

Articolo 12**Ambito di trasformazione a prevalente carattere produttivo
Indici e parametri urbanistici
(previgente al PGT in quanto già presente nel PRG)**

1. L'ambito di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo di Pomara, identificato nell'apposita cartografia di piano (con sigla TP n.1), interessa aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. 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 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.
3. Destinazione degli ambiti di trasformazione a prevalente produttiva, :

Destinazione principale:

Produttiva (industriale/artigianale). Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

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 commerciali a consegna differita, attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso collegate all'attività dell'unità produttiva di riferimento e nell'ambito della sua area di pertinenza.

Destinazione non ammissibili:

- Alberghiera;
- Residenziale ad esclusione di due residenze da mq. 200 od una singola da mq.300 per ogni insediamento produttivo/terziario/direzionale 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 media e grande superficie di vendita con le eccezioni previste al comma precedente.

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

5.1 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 (TP):

$U_t \text{ max} = U_f = 40\% \text{ di } S_t \text{ m}^2/\text{m}^2$;

S_p = 30% della superficie fondiaria di cui almeno metà della S_p sarà destinata a verde accuratamente piantumato e mantenuto. L'area permeabile sistemata a verde sarà collocata in fregio alla strada/e principale/i su cui affaccia l'edificio e in fascia lungo i lati eventualmente confinanti con la campagna. Il progetto di messa a dimora del verde dovrà essere allegato alle singole richieste di permesso di costruire/Dia.

Una fascia a verde alberata sarà posta in adiacenza alla campagna e sarà affiancata da un arginello di altezza di mt 3,00 accuratamente sistemato a prato e arricchito da nuclei di essenze arbustive. L'arginello sarà realizzato internamente al filare di alberi previsto.

$H \text{ max} = \text{m. } 15,00$;

$N_p \text{ max}$ = numero piani fuori terra 1 (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 30% della Slp dell'insediamento.

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

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

6.2 Almeno un percorso viario principale previsto nel piano che ne raggiunga i principali estremi dovrà essere attrezzato con pista ciclopeditone 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).

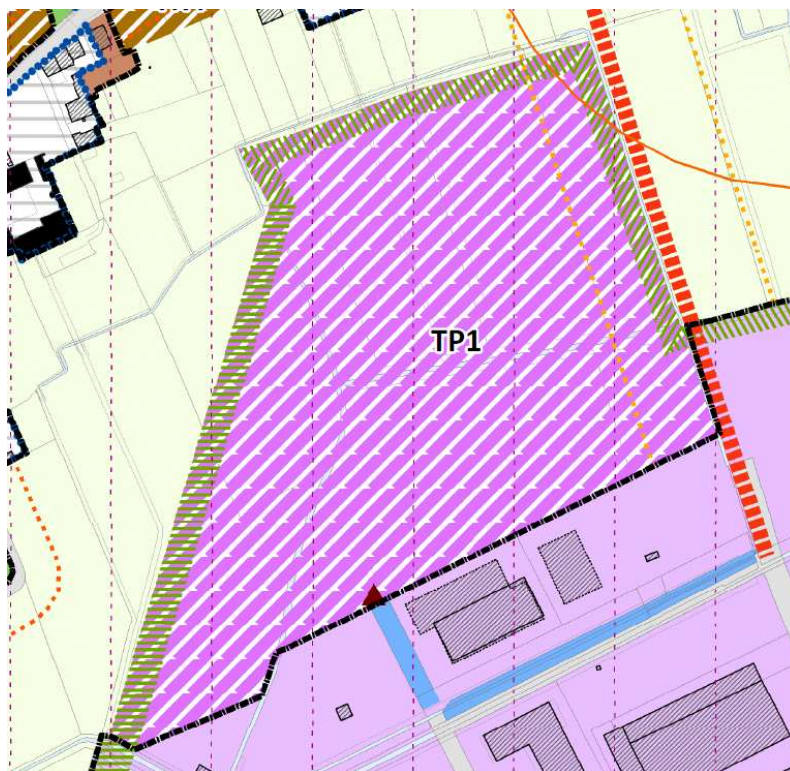
6.3 Dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria di almeno 5% della SIp produttiva prevista nel piano ubicati ai lati delle carreggiate stradali, all'interno dei piani almeno 1/3 dei parcheggi dovrà avere le dimensioni utili alla sosta di autocarri.

6. Standard urbanistici negli ambiti prevalente carattere produttivo, terziario, direzionali

7.1 L'attuazione di nuovi insediamenti produttivi, è soggetta alla cessione o monetizzazione parziale in favore del comune di un'area pari al 10% della St del piano attuativo.

