

Rispetto al tema in esame ed a quanto previsto in premessa, si segnala la presenza di una previsione viaria ad est del comparto. Si segnala inoltre nell'intorno la presenza di centraline di gas e che l'ambito ricade in fascia C del PAI.

Sistema del paesaggio

Sotto il profilo ecopaesistico l'area non presenta particolari criticità, fatta eccezione per l'intervisibilità dell'area. I margini verso campagna dovranno prevedere una fascia verde larga 8 m. in cui realizzare un arginello inerbito di altezza m.3,0 oltre ad un doppio filare di alberi di specie autoctone di alto fusto. L'ambito ricade in classe di sensibilità paesistica media e dovrà essere sottoposto al parere della commissione paesaggio.

Articolo 13**Ambito di trasformazione a carattere commerciale**

L'ambito di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo di Belforte, identificato nell'apposita cartografia di piano (con sigla TC n.1), interessa aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e chiusura di un margine urbano lungo la provincia le per San Martino dell'Argine

L'ambito di trasformazione si attua mediante piani attuativi che possono comprendere anche solo una parte dell'intero ambito di trasformazione. Nel caso di attuazione per parti deve essere dimostrata:

- la funzionalità ed autosufficienza della parte in attuazione;
- i criteri e le garanzie di allacciamento viario ed infrastrutturali delle altre parti dell'ambito;
- la proporzionalità della capacità edificatoria del piano della parte rispetto all'ambito rimanente.
- GLI AMBITI SARANNO REALIZZATI , PER QUANTO POSSIBILE, CON RIFERIMENTO AI PROTOCOLLI A.P.E.A. (AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE) DI CUI ALL'ART.41 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI MANTOVA.

Destinazione degli ambiti di trasformazione a prevalente produttiva commerciale, :

Destinazione principale:

Piccole e medie strutture di vendita commerciali non alimentari

Destinazioni compatibili con la prevalente destinazione Produttiva e terziario/direzionale

Sono compatibili con la destinazione di zona la realizzazione di attività legate alla somministrazione di alimenti e bevande, attività direzionali, attività ricettivo alberghiere.

Destinazione non ammissibili:

Residenziale ad esclusione di due residenze da mq. 200 od una singola da mq.300 per ogni insediamento commerciale da destinare a personale di custodia. In ogni caso la quota di residenziale non potrà comunque superare il 20% della slp dell'unità produttiva di riferimento.

Esercizi commerciali relativi di grande superficie di vendita.

Parametri e indici urbanistici degli ambiti a prevalente carattere produttivo, terziario, direzionale

I parametri e indici che regolano i piani attuativi degli ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi, terziario, direzionali sono i seguenti:

a) Per gli ambiti contrassegnati con i simboli (TC):

$U_t \text{ max} = U_f = 60\% \text{ di } S_t \text{ m}^2/\text{m}^2$;

$S_p = 30\%$ della superficie fondiaria di cui almeno metà della S_p sarà destinata a verde accuratamente piantumato e mantenuto.

$H \text{ max} = \text{m. } 6,00$;

$N_p \text{ max} = \text{numero piani fuori terra } 1 \text{ (fatte salve le unità residenziali di pertinenza)}$;

Distanza dai confini mt 6.00;

Parcheggi pertinenziali dovranno essere previsti nell'ambito di ogni singolo lotto in misura pari al 50% della Slp dell'insediamento per le funzioni commerciali.

Prescrizioni speciali per le opere di urbanizzazione primaria negli ambiti a prevalente carattere produttivo, terziario, direzionali

Nei piani attuativi di cui al presente articolo le strade dovranno essere attrezzate di marciapiedi agibili a disabili su ambo i lati;

Almeno un percorso viario principale previsto nel piano che ne raggiunga i principali estremi dovrà essere attrezzato con pista ciclopedonale di larghezza conforme al codice della strada (pari almeno a due corsie) che potrà sostituire il marciapiedi, la pista sarà affiancata da un'aiuola verde di larghezza di m.1,00 che la separi dal parcheggio. Tale aiuola sarà dotata di piante da filare e da essenze arbustive o prato e dotata di impianto di irrigazione automatico. (essenze da concordare con l'Amministrazione Comunale e da indicare nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria allegata agli atti del piano attuativo).

Dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria di almeno 5% della SIp commerciale prevista nel piano ubicati ai lati delle carreggiate stradali.

L'attuazione di nuovi insediamenti commerciali, è soggetta alla cessione o monetizzazione parziale in favore del comune di un'area pari al 100% della St del piano attuativo.

