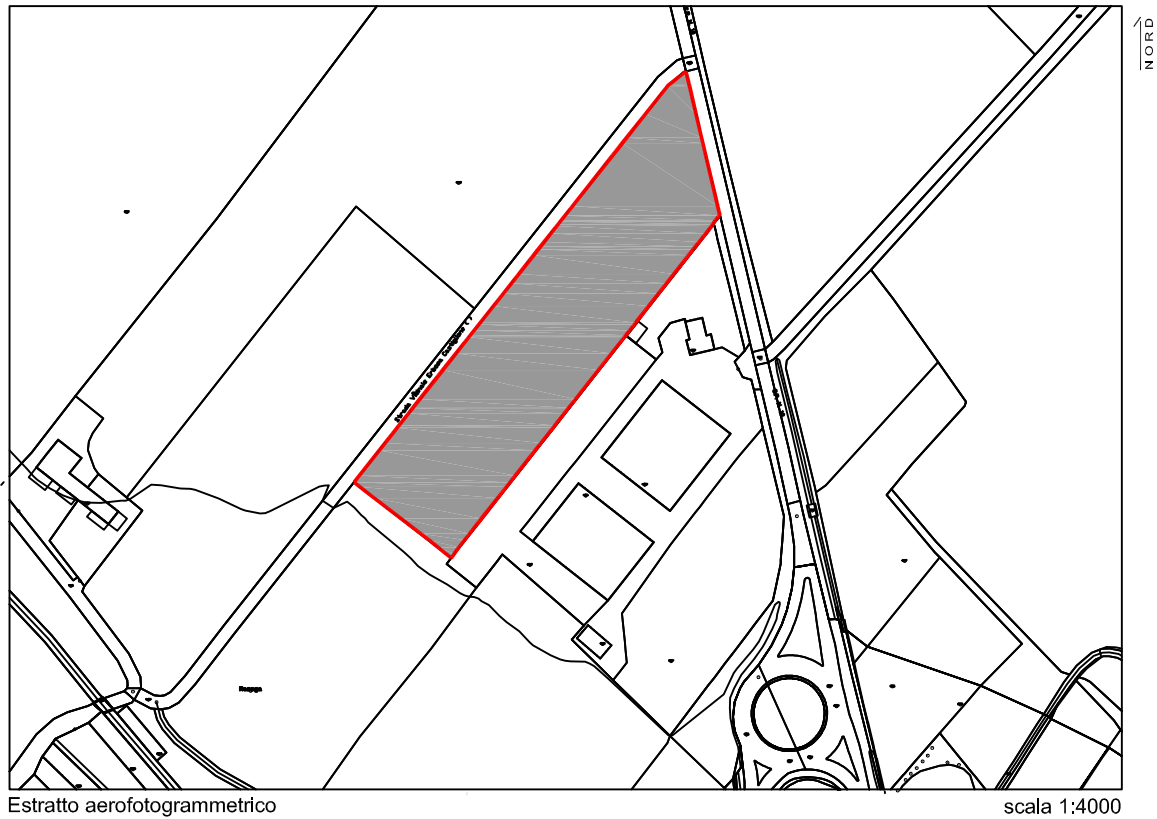
