



PGT PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

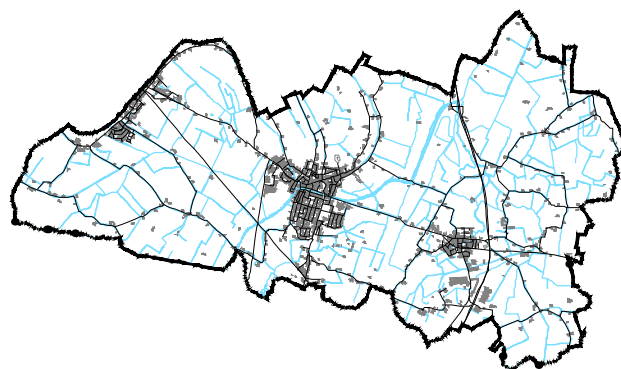
Comune di Gonzaga
Provincia di Mantova

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



piano del l e regole
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PR A.c



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

data documento
Ottobre 2025

data adozione

data approvazione

INDICE

1 – FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4 -
2 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	5 -
2.1 – RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI...- 5 -	
2.2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA.....	- 14 -
3 - SCOMPOSIZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE E CONTENUTI NORMATIVI.....	15 -
3.1 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	15 -
3.1.1 - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato (NAF).....	15 -
3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC).....	15 -
3.1.3 - Ambiti economici consolidati (AECOC).....	16 -
3.1.4 - Ambiti a verde privato (AVP).....	16 -
3.1.5 - Ambiti con piano attuativo approvato (PAA).....	16 -
3.2 – TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	17 -
3.2.1 - Aree agricole (AGRI).....	17 -
3.2.2 - Edifici agricoli dismessi o abbandonati.....	18 -
3.2.3 - Edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o Paesaggistico.....	18 -
3.3 – PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA.....	18 -
3.3.1 – Beni costitutivi dell'identità del paesaggio e loro tutela.....	18 -
3.3.2 – Rete ecologica comunale.....	19 -
3.4 – LE PARTI DEL TERRITORIO NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA O ADIBITE ALLA PROTEZIONE DELLE INFRASTRUTTURE ...-	19 -
3.4.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	19 -
3.4.2 - Fasce di rispetto stradale	19 -
3.4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	20 -
3.4.4 - Zone di rispetto dei pozzi di captazione.....	20 -
3.4.5 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici, degli elettrodotti e delle acque pubbliche.....	20 -

1 – FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Le finalità del Piano delle Regole sono puntualmente definite nell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che così recita:

Art. 10. (Piano delle regole)

1. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;

e-ter) individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;

2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

2.1 – RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

Il Piano delle Regole è redatto sulla scorta del quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio comunale indagato nella precedente analisi del Documento di Piano e recepisce le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti contenute nei seguenti strumenti di programmazione:

- Piano territoriale regionale (PTR) comprensivo del Piano Paesistico Regionale (PPR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano delle Regole individua le seguenti categorie di immobili e tessuti edificati:

A: BENI IMMOBILI GRAVATI DALLA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE O SOGGETTI A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 (riferimento NTA agli art.27 comma 3 lettera a e art.36 NTA comma 2 lettera a):

BENI IMMOBILI GRAVATI DALLA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE O SOGGETTI A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS 42/2004			
CODICE	NOME	LOCALITA'	VINCOLO
◇ 01	Cimitero, parte propria del Comune	Gonzaga	Ope legis*
◇ 02	Cimitero parte propria del Comune	Palidano	Ope legis*
◇ 03	Cimitero, parte propria del Comune	Bondeno	Ope legis*
◇ 04	Chiesa di San Sisto e canonica	Palidano	Ope legis**
◇ 05	Chiesa Matildica San Benedetto Abate	Gonzaga	Ope legis**
◇ 06	Chiesa dell'Immacolata	Gonzaga	Ope legis**
◇ 07	Chiesa di San Tommaso e canonica	Bondeno	Ope legis**
◇ 08	Ex Corte Rustica annessa a Villa Strozzi in Begozzo	Palidano	Ministeriale
◇ 09	Torre Campanaria -Rocca	Gonzaga	Ope legis*
◇ 10	Teatro Vecchio	Gonzaga	Ope legis*
◇ 11	Ex Convento Santa Maria	Gonzaga	Ope legis*
◇ 12	Municipio	Gonzaga	Ope legis*

