



PGT PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Comune di Gonzaga
Provincia di Mantova

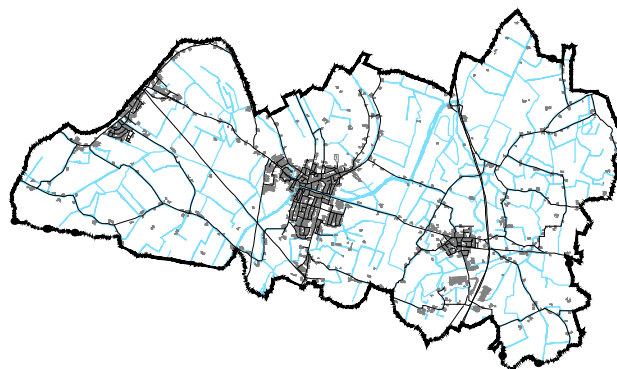
VARIANTE GENERALE AL P.G.T. IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014



DOCUMENTO DI PIANO

norme tecniche di attuazione e schede
degli ambiti di trasformazione

DP A.p



REDAZIONE P.G.T. e V.A.S.:
Arch. Martina Mazzali

data documento
Ottobre 2025

data adozione

data approvazione

INDICE

ART. 1 DP – NATURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART. 2 DP - ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART. 3 DP - UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO E PREVALENZA	4
ART. 4 DP – RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	4
ART. 5 DP – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
ART. 6 DP - ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
ART. 7 DP - PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART. 8 DP – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	6
ALLEGATO - SCHEDE DELL’ AMBITO DI TRASFORMAZIONE	8

Art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (DdP)

1. Il Documento di Piano è il primo dei tre atti che compongono il Piano di Governo del Territorio ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. che ne definisce contenuti e finalità.
2. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2 L.R. 12/2005.

ART. 2 - ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati prescrittivi:

- DPA.p Norme Tecniche e schede degli ambiti di trasformazione
- DP01.p Previsioni di Piano
- DP02.p Carta dei vincoli
- DP03.p Carta del paesaggio
- DP04.p Carta della fattibilità geologica

b) Elaborati conoscitivi:

- DPA.c Relazione illustrativa
- DP01.c Uso del suolo e Mobilità
- DP02.c Attuazione del PGT vigente
- DP03.c Richieste e proposte dei portatori d'interesse

ART. 3 – UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO E PREVALENZA

1. Gli elaborati del Documento di Piano sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi. Gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.
2. In caso di contrasto tra gli elaborati del Documento di Piano si applicano i seguenti principi di prevalenza:
 - a) i contenuti prescrittivi delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici;
 - b) le previsioni prescrittive degli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici di minor dettaglio.
3. Le indicazioni riportate negli elaborati del Documento di Piano sulla scorta dei dati e degli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale relativamente allo stato di fatto del territorio Comunale e alla situazione socioeconomica dello stesso, rivestono carattere esclusivamente informativo con esclusione di ogni diverso utilizzo e, in ragione di ciò, non sostituiscono la documentazione originale da reperirsi presso gli uffici comunali.
4. Eventuali discordanze tra lo stato di fatto dei luoghi e la loro rappresentazione grafica risultante dagli elaborati del Piano delle Regole non potranno essere invocate per modificare, in fase attuativa, le previsioni urbanistico-edilizie del piano né per sanare preesistenti situazioni d'illegittimità.

Art. 4 – RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

1. Gli ambiti e gli immobili oggetto di rigenerazione urbana e territoriale, sono individuati e disciplinati, ai sensi del comma 2 lettera e-quinqies) Art. 8 della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii., nell'elaborato AR – AMBITI PER LA RIGENERAZIONE E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE.

Art. 5 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Il Documento di Piano individua, nella SCHEDA allegata alle presenti NTA, un unico ambito di trasformazione urbanistica, di tipo economico, denominato "ATECO 01 – NUOVO TERMINAL FERROVIARIO).
2. All'interno dell'ambito di trasformazione, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati alla preventiva approvazione della pianificazione attuativa.
3. In ragione del fatto che le previsioni relative all'ambito di trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del piano attuativo, alle aree interessate dall'ambito di trasformazione si applica la disciplina dettata per le medesime dal Piano delle Regole e/o dal Piano dei Servizi.