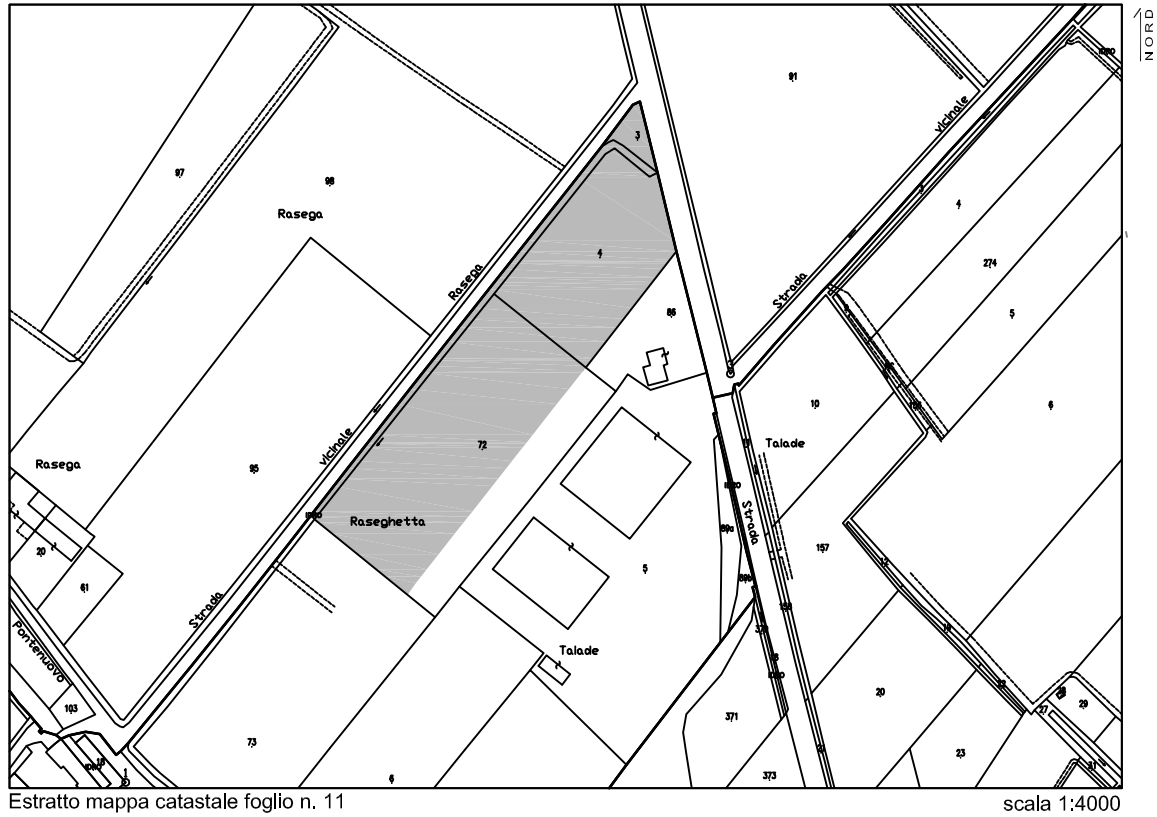