◇ 13	Edificio ex scuola elementare (parte vecchia)	Palidano	Ope legis*
◇ 14	Edificio scuola elementare	Gonzaga	Ope legis*
◇ 15	Teatro comunale	Gonzaga	Ope legis*
◇ 16	Sito in p.zza Castelo - al 1° piano sede Polizia Locale	Gonzaga	Ope legis*
◇ 17	Torre civica	Gonzaga	Ope legis*
◇ 18	Edificio residenziale "Palazzo Ferri"	Gonzaga	Ope legis*
◇ 19	Edificio "ex Macello comunale"	Gonzaga	Ope legis*
◇ 20	Edificio residenziale "Corte Gazolda"	Gonzaga	Ope legis*
◇ 21	Edificio ex scuola materna comunale	Bondeno	Ope legis*
◇ 22	Edificio ex scuola elementare	Bondeno	Ope legis*
◇ 23	Casa della Busa	Gonzaga	Ministeriale
◇ 24	Ex poligono di tiro a segno	Gonzaga	Ministeriale
◇ 25	Villa Maraini - Guerreri	Palidano	Ministeriale
◇ 26	Villa Strozzi-Begozzo	Palidano	Ministeriale
◇ 27	Villa Speroni	Gonzaga	Ministeriale
◇ 28	Chiesa di San Carlo	Ronchi	Ope legis*
◇ 29	Villa Canaro con aree pertinenziali	Gonzaga	Ministeriale
◇ 30	Villa Agnella	Gonzaga	Ministeriale
◇ 31	Complesso di Villa Rossi	Bondeno	Ministeriale

* Beni soggetti a verifica di cui al comma 2 art.12 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (per la parte propria del comune che sia *"opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni"*)

** Beni soggetti a verifica in quanto classificati come bene culturale ecclesiastico ai sensi dell'art. 9 e 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e D.P.R. 4 febbraio 2005 n°78

B: TESSUTI STORICI, EDIFICI E COMPLESSI IMMOBILIARI DI INTERESSE CULTURALE CON VALORE ARCHITETTONICO INTRINSECO MERITEVOLE DI TUTELA ANCORCHE' NON ESPRESSAMENTE VINCOLATI DAL D.LGS 42/2004 (riferimento NTA agli art.27 comma 3 lettera b e art.36 NTA comma 2 lettera b):

TESSUTI STORICI, EDIFICI E COMPLESSI IMMOBILIARI DI INTERESSE CULTURALE CON VALORE ARCHITETTONICO INTRINSECO MERITEVOLE DI TUTELA ANCORCHE' NON ESPRESSAMENTE VINCOLATI DAL D.LGS 42/2004		
B1	Nuclei urbani di antica formazione	
CODICE	NOME	LOCALITA'
---	Centro Storico	Gonzaga
---	Centro Storico	Bondeno
---	Centro Storico	Palidano
B2	Edifici e complessi edilizi civili di antica formazione	
CODICE	NOME	LOCALITA'
☆ 01	Villa Binelli	Gonzaga
☆ 02	Villa Liberty Rossi	Gonzaga
☆ 03	Edificio in Viale Fiera Millenaria	Gonzaga
☆ 04	Villa Dossi	Bondeno

C1: EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO CARATTERIZZATO DA VALORI PAESAGGISTICI E TESTIMONIALI (riferimento all' art.27 comma 3 lettera c):

EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO CARATTERIZZATO DA VALORI PAESAGGISTICI E TESTIMONIALI		
riferimento NTA all' art.27 comma 3 lettera c		
CODICE	NOME	LOCALITA'
1	Margonara	Ronchi

C2: EDIFICI AGRICOLI E DI INTERESSE TIPOLOGICO CARATTERIZZATO DA VALORI PAESAGGISTICI E TESTIMONIALI (riferimento all' art.36 NTA comma 2 lettera b):

EDIFICI AGRICOLI DI INTERESSE TIPOLOGICO CARATTERIZZATO DA VALORI PAESAGGISTICI E TESTIMONIALI		
riferimento NTA all' art.36 NTA comma 2 lettera c		
CODICE	NOME	LOCALITA'
1	Corte Fenil Nuovo	Begozzo
2	Corte Cappelletta	Begozzo

