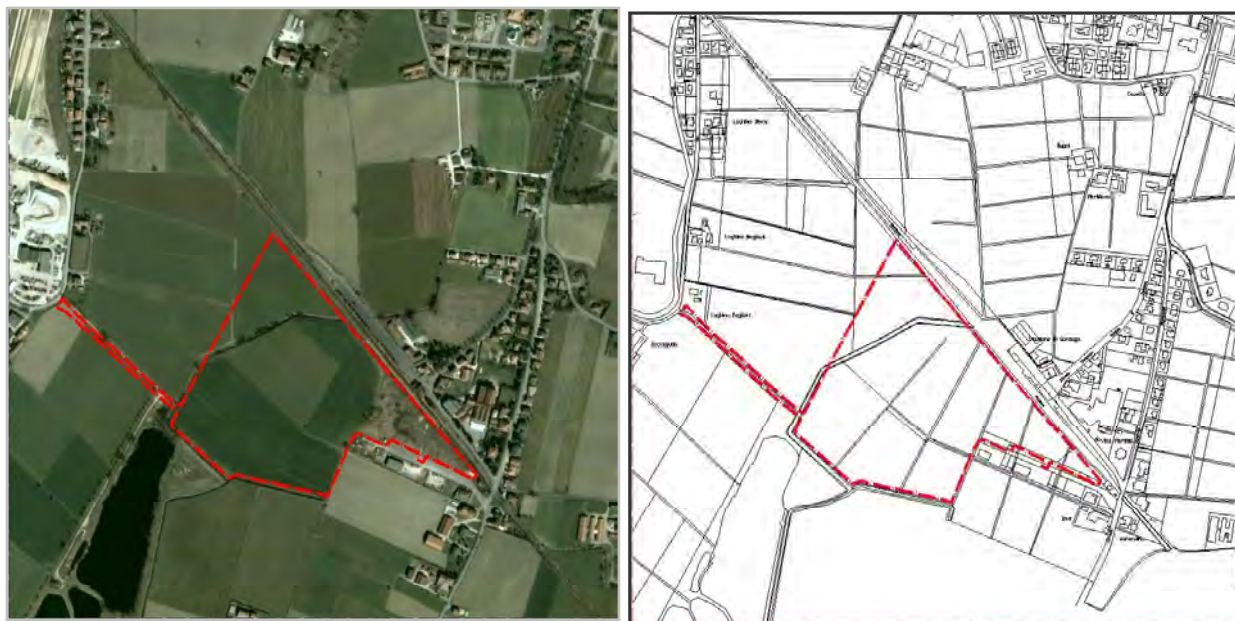




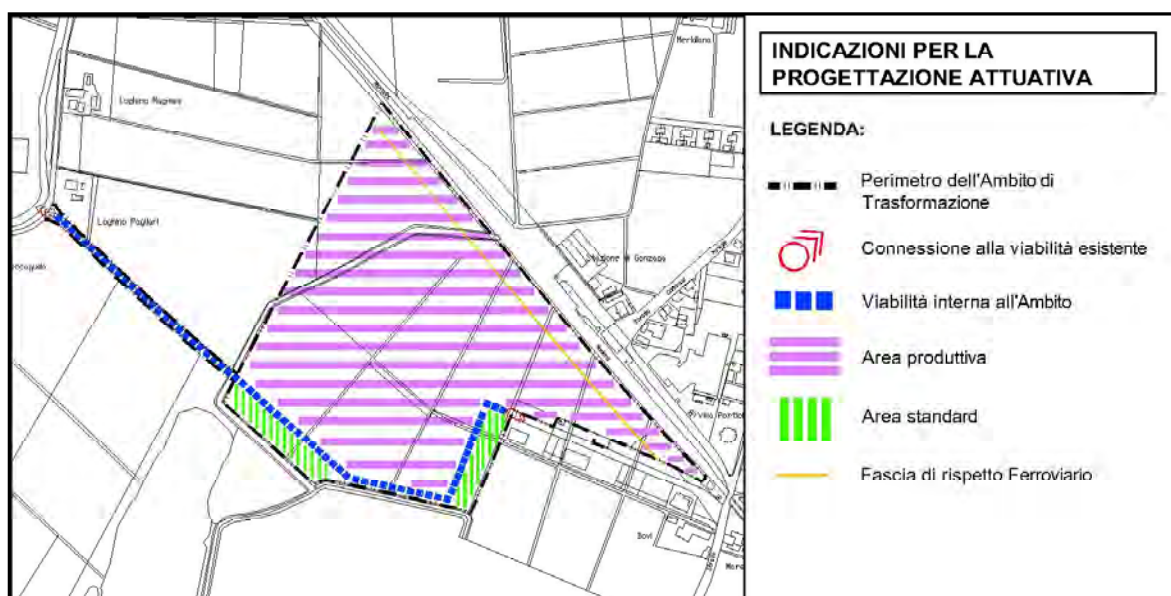
- Obiettivi prioritari

L'ambito di trasformazione denominato "Nuovo Terminal Ferroviario" ha una ST è di circa 137.975,70 mq.

