

Il record denominato **AT_05_20055** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CP5** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.9 C.P.5 – Ambito di trasformazione “Statale Romana”

9.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è definito di interesse sovrallocale, secondo le indicazioni di massima del PTCP; esso è localizzato nella parte nord del territorio comunale, fra la strada Statale n.413 (Romana) e la variante prevista per la stessa, a prosecuzione e completamento dell'ambito del territorio già interessato dallo sviluppo degli insediamenti produttivi di San Benedetto; esso rientra nella quota condizionata stabilita dal PTCP vigente e risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 3, con consistenti limitazioni.

9.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 60.620 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,75 mq/mq |
| ➤ Edificabilità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf) | 0,90 mq/mq |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima | 54.560 mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 12,00, due piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 60 % della Sf |
| c) Destinazione principale | industriale e artigianale |
| d) 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; tale destinazione deve peraltro risultare accessoria rispetto alla destinazione prevalente dell'insediamento produttivo.

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

9.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il comparto, in quanto di interesse sovrallocale, 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 il razionale collegamento e completamento della viabilità esistente interna al P.I.P., e prevedere adeguati raccordi con la strada statale n.413 da un lato, e con la variante alla stessa dall'altro, nonché con l'attracco fluviale presente sul Po.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

L'accessibilità al suddetto comparto dovrà essere garantita esclusivamente prolungando la viabilità esistente a servizio dell'adiacente area produttiva che origina dalla ex SS 413 mediante incrocio canalizzato, evitando la formazione di nuovi innesti; qualora il numero di veicoli impegnati in svolta a sinistra dalla principale o dalla secondaria dovesse essere superiore a 400 veic./giorno il proponente del P.L. dovrà adeguare l'incrocio canalizzato con una nuova intersezione a rotatoria; tale verifica è demandata alla fase autorizzativa del piano attuativo.

In ogni caso non saranno ammessi accessi diretti ai singoli lotti dalla SS Romana e dalla prevista variante.

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.

9.4 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.

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati nel piano stesso, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

9.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Il piano attuativo dovrà rispettare le norme previste per la zona dallo studio della componente geologica idrogeologica e sismica; dovranno inoltre essere rispettate le norme di legge nei confronti dell'elettrodotto esistente individuando le fasce di rispetto in base ai dati forniti dall'Ente gestore.

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere attrezzate a verde.

Sul lato est della nuova variante 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.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

9.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti da cedere integralmente: 20% della Slp massima realizzabile; le aree da destinare all'uso pubblico dovranno garantire la dotazione diffusa di parcheggi e la concentrazione delle aree per standard urbanistici, in modo da garantire la realizzazione di attrezzature di servizio e spazi di verde attrezzato per l'intero polo produttivo.

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

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione dovrà essere programmata in aree e interventi di rinaturalizzazione, realizzabili anche fuori comparto;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento dovrà derivare da fonti rinnovabili;
- c) il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%;
- d) dovranno essere messi in atto provvedimenti finalizzati al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e al riutilizzo delle stesse.

9.7 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione del nuovo tronco della strada di variante sul lato est del comparto, ivi compresi i raccordi con la viabilità esistente a ovest (P.I.P.) e sud (Bardelle).