3	Corte Zavaglia	Begozzo
4	Corte Bonassa	Ronchi
5	Cà Nuova	Gonzaga
6	Corte in strada Comunale della Marina	Gonzaga
7	Corte Faroncella	Gonzaga
8	Faroncelletta	Gonzaga
9	Cà Nuova	Gonzaga
10	Laghetto	Gonzaga
11	Venera Nuova	Gonzaga
12	Quaranta	Bondeno
13	Venera Vecchia	Bondeno
14	Vallette	Bondeno
15	Corte in strada Comunale della Quagliotta	Bondeno
16	Corte Marzette	Bondeno
17	Corte Guandaline	Gonzaga
18	Rozza	Bondeno
19	Loghino Marzette	Bondeno
20	Corte Gelmino	Bondeno
21	Loghino Rozza Nuova	Bondeno
22	Magnanelle	Bondeno
23	Palazzone	Bondeno
24	Loghino Eugenio	Bondeno

25	Corte Bolzonara	Bondeno
26	Tonolina	Bondeno
27	Corte Ballona	Bondeno
28	Corte Fornaci	Palidano
29	Corte Fornaci	Palidano
30	Fontana	Palidano
31	Loghino Fenil Nuovo	Palidano
32	Loghino Maria	Palidano
33	Loghino Clemente	Palidano
34	Corte Croce Mattioli	Palidano
35	Cà Vecchia	Ronchi
36	Cà Vecchia	Ronchi
37	Loghino Fossa	Ronchi
38	Villa Giccosa	Gonzaga
39	Loghino Pascoletto	Gonzaga
40	Corte Mortera	Gonzaga
41	Beccaguda	Gonzaga
42	Corte Bagneta	Gonzaga
43	Avaletta	Gonzaga
44	Perdonzola	Gonzaga
45	Andreossa	Gonzaga
46	Cà del Vento	Gonzaga

47	Corte Farona	Gonzaga
48	Loghina su strada Comunale Bassa Po Vecchio	Gonzaga
49	Faraoncella	Gonzaga
50	Faraona	Gonzaga
51	Cadellora	Gonzaga
52	Cadellora	Gonzaga
53	Loghino Pioppo Pontalto	Gonzaga
54	Loghino di fronte a Corte Faroncella	Gonzaga
55	Ca Vecchia	Gonzaga
56	Corte Valle	Gonzaga
57	Barchessa Vecchia	Gonzaga
58	Trombetta Vecchia	Bondeno
59	Corte Verdora	Bondeno
60	Corte Caldarina	Bondeno
61	Quagliotta Vecchia	Bondeno
62	Loghino a lato di Corte Quaranta	Bondeno
63	Corte Ronca	Bondeno
64	Loghino Fiera	Gonzaga
65	Valle Dell'Oca	Bondeno
66	Campo Bocale	Bondeno
67	Cavriana	Bondeno
68	Marzetelle	Bondeno

69	Marzettele	Bondeno
70	Gelmino	Bondeno
71	Zocchetta	Bondeno
72	Loghino di fronte a Zocchetta	Bondeno
73	Corte a fianco di Magnanelle	Bondeno
74	Castelletto	Bondeno
75	Loghino di fronte a Casteletto	Bondeno
76	Loghino a fianco a Casteletto	Bondeno
77	Palazzone	Bondeno
78	Corte Bagnola	Bondeno
79	Corte su S.P. Gonzaga - Moglia	Bondeno
80	Dinarella	Bondeno
81	Prati	Bondeno
82	Corte Bonolda	Bondeno
83	Loghino in località Fornace	Palidano
84	Corte in via Guerrieri Gonzaga	Gonzaga
85	Corte Dovasa	Gonzaga
86	Corte in strada Comunale Mantovana	Gonzaga
87	Dovasa Nuova	Gonzaga
88	Colombera	Gonzaga
89	Corte Cadellorazza	Gonzaga
90	Marendino	Gonzaga

91	Casa a Roncoli	Bondeno
92	Corte a Roncoli	Bondeno
93	Corte sulla S.P. Gonzaga - Moglia	Bondeno
94	Corte di fronte alla Madonnina	Bondeno
95	Corte Albareda	Bondeno
96	Loghino Cappelletta	Palidano
97	Valle Bertellini	Palidano

D: BENI PAESAGGISTICI TUTELATI DA DISPOSIZIONE DI LEGGE

BENI PAESAGGISTICI TUTELATI DA DISPOSIZIONE DI LEGGE		
CODICE	NOME	LOCALITA'
△ 01	Canale Collettore Principale	Gonzaga