ART. 6 – ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai sensi dell'Art. 12 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

3. Gli strumenti attuativi fissano in via definitiva, coerentemente con le indicazioni contenute nelle apposite schede dei singoli ambiti di trasformazione e sviluppo, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano.

4. Le previsioni contenute negli strumenti attuativi e loro varianti, finalizzati all'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

5. Le superfici e i dati dimensionali degli ambiti di trasformazione riportati nelle schede, in quanto desunti da rilevazioni grafiche, potranno subire scostamenti al fine di adeguare gli stessi al rilievo di campagna.

6. In sede di redazione dei singoli piani attuativi, possono essere valutate in accordo con l'Amministrazione Comunale soluzioni planivolumetriche alternative a quelle suggerite dalle Schede degli ambiti di trasformazione a condizione che le stesse:

- non alterino i parametri urbanistici e edilizi;
- non riducano la dotazione delle aree standard;
- conseguano gli stessi obiettivi qualitativi e quantitativi indicati nelle schede attraverso soluzioni dimostratamente migliorative o equivalenti.

7. Gli elaborati minimi a corredo del Piano Attuativo sono:

- Relazione tecnica illustrativa con tabella di verifica degli standard;
- Eventuali Norme Tecniche di Attuazione;
- Stralcio del PGT vigente e delle relative NTA che interessano il comparto;
- Planimetria dello stato di fatto corredata da idonea documentazione fotografica e dall'assetto proprietario;
- Tavola di Azzonamento delle aree, con indicazione delle superfici lorde e/o dei volumi;
- Tavola dell'assetto Planivolumetrico che potrà essere indicativo o vincolante;
- Tavola delle tipologie edilizie e dei profili regolatori;
- Tavola delle opere di urbanizzazione primaria e, se previste, di quelle secondarie;
- Tavola delle aree da cedere al comune e/o da vincolare all'uso pubblico;
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione redatto ai fini della determinazione delle fidejussioni da porre a garanzia della completa e corretta esecuzione delle opere;
- Schema della convenzione urbanistica;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione di compatibilità idraulica e stima preliminare dei volumi d'invaso;
- Valutazione del clima acustico o valutazione preventiva d'impatto acustico;
- Ogni altro studio previsto dalla legislazione vigente o richiesto dal comune al fine di valutare compiutamente gli impatti generati dalle destinazioni d'uso insediabili sul contesto ambientale e insediativo.

ART. 7 - PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO

1. Non costituiscono variante al Documento di Piano, le modifiche apportate, in sede di pianificazione attuativa, alle disposizioni contenute nella scheda dell'ambito di trasformazione rientranti in una o più delle seguenti fattispecie:

- Modifiche, dimostratamente finalizzate al miglioramento urbanistico e infrastrutturale del comparto, che comportino un incremento, non superiore al 10% della superficie individuata dell'ambito di trasformazione al netto degli eventuali scostamenti di cui al precedente art. 6 comma 5);
- Modifiche che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi;
- Modifiche che prevedano l'attuazione del piano attuativo con un diverso numero di stralci funzionali;

- Modifiche che ammettano, quando consentito dalla legislazione vigente ma escluso dal Documento di Piano, la parziale o totale monetizzazione delle aree per servizi;
- Modifiche normative dirette a rendere congruente la normativa del Documento di Piano con disposizioni legislative sopravvenute.

