dei siti Natura 2000.
Ivp	0,2 mc/mq			Controllare, in relazione alla presenza in area limitrofa di azienda insalubre di 2° classe, gli impatti sull'area e verificare la necessità di un ambito di mitigazione. <sup>15</sup>  la viabilità interna dovrà essere realizzata in continuità con quella dei comparti residenziali adiacenti già urbanizzati le cui previsioni contemplano nuovi innesti sulla viabilità provinciale (ex SS482) da verificare con l'Ufficio Concessioni provinciale in fase attuativa. Si dovrà privilegiare l'accessibilità al comparto mediante la viabilità esistente di collegamento alla rotatoria sulla ex SS 482. <sup>16</sup>
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale  Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). <sup>17</sup>		

Criteri di negoziazione	di	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme <sup>18</sup>
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione f .		
Morfo-tipologia progetto	di	L'ambito sarà caratterizzato da edilizia di tipo residenziale, con le relative funzioni accessorie. La tipologia potrà essere a bassa e/o media densità. Nel caso debba essere posizionato all'interno dell'area il campo da calcio dovranno essere previste le necessarie strutture di protezione verso la residenza.



**Documento di Piano PGT vigente**



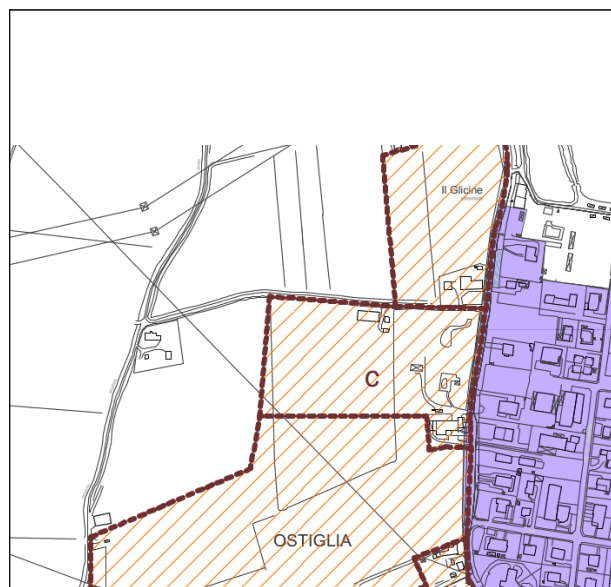
**Documento di Piano PGT variante parziale**

## Area di trasformazione C: **Modificata**

La variante consiste nella riduzione dell'ambito di una superficie di mq. 21.574, passando da una superficie territoriale di mq. 32.054 a mq. 10.480, con mantenimento, come ambito di trasformazione della parte in fregio a via San Romano;

PGT VIGENTE		
Parametri indicativi		Cessione area pubblica
St	32.054 mq	0
It	0,5 mc/mq	
Ivp	0,2 mc/mq	
k	0,5 mc/mq	
Ite	1 mc/mq	
Rc	40%	
H max	11,5 m	
Dc	5,00 m	

PGT VARIANTE PARZIALE		
Parametri indicativi		Cessione area pubblica
St	10.480mq	0
It	0,5 mc/mq	
Ivp	0,2 mc/mq	
k	0,5 mc/mq	
Ite	1 mc/mq	
Rc	40%	
H max	11,5 m	
Dc	5,00 m	