E: CENTRI STORICI ARCHEOLOGICI

CENTRI STORICI ARCHEOLOGICI		
CODICE	NOME/ LOCALITA'	RIFERIMENTO NOTE SOPRINTENDENZA
CS01	Centro storico archeologico	Gonzaga
CS02	Centro storico archeologico	Palidano
CS03	Centro storico archeologico	Bondeno








F: AREE DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA

AREE DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA		
CODICE	NOME/ LOCALITA'	RIFERIMENTO NOTE SOPRINTENDENZA
1	Ponte del Gozzo	Palidano
2	Caseificio Fontana	Palidano

3/A-3/B	Corte Fienil Nuovo	Palidano
4	Corte Dossi	Palidano
5	Corte Pascoletto, Corte Letizia e Ronchi	Palidano
6	Corte Fossa Scura	Palidano
7	Corte Maldùra	Gonzaga
8	Corte Panizza	Gonzaga
9	Corte Perdonzola	Gonzaga
10	Prati delle Fiera	Gonzaga
11	Quartiere via Togliatti-Cattaneo	Gonzaga
12	Corte Cavriana, Corte Laghetto	Gonzaga
13	Corte Cadellora	Gonzaga
14	Corte Cadelloretta (b)	Gonzaga
15	Corte Cadellorazza (a)	Gonzaga
16/17	Corte Brogna e Corte Barchessa Vecchia (a)	Gonzaga
18	Corte Barchessa Vecchia (b)	Gonzaga
19	Villa Dossi	Bondeno
20	Marzette, Vallicella e Marzetelle	Bondeno
21	Corte Pavesa	Bondeno
22	Corte Bagnola	Bondeno
23	Corte Ballona	Bondeno
24	Corte Bertoletta	Bondeno
25	Corte Cantarane	Bondeno

26	Corte Casella	Palidano
27	Corte La Valle	Gonzaga
28	Le Rodiane	Gonzaga
29	Corte Poleinello	Gonzaga
30	Corte Pontalto	Gonzaga
31	Lago Cristallo	Gonzaga

ELEMENTI ARCHITETTONICI MINORI DELLA CULTURA LOCALE TRA I QUALI I PONTI SEGNALATI DAL SITO I.D.R.A.

CODICE	NOME	LOCALITA'
 1	Canale Collettore Principale	Strada Comunale Ronchi
 2	Ponte ferroviario	Ronchi
 3	Ponte stradale	Strada Comunale Ronchi
 4	Ponte stradale	Via A. Luglio
 5	Ponte stradale	SP 50
 6	Ponte stradale	Strada Ponte Alto
 7	Ponte stradale	Strada Curzia

VINCOLI IN MATERIA IDROGEOLOGICA, SISMICA E DI PGRA
OGNI ALTRO VINCOLO DI LEGGE GRAVANTE SUL TERRITORIO (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Dpa dei campi elettromagnetici, fasce di rispetto delle reti tecnologiche, dei pozzi di captazione, dei depuratori, delle infrastrutture stradali e ferroviarie, dei depuratori, ecc.)

2.2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Piano delle Regole individua inoltre:

- 1) *Gli ambiti del tessuto urbano consolidato*
- 2) *Le aree destinate all'attività agricola*
- 3) *Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche*
- 4) *Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica*
- 5) *I vincoli e le classi di fattibilità, delle azioni di piano*

L'individuazione degli ambiti e delle aree di cui ai punti 1) 2) 3) e 4) è stata effettuata col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza dimenticare o disconoscere l'importanza delle altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale.

Le aree individuate al precedente punto 5) sono sovrapponibili a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4) con conseguenti e progressive limitazioni delle potenzialità edificatorie ammissibili mentre le aree del punto 3) si sovrappongono, in diversi casi, alle aree del punto 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.

3 - SCOMPOSIZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE E CONTENUTI NORMATIVI

3.1 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ai fini di un razionale utilizzo del territorio comunale, il Piano delle Regole individua e definisce le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, suddividendo detta porzione di territorio, che viene denominata "tessuto urbano consolidato". Poiché il Piano delle Regole è anche strumento di governo della forma urbana esso fornisce contestualmente le regole prestazionali, i requisiti ed i riferimenti per la progettazione onde assicurare la tutela delle emergenze storiche nonché l'omogeneità del tessuto insediativo.