7.2 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.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA TP 1 GAZZUOLO (fraz.POMARA)



L'ambito è ubicato ai margini dell'abitato di Pomara e riconferma un PLU già approvato dall'amministrazione comunale e attuato solo per una parte.

Caratteristiche:

ST = mq. 80.548 UT = UF = 40% ST

DESTINAZIONE PREVALENTE: ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

DESTINAZIONI ACCESSORIE: ATTIVITA' DIREZIONALI, RESIDENZIALI LIMITATE AGLI ALLOGGI DEL PERSONALE DI CUSTODIA O DELLA PROPRIETA', ATTIVITA' COMMERCIALI PER MERCI A CONSEGNA DIFFERITA O VENDITA ALL'INGROSSO NON ALIMENTARI

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

PARCHEGGI PERTINENZIALI = IL 30% DELLA SOLETTA LORDA PRODUTTIVA REALIZZABILE

AREE PER STANDARD URBANISTICI IL 10% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

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.

La lottizzazione dovrà essere realizzata secondo i principi dei protocolli ambientalmente sostenibili denominati A.P.E.A. (aree produttive ecologicamente attrezzate) (punto 5 dei Contenuti minimi dei PGT all. D3 al PTCP di Mantova)

Eventuali insediamenti di industrie insalubri di prima classe dovranno mantenere una distanza di m.100 dalle abitazioni più vicine dell'abitato di Pomara.

I margini verso campagna dovranno prevedere una fascia verde larga 8 m. in cui realizzare un arginello inerbato di altezza m.3,0 oltreché un doppio filare di alberi di specie autoctone di alto fusto.

Sintesi delle prescrizioni della valutazione ambientale strategica

Descrizione dei potenziali effetti attesi

Atmosfera e ambiente acustico

L'ambito ricade in classe V – Aree prevalentemente industriali. Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

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.

Sistema insediativo, mobilità e socio economico

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.

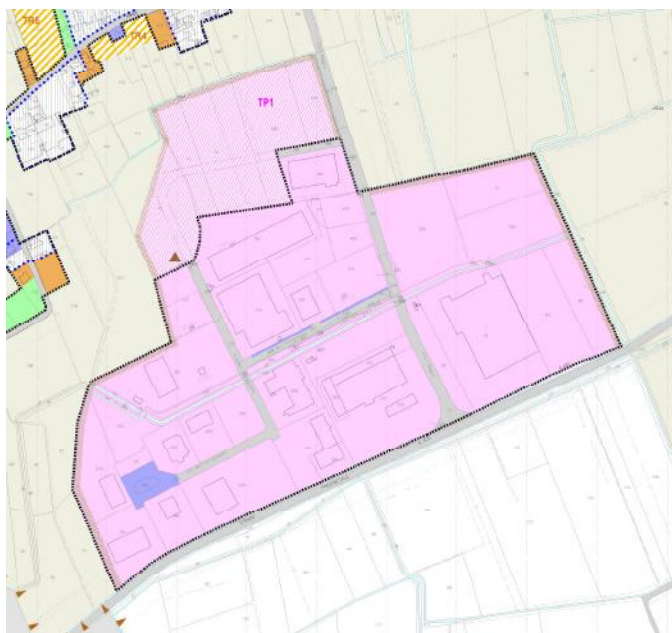
Destinazione degli ambiti di trasformazione a prevalente produttiva commerciale, :

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.

3.1.5 AREA PRODUTTIVA POMARA– estratto Tav. PR02 – Gazzuolo Sud scala 1:5000

Con la presente 2ª Variante al PGT, viene stralciata una parte dell'Ambito di trasformazione produttivo pari a mq. 8.400, ed inoltre viene adeguato e ridotto il perimetro del Comparto all'area che attualmente risulta ineditata e priva di opere di urbanizzazione.

A seguito di quanto sopraesposto l'Ambito di trasformazione produttivo TP1 passa da una superficie territoriale di mq. 80548 a una superficie territoriale di mq. 38.340.

Caratteristiche: *Ambito TP1*

ST = mq. 38340 IT UF = 0,60mq/mc

RC = 70% Hmax = 11,00ml

DESTINAZIONE PREVALENTE: INDUSTRIA E ARTIGIANATO – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

DESTINAZIONI ACCESSORIE: ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, LABORATORI DI FORMAZIONE E ISTRUZIONE, SERVIZI PUBBLICI

DESTINAZIONI ESCLUSE: AGRICOLA, RESIDENZA (ad esclusione degli alloggi a stretto servizio)

AREE PER STANDARD URBANISTICI = 100% SLP 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