Documento di Piano PGT vigente

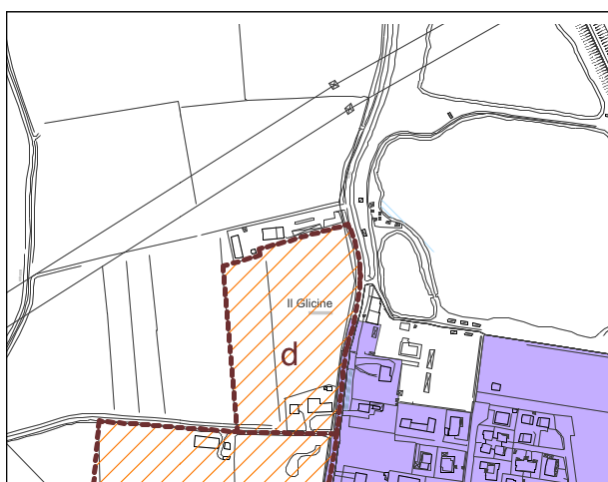


Documento di Piano PGT variante parziale

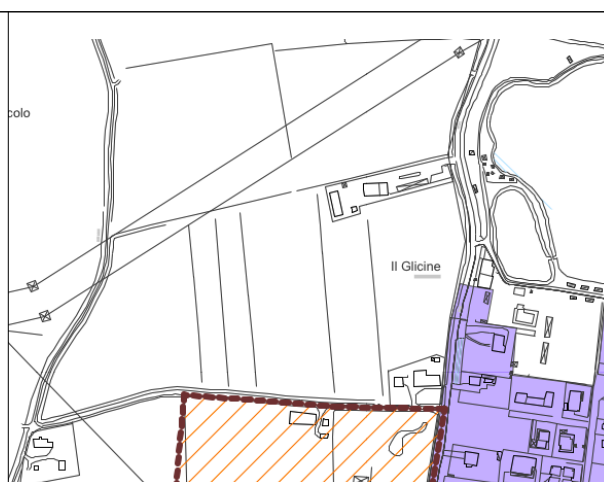


## Area di trasformazione D: **Soppressa**

<del>AREA DI TRASFORMAZIONE: d</del>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	2.4380 mq	0	Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni  Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione Applicare le prescrizioni e le misure di mitigazione in relazione alla vicinanza dei siti Natura 2000.  la viabilità interna dovrà essere realizzata in continuità con quella dei comparti residenziali adiacenti già urbanizzati le cui previsioni contemplano nuovi innesti sulla viabilità provinciale (ex SS482) da verificare con l'Ufficio Concessioni provinciale in fase attuativa. Si dovrà privilegiare l'accessibilità al comparto mediante la viabilità esistente di collegamento alla rotatoria sulla ex SS 482. <sup>22</sup>
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale  Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). <sup>23</sup> .		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme <sup>24</sup>		
Morfo-tipologia progetto		di Nell'ambito di trasformazione è previsto un insediamento di carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità. Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione dei margini verso la zona agricola che dovranno integrarsi con il paesaggio.		



**Documento di Piano PGT vigente**



**Documento di Piano PGT variante parziale**

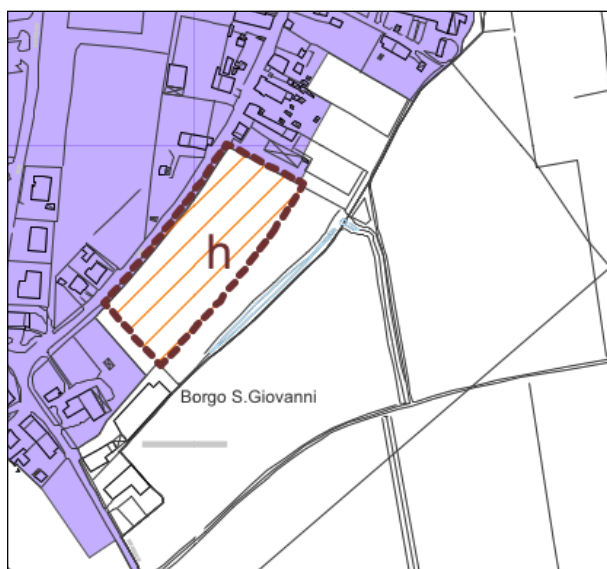
AREA DI TRASFORMAZIONE: <b>f</b> <b>Modificata</b>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	210.000 mq	60.000	Classe 2	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione. Verifica e/o aggiornamento della zonizzazione acustica per il nuovo tracciato della ferrovia e prevedere che le zone residenziali e a servizi rispettino i limiti sonori diurni e notturni. Realizzazione di fasce alberate e di barriere antirumore lungo il tracciato ferroviario. Prevedere la demolizione e lo smaltimento delle traversine ed eventualmente la bonifica dell'area.  in fase attuativa dovranno essere concordate con il Settore Progettazione delle Viabilità della Provincia apposite soluzioni che tengano conto dei flussi di traffico generati/attratti dagli insediamenti programmati.
It	0,5 mc/mq		Fattibilità	
Ivp	0,2 mc/mq		con	
k	0,5 mc/mq		modeste	
Ite	1 mc/mq		limitazioni	
Rc	40%		Vedi	
H max	11,5 m		indicazioni	
Dc	5,00 m		specifiche di cui all'ART. 22	
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale. Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli art.9 e 11 delle presenti norme		
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione b.				
Morfo-tipologia di progetto		L'ambito dovrà essere caratterizzato da una morfologia articolata che tenga conto dei rapporti con il contesto in modo da: Costruire un fronte che si relazioni con l'edificato già esistente; raccordare la viabilità esistente; formare luoghi pubblici, verdi e pavimentati, che contribuiscano alla qualità dell'area; posizionare le aree pubbliche, e in particolare lo stadio, in modo da essere facilmente accessibili e al tempo stesso da non creare disagio alla residenza.		