Gli ambiti individuati e definiti, sono:

- *NAF - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato*
- *AREC - Ambiti residenziali consolidati*
- *AECOC - Ambiti economici consolidati*
- *AVP - Ambiti a verde privato*
- *PAA - Ambiti con Piano Attuativo approvato*

3.1.1 - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato (NAF)

Sono considerati Nuclei di Antica Formazione (NAF) le parti del territorio interessate da nuclei urbani di antica formazione nonché da complessi edilizi isolati, ville, case padronali di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale, ivi comprese le aree immediatamente circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative di riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano l'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per conferire al luogo dell'abitare un contenuto ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

In ragione di quanto sopra, il Piano delle Regole individua e suddivide i NAF come segue:

- a) Beni immobili di interesse culturale gravati dalla "*dichiarazione dell'interesse culturale*" o soggetti alla "*verifica dell'interesse culturale*", ai sensi del D.lgs 42/2004;
- b) Tessuti storici, edifici e complessi immobiliari di interesse culturale con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela;
- c) edifici di interesse tipologico caratterizzato da valori paesaggistici e testimoniali.

Gli interventi sugli immobili ricadenti nei Nuclei di antica formazione sono subordinati alle disposizioni normative che il Piano delle Regole detta in ragione della specifica tipologia di appartenenza.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni generali e quelle sovraordinate nonché le competenze degli Enti sovraordinati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono in genere quelle residenziali e quelle accessorie alla residenza purché compatibili con la cultura degli edifici.

Gli ambiti NAF sono considerati, a tutti gli effetti, zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi come segue:

- *AREC 1* - *ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta*
- *AREC 2* - *ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità alta*
- *AREC 3* - *ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta*
- *AREC 4* - *ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media*
- *AREC 5* - *ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa*

Gli ambiti *AREC 2*, *AREC 3*, *AREC 4* e *AREC 5* sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli *AREC 1* sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici superficiali, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla pianificazione attuativa.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.

All'interno degli ambiti *AREC 1* è, in ogni caso, obbligatorio salvaguardare gli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. È altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.

3.1.3 - Ambiti economici consolidati (AECOC)

Gli ambiti economici consolidati "AECOC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari, in qualche caso commisti ad edifici residenziali.

Gli ambiti economici consolidati "AECOC" sono così suddivisi:

- AECOC 1 - 1.1 : *ambiti economici a prevalenza produttiva*
- AECOC 2.1 - 2.2 - 2.3 : *ambiti economici esclusivamente commerciali e direzionali*
- AECOC 3 : *ambito dei caseifici industriali*

Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PR, dalla sigla A, l'uso produttivo ammesso a titolo principale viene limitato ai soli insediamenti connessi con l'attività agricola. L'ubicazione degli AECOC è variamente distribuita sia all'interno del tessuto insediativo che in quello rurale.

L'obiettivo del Piano delle Regole è quello di favorire la delocalizzazione delle attività presenti in questi ambiti meno compatibili con il contesto residenziale. Per conseguire questo risultato sono previsti divieti e incentivi. Negli ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali è, infatti, tassativamente vietata la conversione dall'uso direzionale e da quello commerciale all'uso produttivo mentre, in presenza di interventi edilizi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato relativi ad ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali, al fine di disincentivare l'uso produttivo, viene favorita la riconversione all'uso commerciale e all'uso direzionale consentendo di elevare la quota commerciale, altrimenti realizzabile, sino al 100% della Superficie lorda di pavimento e, in presenza di dismissione totale delle attività produttive, la possibilità di insediare attività residenziali a titolo principale, altrimenti escluse, sino ad un limite massimo del 30% della Superficie lorda di pavimento ammessa.

3.1.4 - Ambiti a verde privato (AVP)

Gli ambiti a verde privato "AVP" comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini, orti, ecc.

In genere si tratta di aree pertinenziali o interstiziali prive di edificazione o con edificazione del tutto episodica in cui viene assentito, in alcuni casi, esclusivamente l'allestimento di impianti sportivo-ricreativi di tipo familiare (piscine, campi da tennis, ecc).

Interventi di adeguamento sui rari edifici eventualmente preesistenti vengono assentiti "una tantum" nell'ordine del 10% del volume in essere con un massimo invalicabile di 70 mq per il solo adeguamento dello standard abitativo.

Tutti gli interventi ammessi devono in ogni caso tutelare le alberature esistenti.

