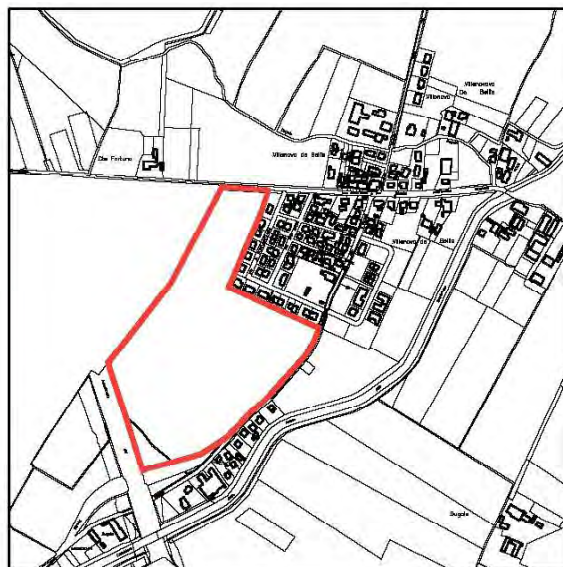




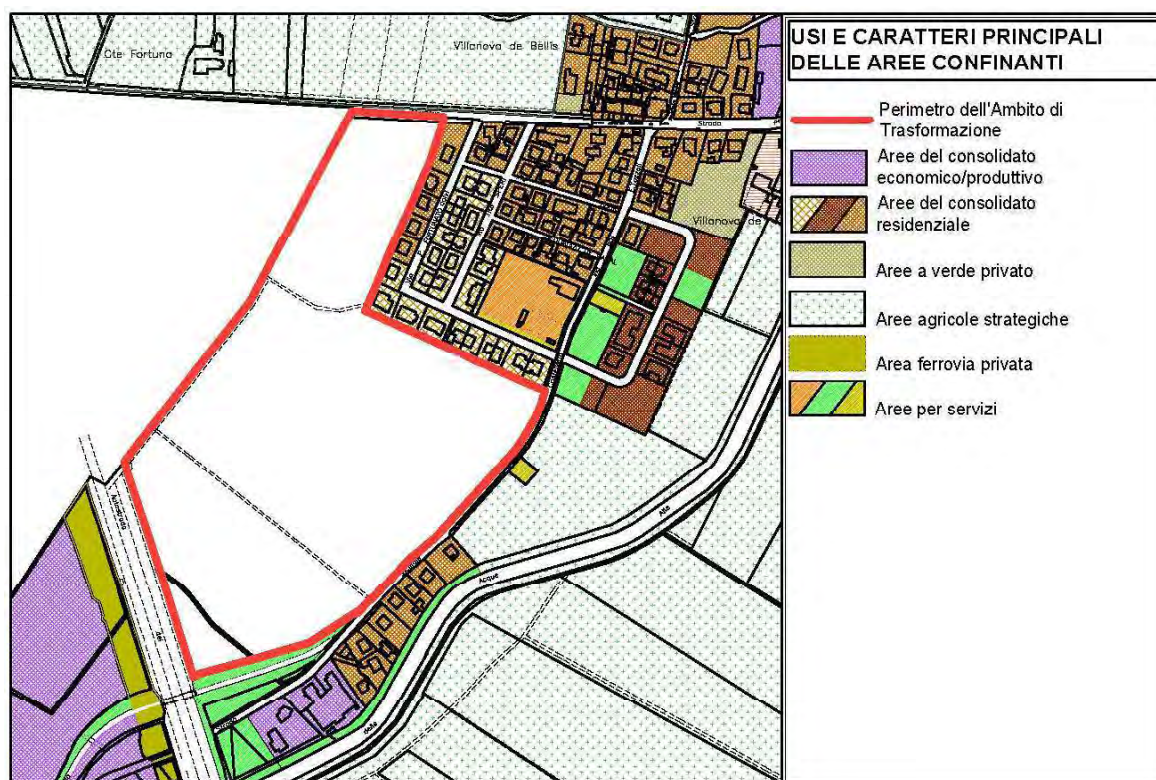
- Obiettivi prioritari

Il comparto ha una ST di circa 134.262 mq. La sua attuazione è finalizzata all'espansione dell'adiacente area industriale sita in comune di Mantova attualmente occupata dalla ditta SISMA. La pianificazione attuativa, oltre ad assicurare adeguata infrastrutturazione al comparto, deriva la stessa da una nuova bretella (posta ad adeguata distanza dall'abitato) di collegamento tra la SP e via Tazzoli completa di innesto a rotatoria sulla stessa SP 30. L'area interposta fra la bretella ed il tessuto insediativo di Villanova de Bellis è finalizzato alla tutela dell'abitato mediante la realizzazione di un bosco urbano nonché alla localizzazione di un congruo numero di parcheggi utilizzabili anche per le locali manifestazioni popolari. Il sistema infrastrutturale ed i parcheggi sono progettati in modo da evitare che la sosta dei mezzi leggeri e pesanti sia di intralcio alla viabilità.