AREA DI TRASFORMAZIONE: <b>f</b> <b>Modificata</b>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	210.000 mq	60.000	Classe 2  Fattibilità con modeste limitazioni  Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione. Verifica e/o aggiornamento della zonizzazione acustica per il nuovo tracciato della ferrovia e prevedere che le zone residenziali e a servizi rispettino i limiti sonori diurni e notturni. Realizzazione di fasce alberate e di barriere antirumore lungo il tracciato ferroviario. Prevedere la demolizione e lo smaltimento delle traversine ed eventualmente la bonifica dell'area, <b>effettuando indagini preventive mirate alla verifica di assenza di inquinanti al suolo e in prima falda. Data la presenza nelle vicinanze di una industria insalubre di seconda classe, caratterizzata da problemi di carattere igienico-sanitario relativamente alle emissioni di odori, la localizzazione di eventuali nuove residenze andrà verificata con le risultanze di uno studio relativo alla direzione prevalente dei venti. Essendo presente inoltre in fregio al lato est del comparto un elettrodotto, l'utilizzo residenziale dovrà limitarsi a completare il tessuto urbano consolidato presente verso il lato opposto, previa verifica della compatibilità delle nuove abitazioni con i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici.</b>  in fase attuativa dovranno essere concordate con il Settore Progettazione delle Viabilità della Provincia apposite soluzioni che tengano conto dei flussi di traffico generati/attratti dagli insediamenti programmati.
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale. Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli art.9 e 11 delle presenti norme		
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione b.				
Morfo-tipologia di progetto		L'ambito dovrà essere caratterizzato da una morfologia articolata che tenga conto dei rapporti con il contesto in modo da: Costruire un fronte che si relazioni con l'edificato già esistente; raccordare la viabilità esistente; formare luoghi pubblici, verdi e pavimentati, che contribuiscano alla qualità dell'area; posizionare le aree pubbliche, e in particolare lo stadio, in modo da essere facilmente accessibili e al tempo stesso da non creare disagio alla residenza.		

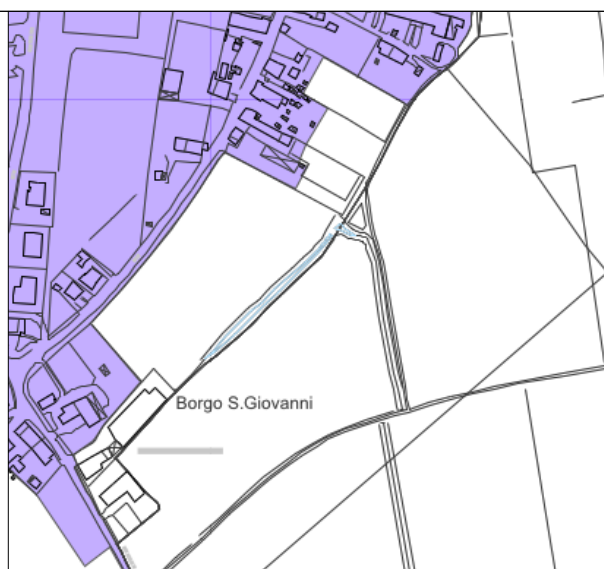


## Area di trasformazione H: **Soppressa**

<del>AREA DI TRASFORMAZIONE: h</del>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	9.135 mq	0	Classe 2a  Fattibilità con modeste limitazioni  Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione.  L'area è attualmente interessata dalla fascia di rispetto di una struttura zootecnica. Potrà essere trasformata solo una volta decaduto tale vincolo. <sup>36</sup>
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale  Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). <sup>37</sup> :		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme <sup>38</sup>		
Morfo-tipologia progetto	di	Nell'ambito di trasformazione è previsto un insediamento di carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità. Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione dei margini verso la zona agricola che dovranno integrarsi con il paesaggio.		



Documento di Piano PGT vigente



Documento di Piano PGT variante parziale