L'attuazione dell'ambito, che conferma una scelta della precedente pianificazione urbanistica, è finalizzato alla realizzazione di un polo economico di livello locale rivolto ad una utenza "qualificata", operante nei settori della produzione, della logistica di interscambio, del commercio e del terziario avanzato, potenzialmente interessata all'utilizzo dei collegamenti ferroviari.

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 i 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 presente nell'ambito.



- Vincoli gravanti sull'area

Assoggettamento 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	☐	No	☒
Distanza da attività a rischio di incidente rilevante:	Si	☐	No	☒
Presenza di terreni inquinati:	Si	☐	No	☒
Rispetto di canali e corsi d'acqua:	Si	☐	No	☒
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si	☐	No	☒
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si	☐	No	☒
Rispetto cimiteriale:	Si	☐	No	☒
Rispetto di depuratori:	Si	☐	No	☒
Rispetto ferroviario:	Si	☒	No	☐
Rispetto di gasdotti	Si	☐	No	☒
Rispetto di pipeline	Si	☐	No	☒
Rispetto di pozzi di captazione:	Si	☐	No	☒
Rispetto di strade sovracomunali:	Si	☐	No	☒
Vincolo archeologico:	Si	☐	No	☒
Vincolo monumentale:	Si	☐	No	☒
Vincolo ambientale:	Si	☐	No	☒
Vincolo paesaggistico:	Si	☐	No	☒

- Fattibilità geologica

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

- Sensibilità paesistica

CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito non può avvenire per sub comparti.

- Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

USO PRODUTTIVO

principale

tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali e specificatamente:

- 1) insediamenti artigianali;
- 2) insediamenti industriali;
- 3) uffici ed edifici direzionali al servizio dell'attività produttiva, purché non superino il 50% della SLP dell'impianto industriale;
- 4) attività di logistica industriale o integrata connesse alla produzione aziendale;
- 5) sono considerate destinazioni principali, oltre allo spazio per la produzione, anche:
 - a. i magazzini e i depositi al servizio delle unità produttive, sia nell'ambito dell'area di pertinenza dell'unità produttiva principale che in sede separata;
 - b. i silos e gli impianti tecnologici;

complementare

costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino connessi all'esercizio dell'attività:

- 1) le attività espositive e di commercializzazione dei prodotti propri dell'azienda insediata purché non superiori in termini di superficie al 30% della SLP dell'impianto produttivo e purché svolti in forma di "spaccio aziendale";
- 2) le attività aziendali sanitarie, di ristorazione e ricreative a servizio dei lavoratori dipendenti addetti alle attività produttive;
- 3) l'uso residenziale per il titolare o per il custode in misura non superiore a 300 mq di SLP per unità produttiva insediata, da assoggettare a vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.

accessoria

sono ammesse come accessorie all'uso produttivo, salvo esclusioni stabilite in sede di pianificazione attuativa e nei limiti dimensionali definiti dalla stessa, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi, nonché quelle incluse nel ciclo economico diretto allo scambio di beni e prodotti, quali:

- 1) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 2) gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 3) le attività per la ristorazione ed i pubblici esercizi;
- 4) le attività ricettive limitatamente agli alberghi;
- 5) le attività per il tempo libero;
- 6) le attività commerciali al dettaglio per la vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita e le medie strutture di vendita (MSV) non alimentari;
- 7) le attività commerciali all'ingrosso;
- 8) le attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto;
- 9) le attività di information & communication technology, engineering;
- 10) le attività di research & development;
- 11) le attività di formazione;
- 12) I servizi di consulenza direzionale, organizzativa, contabile, creditizia e fiscale, immobiliare, legale, assicurativa e del lavoro;
- 13) I servizi di assistenza tecnica e giuridica;
- 14) I servizi di marketing, comunicazione e pubblicità, relazioni pubbliche;
- 15) I servizi per la qualità, la certificazione e la normazione tecnica;
- 16) I servizi di carattere operativo: facility & property management;
- 17) I servizi di organizzazione di convegni, fiere e mostre
- 18) le mostre commerciali e le sale di esposizione senza attività di vendita;
- 19) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- 20) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

Le destinazioni d'uso vietate sono:

- attività produttive industriali e artigianali classificate come insalubri di prima classe poste a meno di 200 ml dagli AREC;
- attività considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente;
- attività agricole;
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie;
- GSV comunque denominate.

- Indici e parametri di utilizzo

- $U_t = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,50 \text{ ml}$ esclusi i volumi tecnici
- $R_c = 50\%$

- Realizzazioni vincolanti prioritarie

- a. Realizzazione di una rotatoria stradale in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 48 - "Pascoletto" e via Ronchi;
- b. Riqualificazione del tratto di via Ronchi compreso tra la precedente rotatoria e l'innesto con la strada di accesso al comparto al fine di rendere lo stesso idoneo a sopportare i maggiori flussi di traffico indotti dalle attività insediate nell'ATECO;
- c. 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.

- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua

- a. L'ambito di trasformazione può essere attuato solo se viene l'allacciamento alla rete acquedottista del comune.
- b. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato alla verifica della capacità residua di trattamento delle acque reflue da parte del depuratore comunale o delle previsioni di un suo ampliamento.
- c. 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. 9, comma 5, delle NTA del Documento di Piano.

- 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".