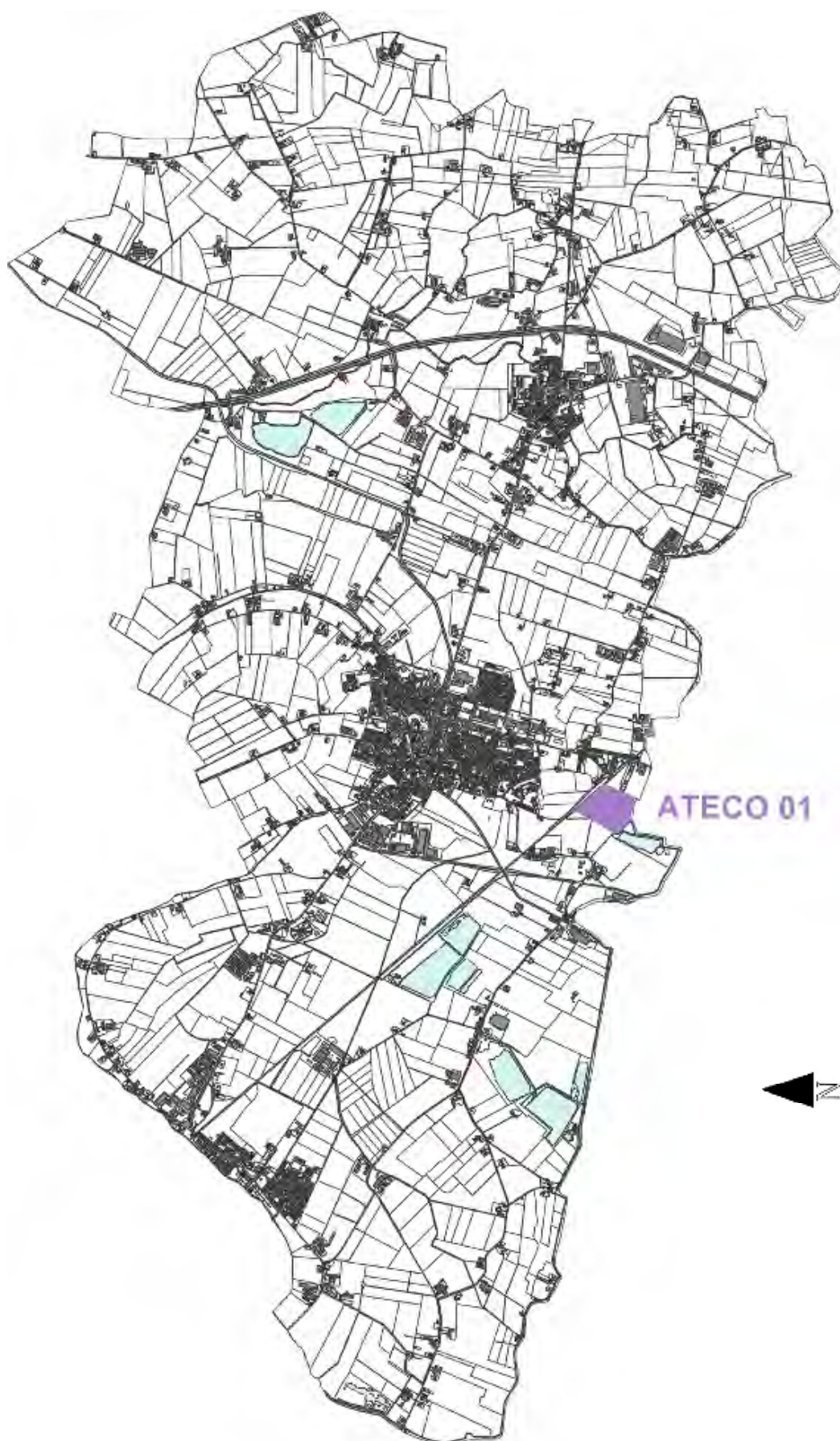
Art. 8 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

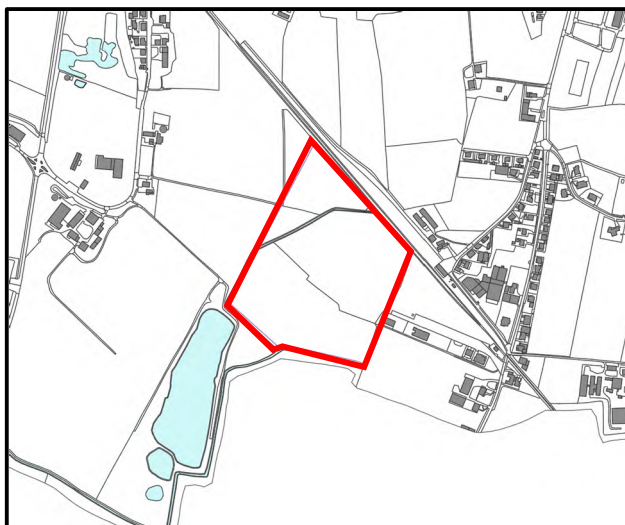
1. Gli strumenti di pianificazione attuativa devono essere ispirati a criteri perequativi. Ne deriva che, salvo diverso accordo tra le parti, a ciascun proprietario di aree comprese nell'ambito soggetto a pianificazione attuativa spettano capacità edificatorie, ed oneri economici connessi, in misura proporzionale alla superficie territoriale di proprietà.

2. La perequazione si applica esclusivamente all'interno del singolo ambito soggetto a pianificazione attuativa ancorché realizzato per stralci funzionali. È esclusa ogni forma perequativa fra ambiti differenti.