3.1.5 - Ambiti con piano attuativo approvato (PAA)

Il Piano delle Regole fa salvi i piani attuativi già approvati e convenzionati all'entrata in vigore della presente variante generale al PGT. Detti Piani entrano a pieno titolo nel perimetro del *Tessuto urbano consolidato* in quanto, avendo ormai superato la fase della trasformazione, rientrano a pieno titolo in quella della esecuzione che è poi quella delle Regole.

Il Piano delle Regole disciplina, inoltre, la fase *post mortem* dei piani in essere regolando la transizione dell'ambito PAA agli ambiti del consolidato residenziale (AREC) o produttivo (AECOC) o riassoggettando gli stessi a nuova pianificazione attuativa nel caso di totale o parziale mancata attuazione. La norma dispone in questo caso soluzioni diversificate in ragione del diverso grado di attuazione e tali da armonizzarsi con la nuova disciplina del PGT.

"PAA" - AMBITI CON PIANO ATTUATIVO GIA' APPROVATO O ADOTTATO						
CODICE	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	ADOZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	STATO DI ATTUAZIONE
R01	PL "ex Caseificio Bagneta"	Gonzaga	n°37 del 10/05/2006	n°51 del 21/06/2006	16/10/2006	collaudo parziale 11/02/2010
R02	PL "Pagliari"	Gonzaga	n°19 del 18/03/2004	n°79 del 13/12/2004	06/07/2005	
R03	PL "Loghini-Cadellora"	Gonzaga	n° 4 del 05/02/2009	n° 32 del 21/04/2009	07/07/2011	in collaudo
E 01	PL Bondeno Est	Bondeno	n°21 del 10/03/2003	n°46 del 06/06/2003	13.06.2003	

3.2 – TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nel *territorio posto all'esterno del tessuto urbano consolidato*, individua e definisce le aree "AGRI" - *aree destinate all'agricoltura*

Considerando che nella realtà mantovana non vi sono aree, se non episodiche, di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche che non abbiano un contestuale utilizzo agricolo, si è preferito non individuare questa tipologia di aree facendola coincidere con la tipologia delle *aree agricole di interesse paesaggistico*. Aree queste che raggruppano ed evidenziano nello stesso soggetto sia l'aspetto paesaggistico-ecologico che quello strategico a fini agricoli.

3.2.1 - Aree agricole (AGRI)

Le aree agricole sono intese sia come funzione economica dell'attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio. Esse comprendono le parti del territorio destinate agli usi agricoli e per le attrezzature e gli impianti ad essa direttamente connessi.

Le aree AGRI sono suddivise come segue:

- **AGRI 1 - area agricola di interesse strategico:**
comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica;
- **AGRI 2 - area agricola d'interazione:**
comprende le aree agricole che interfacciandosi con il consolidato urbano interagiscono con lo stesso;
- **AGRI 3 - area agricola strategica di valenza paesaggistica:**
comprende le aree agricole strategiche che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello quando non diversamente tutelati.

In tutte le aree AGRI è, ovviamente, ammesso l'uso agricolo, ma con progressive limitazioni alla realizzazione delle attrezzature rurali e zootecniche ed alla residenza agricola che sono solo attenuate nelle aree agricole di interesse ambientale e paesaggistico e vietate sia nelle aree agricole di interazione e ciò al fine di tutelare, nelle prime, la convivenza con il confinante tessuto consolidato residenziale.

In tutte le aree AGRI gli interventi sono regolati dal Titolo Terzo della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Nelle aree AGRI 1 e AGRI 3, il rilascio dei titoli edilizi per l'insediamento di attività agricole connesse o in "*vertical farming*" e di quelle agromeccaniche, la cui superficie aziendale coperta ecceda complessivamente i 5.000 mq, ancorché realizzati per stralci successivi, è soggetto a preventiva valutazione di Impatto viabilistico e, qualora l'impatto risulti incompatibile con la viabilità esistente, l'Amministrazione comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'adeguamento e al consolidamento delle infrastrutture stradali strettamente necessarie alla fruibilità della nuova attività con oneri a carico del richiedente.

In tutte le aree AGRI la dismissione delle attività produttive di tipo zootecnico e di quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli comporta obbligatoriamente la bonifica e la rimessa in pristino delle aree. In caso di inerzia il Comune potrà, previa diffida per iscritto notificata con un preavviso non inferiore a 150 giorni naturali consecutivi, salvo i casi d'urgenza per la tutela della pubblica incolumità, sostituirsi alla proprietà nell'esecuzione delle

opere necessarie alla messa in sicurezza dei terreni e della falda rivalendosi sugli inadempienti nelle forme di legge.

