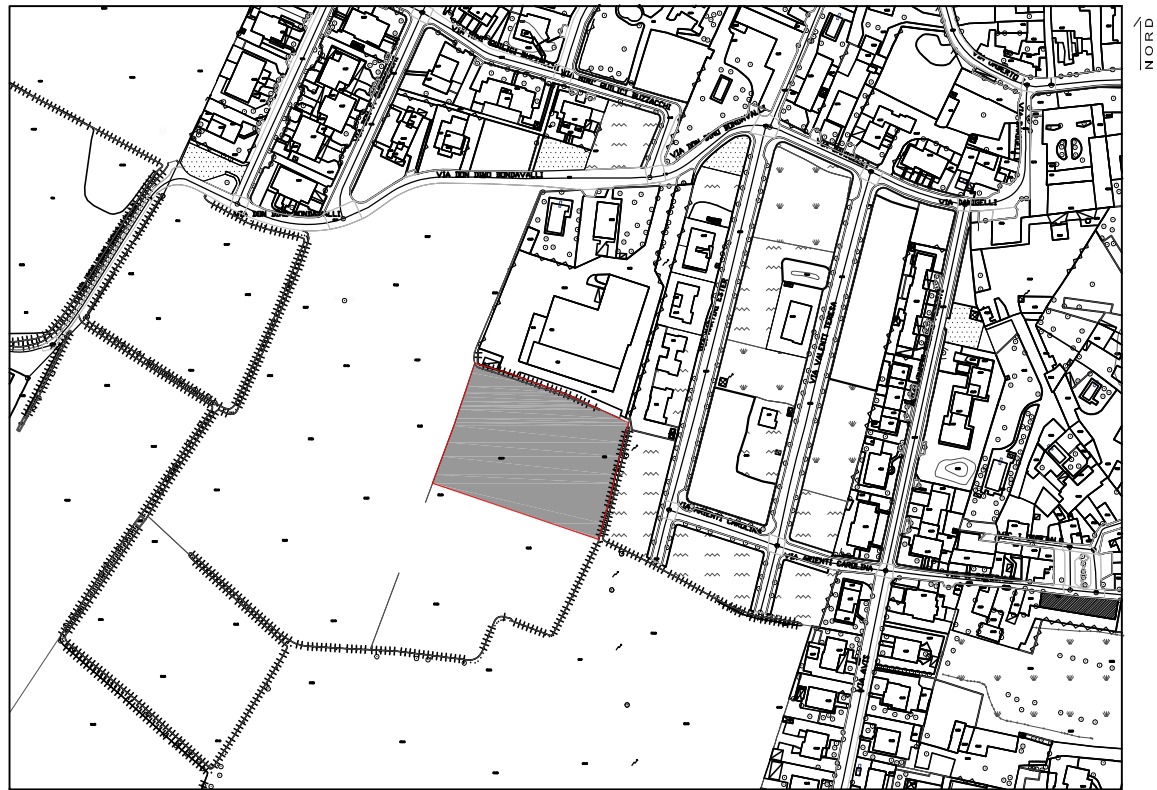




Estratto mappa catastale foglio n. 15 scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:4000

LEGENDA

 ambito di trasformazione



Comune di
Medole
Provincia di Mantova

LOCALITA' SACCHETTA
artigianale

AdT

2

INQUADRAMENTO

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:	37 parte
Superficie catastale stimata:	5.950,00 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	6.000,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2a
Sismicità:	$Fa^*_{calcolato} \leq Fa^*_{soglia\ comunale}$
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	classe 3

*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"