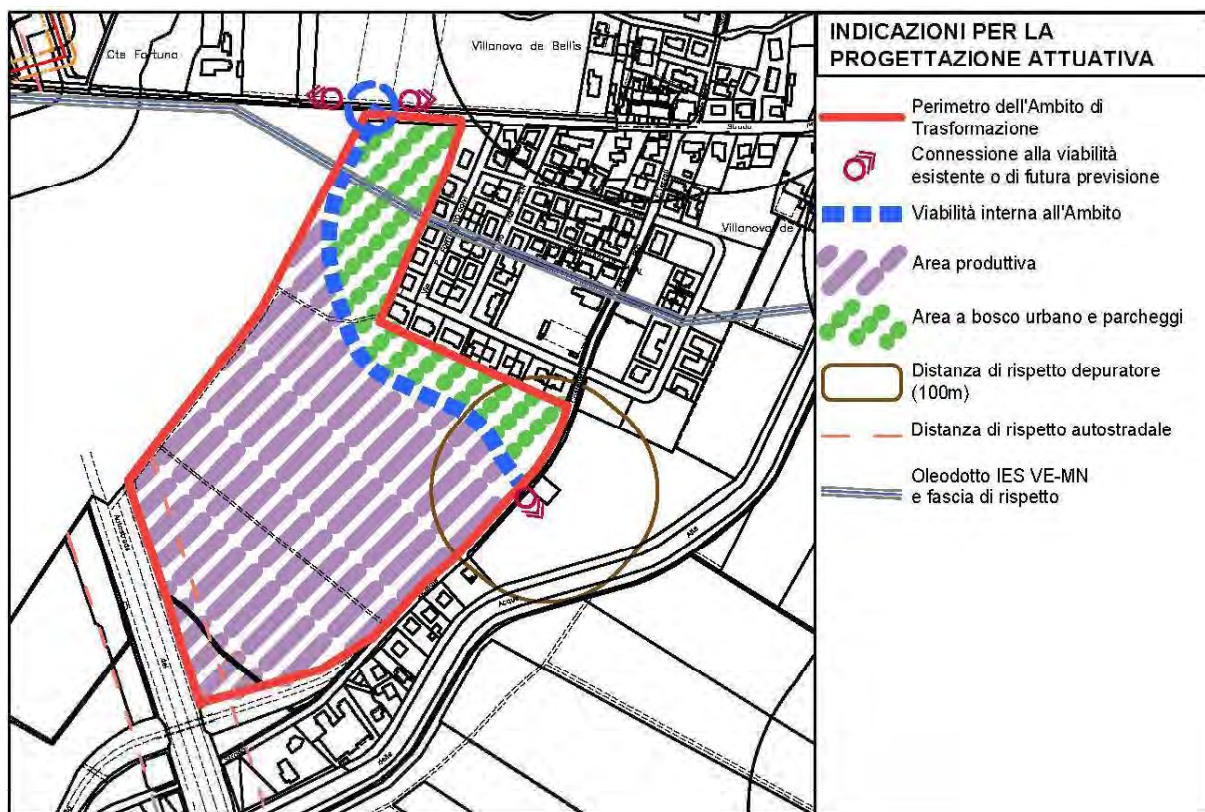
- Vincoli gravanti sull'area

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:	Si ☐ No ☒
Corridoio ecologico:	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 ☐ in parte
Rispetto ferroviario:	Si ☐ No ☒
Rispetto di gasdotti	Si ☐ No ☒
Rispetto di pipeline	Si ☒ No ☐ IES Ve-Mn
Rispetto di pozzi di captazione:	Si ☐ No ☒
Rispetto di strade sovracomunali:	Si ☒ No ☐ A 22 e SP 30
Vincolo archeologico:	Si ☐ No ☒
Vincolo monumentale:	Si ☐ No ☒
Vincolo ambientale:	Si ☐ No ☒
Vincolo paesaggistico:	Si ☐ No ☒

- Contesto insediativo



- Indicazioni per la pianificazione attuativa



- Fattibilità geologica

Parte in PRIMA CLASSE

Parte in SECONDA CLASSE

– fattibilità senza particolari limitazioni

– fattibilità con modeste limitazioni

- Classe sismica

Z4a – zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi

- Sensibilità paesistica

BASSA

- Modalità d'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 n° 1 media struttura di vendita (MSV) non alimentare;
- 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;

