

Il record denominato **AT_11_20047** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CP11** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.15 **C.P.11 - Ambito di trasformazione "Campolongo 2"**

15.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è definito di interesse sovrallocale, secondo le indicazioni di massima del PTCP; esso è localizzato a sud-est dell'abitato del capoluogo in località Campolongo; esso risulta di nuova previsione e si pone in prosecuzione e come completamento dell'ampia zona per insediamenti produttivi di via Basaglie, che risulta completamente urbanizzata e quasi del tutto edificata; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

Esso rientra nella "quota condizionata" indicata dal PTCP per il dimensionamento dei PGT.

Alla realizzazione del comparto produttivo viene associata anche la sistemazione dell'ambito per servizi, già previsto dal PRG vigente, incuneato tra la via Basaglie e la linea ferroviaria.

15.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

Superficie territoriale compresa nel piano 139.200 mq

Edificabilità:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) 0,75 mq/mq

Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf) 1,00 mq/mq

Superficie lorda edificabile massima 104.400 mq

Altezza massima degli edifici m 12,00, due piani abitabili

Rapporto massimo di copertura 60% della Sf

Tipologie edilizie Capannoni industriali

Destinazione principale Industriale e artigianale

Destinazioni non ammesse Residenziale, agricola

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita per ciascun insediamento.

Per ciascuna unità produttiva che abbia una dimensione minima di 700 mq di SIp, è consentito l'inserimento della residenza del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura massima di mq 250 di superficie utile.

15.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto, in quanto di interesse sovralocale, deve essere progettato e realizzato in conformità con le prescrizioni sulle aree "ecologicamente attrezzate", contenute negli indirizzi normativi del PTCP.

L'assetto viabilistico dovrà garantire prevedere adeguati raccordi con la via Basaglie e con le nuove strade interne al P.I.P.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

Dovrà essere predisposto, in fase preventiva all'attuazione, uno studio di impatto viabilistico al fine di valutare gli effetti indotti sull'incrocio canalizzato via Basaglie – ex S.S. 496 "Virgiliana": qualora il numero di veicoli impegnati in svolta a sinistra dalla provinciale o dalla secondaria dovesse essere superiore a 400 veic./giorno, l'attuale incrocio dovrà essere adeguato con una intersezione a rotatoria.

Tutte le opere che coinvolgano la viabilità provinciale potranno essere realizzate solo dopo aver ottenuto regolare Nulla Osta / Autorizzazione dall'Ufficio Concessione del Settore Patrimonio della Provincia, sulla base del progetto esecutivo delle stesse.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

15.4 Modalità di attuazione

Il nuovo ambito, in quanto di interesse sovralocale, è soggetto ad Accordo di Programma da stipulare con la Provincia di Mantova e i Comuni contermini anche al fine di definire in maniera concertata il tema della compensazione e /o perequazione territoriale.

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, comprendendo anche la sistemazione dell'ambito destinato a standard, posto a sud ovest dell'area produttiva esistente; esso deve essere predisposto e approvato unitariamente e potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

15.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere opportunamente alberate con essenze autoctone di alto fusto.

Sui lati nord ed est del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni della nuova infrastruttura nei confronti del territorio agricolo circostante.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

15.6 *Standard ed interventi di compensazione*

Standard dovuti da cedere integralmente e da localizzare nell'ambito appositamente individuato tra la via Basaglie e la ferrovia, ove dovranno essere realizzate attrezzature di servizio e spazi di verde attrezzato per l'intero polo produttivo.

Gli eventuali interventi di compensazione ecologica preventiva, così come specificati al precedente TITOLO I art.14, devono considerarsi automaticamente assolti, in quanto gli interventi edilizi devono essere inseriti in un'area ecologicamente attrezzata.

Dovranno inoltre essere previste, a livello compensativo, le seguenti dotazioni di sostenibilità:

non meno del 10% della superficie posta in trasformazione dovrà essere programmata in aree e interventi di rinaturalizzazione, realizzabili anche fuori comparto;

non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento dovrà derivare da fonti rinnovabili;

il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%;

dovranno essere messi in atto provvedimenti finalizzati al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e al riutilizzo delle stesse.

15.7 *Standard di qualità aggiuntiva*

Completamento della strada di progetto per il tratto di connessione tra la Via Basaglie e Via Cappe.