Immagine aerea scala 1:4000

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

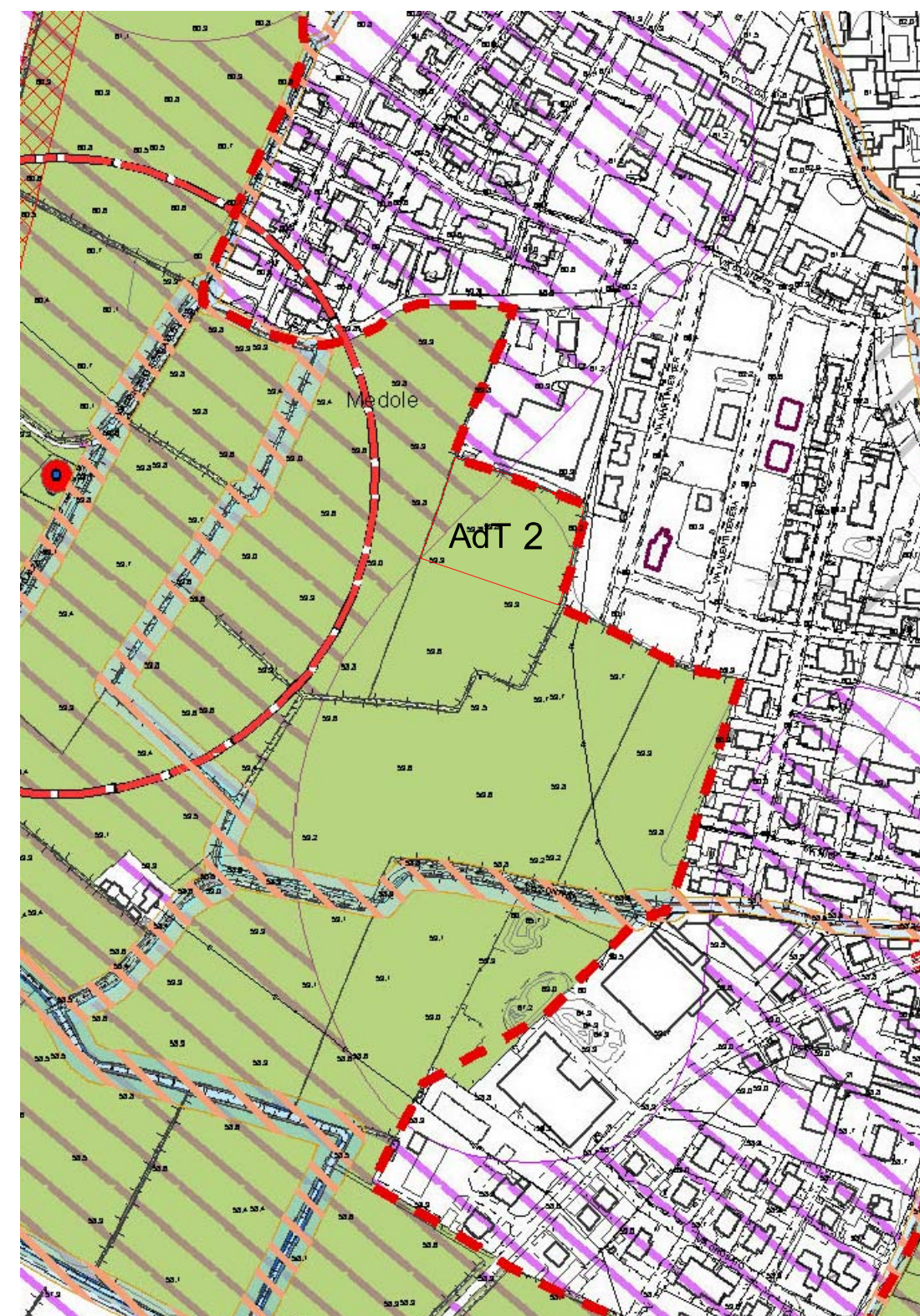
LOCALITA' SACCHETTA artigianale

AdT

2

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 1:4000



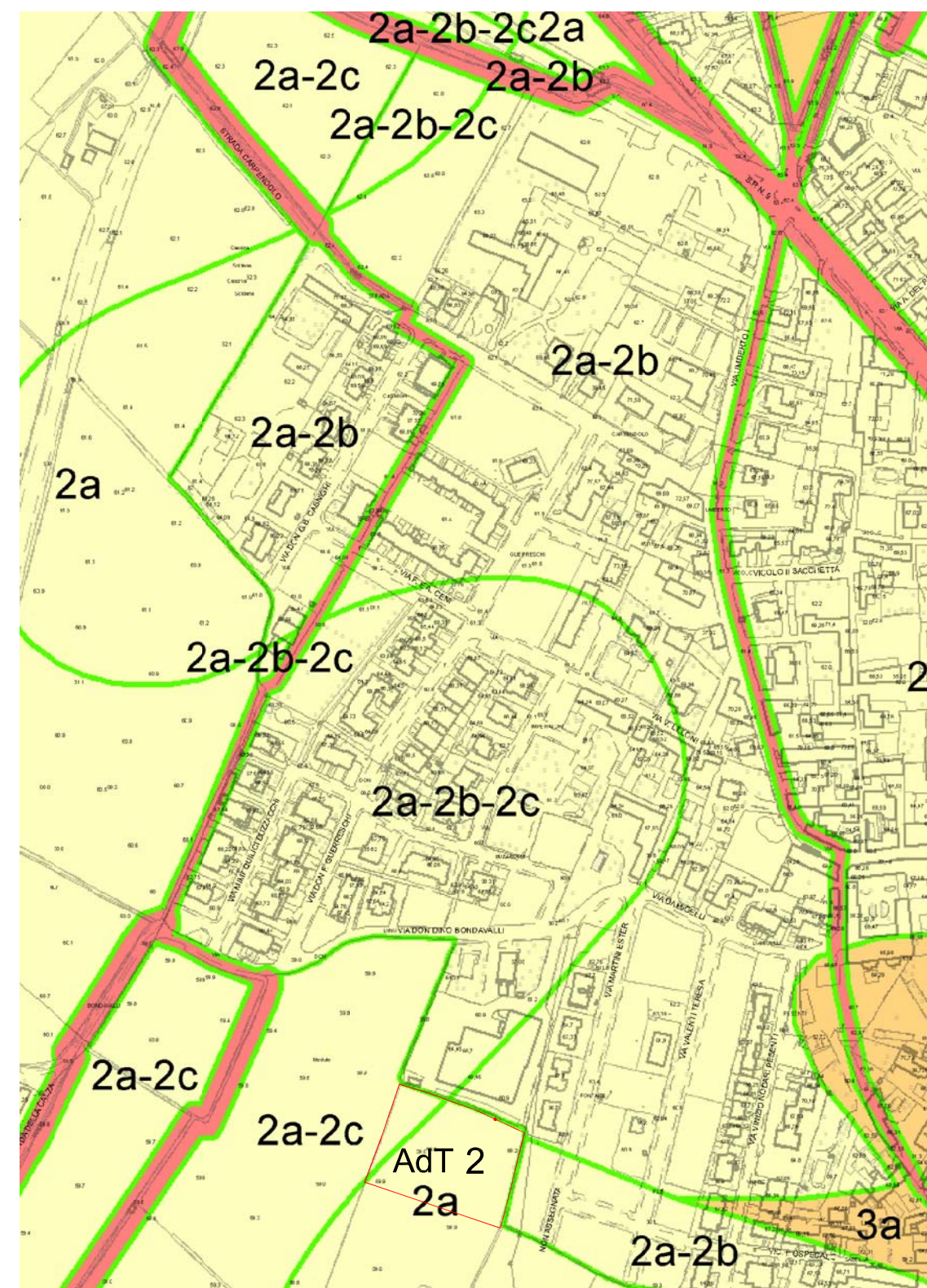
FATTIBILITA' GEOLOGICA
Allegato aggiunto a seguito accoglimento dei Pareri

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

AdT 2

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 – 2	in località Sacchetta, via don Dino Bondavalli tav. n. 11.3 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 2.
<i>Obiettivi generali</i>	- ampliamento di attività artigianale, con realizzazione di superfici e fabbricati a servizio dell'attività esistente adiacente e incremento degli impianti produttivi, in un contesto direttamente contiguo al tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale: attività industriali e artigianali;</i> <i>complementare:</i> - magazzini e depositi, - 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 e in genere attività che generino emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti o provochino problemi di traffico; 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 subordinato alla realizzazione di misure di mitigazione ambientale verso la campagna a ovest e sud-ovest e verso il tessuto urbano residenziale a est b – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni residenziali presenti a est. 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 – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. e – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte 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:

- eventuali opere di miglioramento della viabilità comunale d'accesso all'area (via don Dino Bondavalli);
- reti e impianti tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque 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;
- eventuali parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione. I parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A.;

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 7,50 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, comma 4, 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 e verso il tessuto urbano residenziale a est, 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 e dei fabbricati residenziali 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.