ALLEGATO

SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



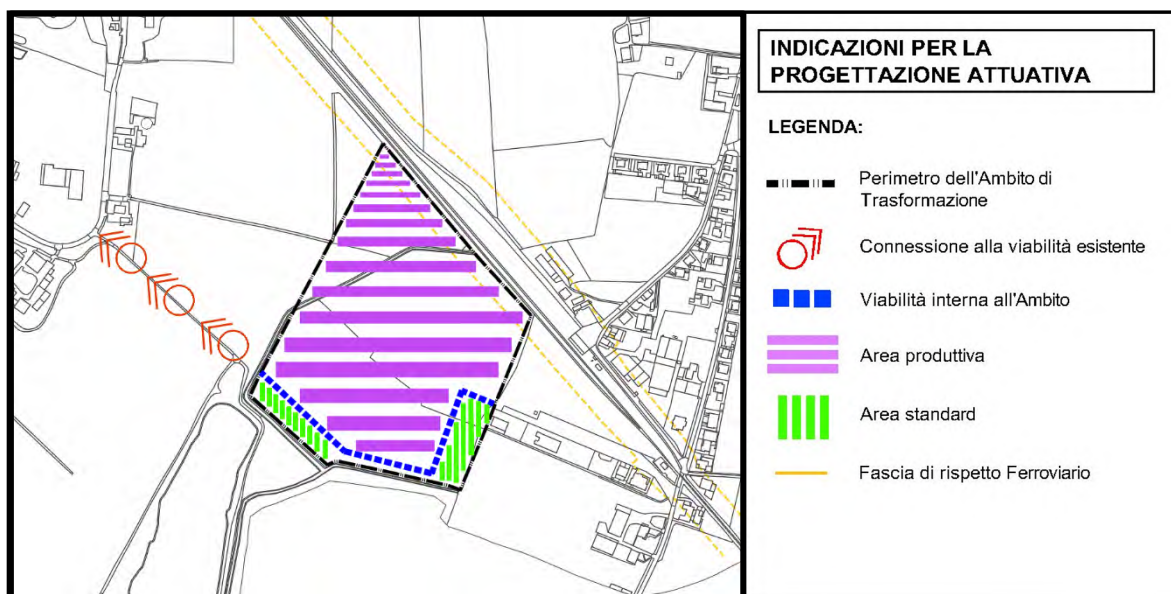


- Obiettivi prioritari

L'ambito di trasformazione economica denominato "NUOVO TERMINAL FERROVIARIO" ha una ST di circa 116.698,00 mq e riconferma parzialmente le scelte del PGT previgente. La sua attuazione è finalizzata alla realizzazione di un polo produttivo di livello locale rivolto ad una utenza "qualificata" operante nei settori della produzione, della logistica intermodale (ferro-gomma), del commercio e del terziario avanzato,

In ragione dell'atteso incremento dei flussi di traffico, la pianificazione attuativa dovrà valutare con particolare attenzione, anche attraverso uno studio di impatto viabilistico, l'individuazione delle soluzioni infrastrutturali più idonee, che dovranno, in ogni caso, contemplare la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la SP 48 - "Pascoletto" e via Ronchi, la riqualificazione del tratto di via Ronchi compreso fra la rotatoria e l'innesto con il nuovo ATECO, nonché la chiusura dell'innesto tra via Frere via Staffola.

Ulteriore attenzione, in sede di pianificazione attuativa, dovrà essere posta alla introduzione degli interventi mitigativi necessari ad attenuare l'impatto dei nuovi insediamenti sul contesto rurale circostante salvaguardando altresì, nel limite del possibile, il sistema dei canali presenti.



- Vincoli gravanti sull'area

Assogettamento a Programmazione Integrata di Intervento: Si ☐ No ☒
 Distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini: Si ☒ No ☐
 Distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.: Si ☐ No ☒

Distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da attività a rischio di incidente rilevante:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di terreni inquinati:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di canali e corsi d'acqua:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto cimiteriale:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di depuratori:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto ferroviario:	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
Rispetto di gasdotti	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pipeline	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pozzi di captazione:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di strade sovracomunali:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo archeologico:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo monumentale:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo ambientale:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo paesaggistico:	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>

- Fattibilità geologica

CLASSE 2 – Ridotte limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni.