La dislocazione dell'area o la sua monetizzazione parziale saranno concordate e convenzionate con l'Amministrazione Comunale in conformità ai disposti del Piano dei Servizi. L'area per standards secondo gli stessi criteri previsti per gli ambiti di trasformazione, a soddisfacimento del principio della compensazione potrà essere reperita e ceduta alla pubblica Amministrazione anche fuori dei comparti di trasformazione negli ambiti della Rete Ecologica Comunale. Come per la residenza la cessione avverrà in misura quadrupla rispetto ai minimi previsti per tali ambiti.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio nella misura minima del 50% della slp commerciale prevista.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE TC 1 GAZZUOLO (fraz. BELFORTE)



L'ambito è ubicato ai margini dell'abitato di Belforte sulla provinciale per San Martino All'Argine

Caratteristiche:

ST = mq. 7.513 UT = UF = 60% ST RC = 60%

DESTINAZIONE PREVALENTE: COMMERCIO PER PICCOLE E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI.

DESTINAZIONI ACCESSORIE: ATTIVITA' DIREZIONALI, RESIDENZIALI LIMITATE AGLI ALLOGGI DEL PERSONALE DI CUSTODIA O DELLA PROPRIETA'

DESTINAZIONI ESCLUSE: PRODUTTIVE INDUSTRIALI, GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI, PRODUTTIVE INSALUBRI, RESIDENZIALI NON DI PERTINENZA.

PARCHEGGI PERTINENZIALI = IL 50% DELLA SOLETTA LORDA COMMERCIALE REALIZZABILE

AREE PER STANDARD URBANISTICI 100% DELLA SOLETTA LORDA COMMERCIALE REALIZZABILE DA

DESTINARSI PER IL 50% A PARCHEGGI E PER IL 50% A VERDE con ubicazione da definirsi in sede di studio del piano attuativo o reperibili in misura quadrupla rispetto alla quantità prevista negli ambiti della REC (Rete Ecologica Comunale) secondo le indicazioni amministrative, oppure monetizzabili.

Le tipologie edilizie e l'impostazione urbanistica dovranno mirare ad una attenta integrazione dell'ambito all'interno del paesaggio agrario. Si dovrà porre attenzione a rispettare le indicazioni contenute nel punto 6.9.2.5 "sistema del paesaggio" del rapporto ambientale della V.A.S.

Sintesi delle prescrizioni contenute nella valutazione ambientale strategica

Descrizione dei potenziali effetti attesi

Atmosfera e ambiente acustico

L'ambito ricade in parte in classe acustica III (gialla) – si tratta di aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Si segnala inoltre la presenza di una porzione di aree interessata da classe IV –aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Suolo e sottosuolo

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

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

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

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

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

Si dovrà inoltre:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze;
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre armate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando altresì l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;

- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

Per ogni nuovo intervento di edilizia produttiva si rende indispensabile, in fase progettuale, il collettamento degli scarichi in fognatura, si dovrà, inoltre, verificare le modalità di convogliamento degli scarichi civili rispetto ai pluviali come prescritto dal D. LGS 152 del 1999 e 152/2006 e dalle norme regionali.

Le indagini di carattere geologico-idrogeologico e geotecnico da realizzarsi in fase preliminare, non devono essere sostitutive di quelli previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 da realizzarsi in fase esecutiva.

Le opere che non prevedono studi di carattere geologico sono solo gli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978 – n° 457, art. 31 – lettere a), b), e C).

Vegetazione, ecosistemi e sistema agrario

L'ambito non crea particolari criticità alle componenti ambientali, non sono infatti presenti né particolari elementi di sensibilità e nemmeno produce frammentazione o isolamento, tuttavia sarebbe opportuno prevedere la conservazione del filare esistente sul lato sud ovest.

Sistema insediativo, mobilità e socio economico

Sotto il profilo in esame non si rilevano particolari criticità.

Sistema del paesaggio

Sotto il profilo ecopaesistico si segnala la prossimità alla fascia di rispetto del corso d'acqua, nonché l'interferenza con elementi geomorfologici lineari di cui tener conto in sede di progettazione ed in particolare in fase di inserimento paesistico dell'intervento.

Vista la sensibilità paesistica dell'area alta la trasformazione dovrà essere sottoposta al parere della commissione paesaggio.

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prevista particolare attenzione alla progettazione delle aree verdi, con possibilità di attuare in forma compensativa aree di implementazione della rete ecologica provinciale così come previsto dal PDR./PDS.

Si prescrive inoltre:

- la conservazione del filare alberato esistente sul lato sud-ovest (riportato alla tav. 04 vincoli ambientali);
- a tutela dell'elemento geomorfologico lineare 'orlo di terrazzo' non sono ammessi interventi infrastrutturali e di nuova edificazione per una fascia sul ripiano terrazzato e per una fascia sul ripiano sottostante a partire rispettivamente dall'orlo della scarpata e dal piede della stessa; l'estensione delle suddette fasce è pari all'altezza della scarpata e comunque non inferiore all'altezza del manufatto in progetto.

Articolo 14

Sensibilità paesistica degli ambiti di trasformazione

Le seguenti figure mostrano gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano adagiati sulla carta della sensibilità paesistica comunale dalla quale se ne deduce il grado di sensibilità.