3.2.2 - Edifici agricoli dismessi o abbandonati

Trattasi di edifici o complessi edilizi che il PGT individua come edifici dismessi dall'attività agricola o abbandonati. Questi edifici rappresentano un patrimonio edilizio rilevante che non può e non deve essere sottostimato. Sono infatti numerose le ricadute connesse all'eventuale mancato recupero di questo patrimonio immobiliare ma anche quelle derivanti dalla sua riconversione. Il degrado di questi edifici innesca infatti fenomeni di degrado sociale con conseguenti ricadute legate alla sicurezza mentre il suo recupero, peraltro non sempre agevole, solleva problemi connessi alla dotazione dei servizi.

L'orientamento è in ogni caso di incentivarne la riconversione favorendo cambi di destinazioni d'uso.

Su questi edifici, sono ammessi interventi edilizi diretti anche in ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" nel limite massimo del 20% del volume (vuoto per pieno) precedentemente esistente e dimostratamente adibito a destinazione residenziale agricola. Detto ampliamento, che potrà essere utilizzato per incrementare il volume di qualsivoglia edificio esistente (ivi comprese barchesse e rustici) non può in nessun caso eccedere i 100 mq. Sono in ogni caso esclusi dal beneficio dell'UNA TANTUM i complessi edilizi che hanno già fruito di analogo trattamento in base alla previgente normativa urbanistica.

Agli edifici agricoli dismessi o abbandonati di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico, si applicano le modalità d'intervento previste per questi ultimi.

Le NTA dispongono, infine, che agli edifici agricoli dismessi o abbandonati non individuati dal PGT, e a quelli dismessi/abbandonati in epoca successiva alla sua adozione, si applichino i disposti dell'Art. 40-ter della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii.

3.2.3 - Edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o Paesaggistico

Il Piano delle Regole individua, negli elaborati grafici, gli edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico meritevoli di salvaguardia, suddividendoli come segue:

- a) edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico gravati dalla "*dichiarazione dell'interesse culturale*" o soggetti alla "*verifica dell'interesse culturale*", ai sensi del D.lgs 42/2004;
- b) edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela;
- c) edifici agricoli prevalentemente caratterizzati da valori paesaggistici e/o testimoniali.

Gli interventi sugli immobili di cui sopra sono subordinati alle disposizioni normative che il Piano delle Regole detta in ragione della specifica tipologia di appartenenza.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni generali e quelle sovraordinate nonché le competenze degli Enti sovraordinati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono in genere quelle agricole e quelle ad esse accessorie purché compatibili con la cultura degli edifici.

3.3 – PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

3.3.1 – Beni costitutivi dell'identità del paesaggio e loro tutela

Oltre ai NAF e agli edifici agricoli di valore storico, culturale, testimoniale e/o paesaggistico il Piano delle Regole individua tutti i beni che, assumendo un carattere paesaggistico identitario (ancorché dal solo punto di vista percettivo), concorrono a valorizzare e rendere riconoscibile uno specifico luogo divenendone insostituibile elemento distintivo. Sono, pertanto, oggetto di tutela:

- *I corpi idrici storici o di interesse paesaggistico*
- *I percorsi stradali di interesse paesaggistico*
- *Gli specchi d'acqua derivanti da cava cessata*
- *La vegetazione ripariale e le macchie di vegetazione*
- *Le alberature poderali, stradali, filari alberati e alberi monumentali*

- *I nuclei, le aggregazioni insediative e gli edifici di particolare interesse paesaggistico*
- *Gli elementi architettonici minori della cultura locale*

Per quanto attiene al S.I.C. Chiavica del Moro ed alla sua fascia di rispetto, il Piano delle Regole rinvia allo specifico Piano nonché alla normativa vigente in materia di S.I.C.

3.3.2 – Rete ecologica comunale

In ottemperanza al comma 1 dell'Art. 9 della LR 12/05, il Piano delle Regole individua la Rete ecologica comunale (REC) che persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio.

La rete ecologica comunale recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale.