- Sensibilità paesistica

CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

- Modalità di intervento

Pianificazione attuativa senza possibilità di suddivisione in stralci.

- Destinazioni d'uso ammesse

- uso produttivo (P) come definito dall'all'Art. 13 punto c) delle NTA del Piano delle regole, compresa logistica e autotrasporto nei seguenti limiti:
 - o attività di logistica e autotrasporto di interesse comunale con superficie operativa massima di tre ettari;
 - o attività di logistica intermodale con superficie operativa massima di dieci ettari.

Sono, per contro, escluse le attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici, e attività assimilabili).
- uso commerciale (C) come definito dall'all'Art. 13 punto e) delle NTA del Piano delle Regole con esclusione delle GSV ma con possibilità di insediare MSV in forma singola o in forma di Centro Commerciale anche multifunzionale; sono inoltre compresi gli usi complementari che dovranno essere meglio individuati in sede di pianificazione attuativa.
- uso direzionale (D) come definito dall'all'Art. 13 punto d) delle NTA del Piano delle Regole compresi gli usi complementari che dovranno essere meglio individuati in sede di pianificazione attuativa.

- Destinazioni d'uso vietate

- uso rurale (Ru), come definito dall'all'Art. 13 punto f) delle NTA del Piano delle Regole.

- Indici e parametri di utilizzo

- IT = 0,60 mq/mq
- H = 21 metri con esclusione dei volumi tecnici e di quanto segue:
 - o silos singoli o in batteria per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc., ancorché ingabbiati in involucri di rivestimento e/o copertura;
 - o insediamenti di logistica pluripiano;
 - o magazzini integrati di stoccaggio e gestione delle merci, autoportanti e meccanizzati;
 - o involucri contenenti impianti tecnologici e di produzione che, per conformazione tecnica si caratterizzino per sviluppo verticale.
- IC = 50%

- IPF = 0,80%

- Realizzazioni vincolanti prioritarie

- a. Realizzazione di adeguato collegamento stradale idoneo a dare accesso al P.L. da via Ronchi nonché realizzazione di rotatoria stradale in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 48 - "Pascoletto" e via Ronchi;
- b. Collegamento di via Frere a via Ronchi per il tramite della infrastrutturazione del nuovo ATECO con conseguente interruzione, per motivi di sicurezza, dell'innesto tra via Frere e via Staffola.

- Compensazioni ambientali

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'assunzione da parte del lottizzante dell'obbligo di realizzare opere di "compensazione ambientale" che interessino una superficie minima pari al 5% della superficie territoriale dell'ambito. Dette opere potranno essere realizzate in loco o in luoghi indicati dal Comune o, in alternativa, essere monetizzate per la realizzazione di interventi ambientali da parte del Comune. L'importo della monetizzazione, da valutare in ragione della spesa sostenuta per interventi simili, sarà oggetto di negoziazione in sede di approvazione del piano attuativo.

- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua

- a. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata all'allacciamento dello stesso alla rete acquedottistica del comune nonché alla verifica della capacità residua di trattamento delle acque reflue da parte del depuratore comunale od alla previsione di un suo ampliamento.
- b. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere verificata, in accordo con l'ente gestore, la capacità ricettiva dell'attuale rete di raccolta delle acque meteoriche. In caso di incapienza della stessa con conseguente necessità di conferimento in acque superficiali, si dovrà acquisire il nulla osta del Consorzio di Bonifica. In entrambi i casi il conferimento delle acque meteoriche del comparto dovrà rispettare i limiti di legge provvedendo, se del caso, alla realizzazione dei necessari volumi di accumulo.

- Prescrizioni in materia di biodiversità

Previsione di messa a dimora di siepi naturaliformi in corrispondenza delle linee di confine tra aree edificabili ed aree agricole, da realizzarsi in conformità con le tipologie indicate all'art. 44 delle NTA Piano delle Regole.

- Prescrizioni in materia di viabilità

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva validazione da parte della Provincia di Mantova, in qualità di ente proprietario e gestore, delle soluzioni adottate per il previsto incrocio a rotatoria che il lottizzante deve realizzare -fuori comparto- in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 48 - "Pascoletto" e via Ronchi necessario ad assicurare il transito in sicurezza dei mezzi da e per il comparto. Le soluzioni viarie adottate dovranno essere coerenti con gli standard previsti dalle norme tecniche regionali di costruzione stradale (d.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006) propri delle strade di categoria "R2".