LEGENDA

 ambito di trasformazione



LOCALITA' ROSEGHETTA
PA artigianale
INQUADRAMENTO

AdT 1

Modificato a seguito accoglimento del parere provinciale

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	3; 4; 72 parte
Superficie catastale stimata:	16.872,00 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	16.510,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2a
Sismicità:	$Fa^{*}calcolato \leq Fa^{*}soglia\ comunale$
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	classe 4

*Fattore di amplificazione
Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 2, punti 1) e 2) delle Norme geologiche di piano.
Si rimanda inoltre alla Carta degli scenari di pericolosità sismica locale contenuta nella Relazione geologica di Piano,
nella quale l'AdT è classificato in zona Z4a "zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi"



LEGENDA

● ● Confine comunale

□ Aggiornamento cartografico provvisorio

Reticolo idrico

— Reticolo idrico principale

— Reticolo idrico secondario

— Reticolo idrico minore a cielo aperto

— Reticolo idrico minore tombinato

Vincoli di polizia idraulica

— Fasce di rispetto del reticolo idrico

Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

■ ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)

□ ZR Zona di Rispetto R = 200,00 m

● Pozzi acquedotto comunale

Risorgive e fontanile

— Fascia di rispetto del fontanile

● Fontanile

⊗ Risorgive artificiali

Fattibilità geologica con gravi limitazioni

— Classe 4a, 4a-4b; 4a-4c; 4a-4d; 4b; 4c; 4d

Zone a elevata vulnerabilità

— Zone a vulnerabilità estremamente elevata

— Zone a ridotta soggiacenza della falda

Ambito agricolo periurbano

■ Ambito agricolo periurbano

Allevamenti

■ Allevamenti

□ Distanze minime degli allevamenti da case sparse e isolate non agricole

□ Distanze minime degli allevamenti da zone edificabili

Metanodotto in progetto

— Metanodotto in progetto

— Fascia di rispetto 40,00 m

Centro abitato

□ Delimitazione centro abitato

Fasce di rispetto stradali

— Fascia di rispetto 30,00 m



Comune di
Medole
Provincia di Mantova

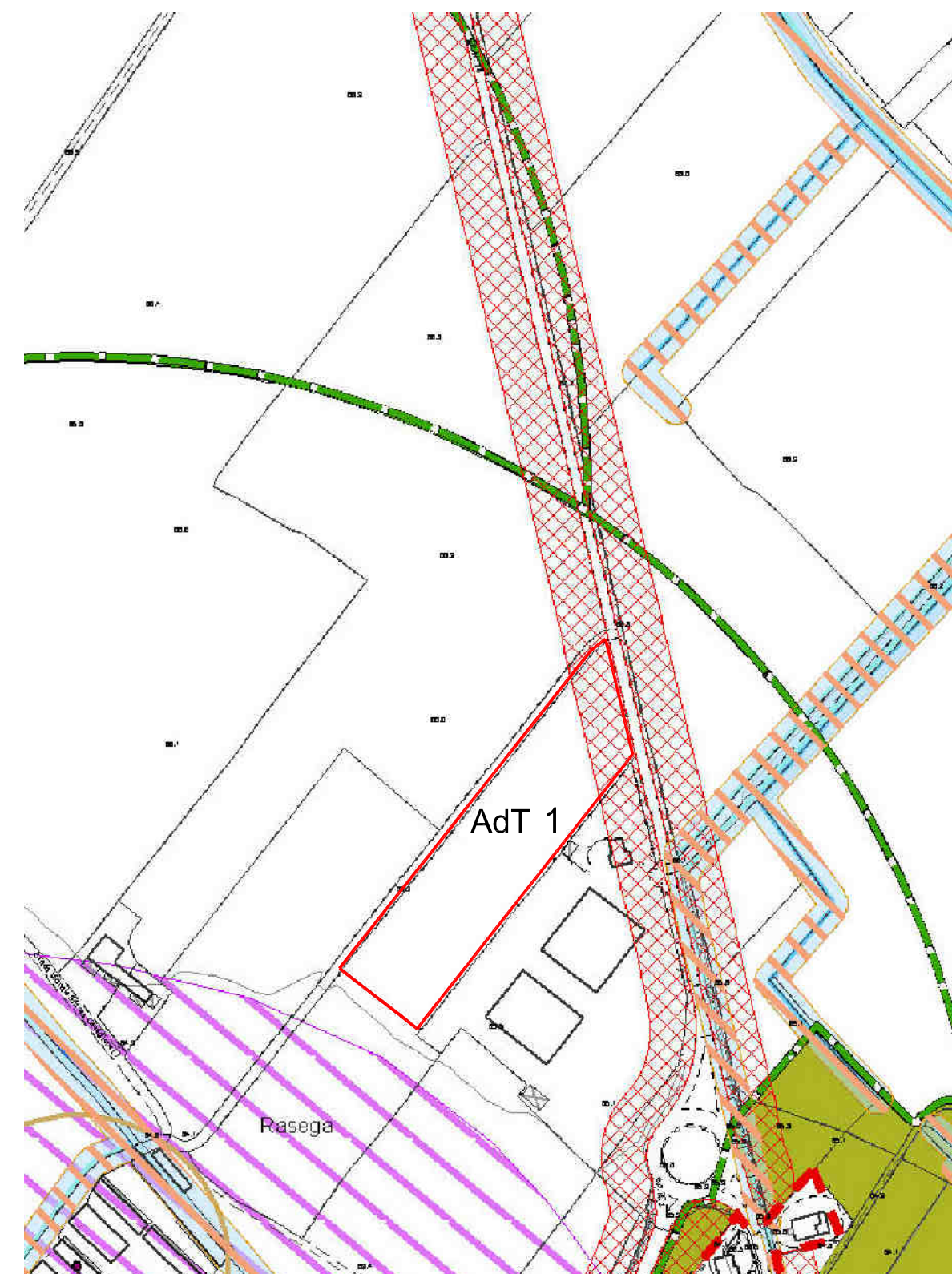
LOCALITA' ROSEGHETTA PA artigianale

AdT

1

VINCOLI E CRITICITA' AMBIENTALI DI CONTESTO
Allegato aggiunto a seguito accoglimento dei Pareri