Sono componenti, e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale, i seguenti tematismi:

- corsi e specchi d'acqua;
- teste di fontanile;
- aree agricole;
- aree agricole di valenza ambientale
- servizi ecologico ambientali;
- le infrastrutture verdi, come individuate negli elaborati dalla rete ecologica comunale;
- grandi parchi urbani della città e i relativi necessari completamenti;
- sistema degli spazi verdi e della mobilità lenta lungo il fiume Po;
- Ambiti di compensazione ambientale come aree di supporto alla REC;
- rete dei percorsi ciclopeditoni campestri e di valenza ambientali con fasce di verde a funzione ecologica ambientale previsti dal PGT;
- sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione;
- sistema delle aree a verde privato a valenza paesistica;
- sistema delle aree di cessione negli Ambiti di Trasformazione del DdP;
- aree boscate, individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Mantova.

3.4 – LE PARTI DEL TERRITORIO NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA O ADIBITE ALLA PROTEZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

3.4.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle Regole individua le aree che, per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio geologico ed idraulico o per la presenza di specchi d'acqua, zone umide e biotopi rilevanti od ancora per essere prossime a beni storico-culturali e paesaggistici significativi, non sono trasformabili urbanisticamente.

In tali aree è esclusa qualsiasi nuova costruzione edilizia se non per opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. L'utilizzo agricolo è consentito, laddove risulti compatibile con le condizioni intrinseche del contesto e purché non comporti trasformazioni stabili dello stato dei luoghi o modifiche agli habitat caratterizzati da presenza di biotopi rilevanti.

3.4.2 - Fasce di rispetto stradale

Comprendono le aree destinate alla formazione di fasce inedificate a tutela della circolazione e delle future esigenze di modifica ed ampliamento della rete stradale, fasce che, in coerenza con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, vengono trattate come distanze e non come zone.

La profondità delle fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fa riferimento, per ciascuna tipologia di strada, alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e laddove intervengano modifiche nella classificazione delle stesse, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista per la nuova classificazione.

Le fasce di rispetto stradale concorrono, in quanto semplici distanze, al computo della capacità edificatoria dell'area o dell'ambito di appartenenza. Soluzione, questa, coerente

con recenti orientamenti giurisprudenziali che, ritenendo le fasce come aree pertinenziali degli adiacenti immobili, hanno statuito che le stesse debbano necessariamente concorrere al computo della capacità insediativa degli immobili di cui sono pertinenza.

Le fasce di rispetto stradale sono, di norma, inedificabili anche nel sottosuolo fatta eccezione per:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici scoperti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde o per la conservazione dello stato della natura;
- la costruzione di impianti tecnici di servizi pubblici;
- l'installazione di impianti stradali ad uso pubblico per la distribuzione dei carburanti di autotrazione.

3.4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale

Comprende le aree destinate alla formazione di fasce inedificate di rispetto del sedime cimiteriale come deliberate dal Consiglio Comunale una volta recepito il parere obbligatorio dell'ATS.

Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili fatta eccezione per la realizzazione di:

- urbanizzazioni attinenti all'uso del complesso cimiteriale;
- infrastrutture provvisorie al servizio degli impianti cimiteriali quali chioschi, depositi, ecc.;
- impianti pubblici, cabine elettriche e telefoniche;
- aree attrezzate a verde non comportanti la realizzazione di edifici.

I proprietari delle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale devono mantenere le stesse in condizioni di decoro consono al luogo.

3.4.4 - Zone di rispetto dei pozzi di captazione

Queste zone, individuate ai sensi della legislazione vigente, sono poste a tutela dei pozzi di captazione dell'acquedotto, e si estendono, salvo deroghe nell'individuazione da parte dell'ente gestore, per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

All'interno delle zone di rispetto di tali zone viene altresì individuata una zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, avente una estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione.

Detta area deve essere recintata ed esclusivamente adibita alle opere di captazione o presa ed alle relative infrastrutture di servizio con esclusione assoluta di ogni altra attività.

Le attività assentibili all'interno di tali aree sono regolate dalla legislazione vigente e riprese nelle NTA del PdR.

3.4.5 - Fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie

Queste fasce che hanno una ampiezza di 30 metri dal binario più vicino sono poste a tutela delle infrastrutture ferroviarie con riferimento all'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753.

3.4.6 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici, degli elettrodotti e delle acque pubbliche

Anche se non espressamente individuate graficamente negli elaborati del PGT, il Piano delle Regole prescrive l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni legislative e normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc) e ciò al fine di tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini e per assicurare adeguata protezione e adeguate condizioni manutentive alle infrastrutture tecnologiche presenti sul territorio.