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



Vincoli in scala: 4000



Comune di
Medole
Provincia di Mantova

LOCALITA' ROSEGHETTA artigianale

AdT

1

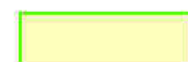
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Allegato aggiunto a seguito accoglimento dei Pareri

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

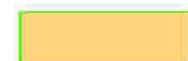
LEGENDA

classi di fattibilità



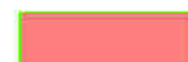
Classe 2: 2a, 2b, 2c

fattibilità con modeste limitazioni



Classe 3: 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g

fattibilità con consistenti limitazioni



Classe 4: 4a, 4b, 4c, 4d, 4e

fattibilità con gravi limitazioni



Vincoli in scala 1:4000

AMBITO – 1	in località Raseghetta, S.P. n. 10 tav. n. 11.3 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 1.
<i>Obiettivi generali</i>	- ampliamento di attività industriale, con realizzazione di superfici e fabbricati a servizio dell'attività esistente adiacente e con potenziale incremento degli impianti produttivi, in un contesto prossimo al tessuto urbano consolidato.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale: attività industriali e artigianali;</i> <i>complementare:</i> - magazzini e depositi, - attività di logistica e autotrasporto in genere, - attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività principale; - attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti, - alloggi dell'imprenditore o di custodia, <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; impianti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale; aziende insalubri di prima classe; aziende a Rischio d'Incidente Rilevante; attività commerciali; attività ricettive; attività di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative e per il benessere della persona; attività private di servizio; residenza.
<i>Edificabilità</i>	non superiore a m^3/m^2 3,50 di densità fondiaria ; non superiore a m^2/m^2 0,55 di rapporto di copertura .
<i>Modalità d'attuazione:</i>	piano attuativo d'iniziativa privata , di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., <i>n.d.r.</i>). a – La trasformazione, a uso diverso da quello agricolo, dell'area è subordinata alla realizzazione di misure di mitigazione ambientale verso la campagna a ovest e sud-ovest. b – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela del tessuto residenziale consolidato presente a sud. c – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola REC1 " Rete ecologica comunale ", e dalla Relazione, compresi in detto documento. d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola " Inquadramento ", indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini. e – Per l'intero comparto produttivo dovrà essere utilizzato l'accesso dalla S.P. n. 10 a servizio dell'attività già esistente; in alternativa potrà essere riqualificato l'innesto, sulla strada provinciale, della strada vicinale Rasega utilizzandolo, previo accordo tra tutti i proprietari interessati, quale unico accesso comune a tutto il comparto. Al completamento della suddetta

riqualificazione dovrà essere eliminato l'attuale esistente accesso diretto all'azienda dalla S.P. n. 10.

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a quantità non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare realizzata, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- reti e impianti tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate; gli insediamenti dovranno inoltre essere dotati di idonei dispositivi per la depurazione delle acque reflue di prima pioggia dei piazzali, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 30,00 dalla S.P. n. 10 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n.8 del Documento di Piano).
L'Ente comunale potrà richiedere maggiori arretramenti tenuto conto della sezione della viabilità antistante.

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di

campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all' art. 15.1, comma4, lett. a.2 delle N.A..

b - Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio degli edifici, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo. Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

c - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A., in particolare lungo i confini che prospettano verso la campagna (a ovest e sud-ovest), conservando in particolare i filari alberati già esistenti; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio e a tutela delle colture agricole circostanti dagli inquinanti aerei eventualmente provenienti dall'attività produttiva.

d - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento dell'edificio; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso

e- Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.