Le destinazioni d'uso vietate sono:

- 1) attività produttive industriali e artigianali classificate come insalubri di prima e seconda classe e più in generale tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente;
- 2) attività agricole;
- 3) macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie;
- 4) GSV comunque denominate;
- 5) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- 6) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

- Indici e parametri di utilizzo

- SLP max = 20.000 mq
 = 25.000 mq qualora l'intervento risulti esclusivamente finalizzato all'ampliamento della Ditta SISMA
 = 40.000 mq qualora la diretta realizzazione di tutte le opere vincolanti prioritarie obbligatorie da attuarsi fuori comparto da parte dei lottizzanti avvenga nel termine massimo di due anni dall'entrata in vigore del PGT o, nel caso in cui dette opere risultassero già realizzate da parte del comune, i lottizzanti provvedano, entro lo stesso lasso di tempo, a rifondere all'Ente le spese sostenute per la loro progettazione, esecuzione e collaudo.
- H = 15,00 ml
 - Rc = 50%

- Dotazione di aree per l'insediamento di servizi pubblici e di uso pubblico o generale

La dotazione di aree per l'insediamento di servizi pubblici e di uso pubblico o generale dovrà uniformarsi ai parametri imposti dal comma 5 dell'art. 9DP e sarà conteggiata al netto dell'area mitigativa di circa 27.220 mq circa di cui alle successive *Realizzazioni vincolanti prioritarie* - punto 6.

- Realizzazioni vincolanti prioritarie obbligatorie

Fuori comparto

1. realizzazione dei marciapiedi di via Tazzoli;
2. riqualificazione di via Villanova de Bellis compresa la realizzazione di pista ciclabile, nel tratto sino all'incrocio con via Tazzoli;
3. realizzazione di impianto semaforico all'incrocio fra la SP 30 e le vie comunali Tazzoli e Garibaldi

Nel comparto

4. realizzazione di incrocio a rotatoria sulla SP30 Mantova - Roncoferraro e della bretellina comunale di raccordo tra detta rotatoria e via Tazzoli;
5. realizzazione di adeguati parcheggi per i mezzi leggeri a lato della bretellina comunale aperti alla cittadinanza in occasione delle locali manifestazioni popolari;
6. cessione al Comune dell'area di circa 27.220 mq dell'area interposta tra la nuova bretellina e l'abitato di Villanova de Bellis, opportunamente sistemata a "bosco urbano" come disposto dalle seguenti "Prescrizioni mitigative in materia ambientale".

- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua

- 1) 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.
- 2) 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 viabilità

L'attuazione ed il convenzionamento dell'ambito sono subordinati al preliminare svolgimento di adeguate verifiche di idoneità della rete viaria, attuale e futura, a soddisfare il traffico potenzialmente indotto senza pregiudizio dei livelli di servizio e degli standard di sicurezza della circolazione, lungo SP 30. Gli esiti della verifica dovranno essere preventivamente validati dalla Provincia di Mantova con trasferimento degli eventuali oneri derivanti da opere di adeguamento necessarie ad assicurare la sostenibilità trasportistica delle suddette previsioni, a carico dei proponenti le trasformazioni insediative.

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)) e rispettare, in particolare, le indicazioni normative in materia di intersezioni e distanze di visibilità nei centri abitati considerando che le soluzioni richieste possano anche interessare proprietà diverse da quelle afferenti il comparto in oggetto.

- Prescrizioni in materia di salute umana

- 1) In sede di pianificazione attuativa, al fine di minimizzare le interferenze generate sul comparto dalla fascia di rispetto del depuratore comunale, dovrà essere inibita l'edificabilità delle aree in essa ricadenti prevedendone, a fini mitigativi, la piantumazione con specie arboree ed arbustive autoctone con la sola eccezione delle parti adibite a parcheggi od infrastrutture.
- 2) Sempre in sede di pianificazione attuativa, qualora non venga prevista la realizzazione, lungo la fascia di rispetto autostradale, di una fascia a verde piantumata con specie arboree ed arbustive autoctone, dovrà essere imposto che, in tutti gli insediamenti localizzati in fregio all'autostrada con permanenza continuativa di addetti, siano installati impianti di filtraggio dell'area e siano raggiunti adeguati valori di isolamento acustico.

- Prescrizioni mitigative in materia ambientale

Al fine di mitigare la contiguità dell'ambito con il contesto insediativo di Villanova De Bellis, l'area da cedere al Comune all'interno del comparto ai sensi delle precedenti Realizzazioni vincolanti prioritarie – punto 6 dovrà essere attrezzata a “bosco urbano del tipo quattro stagioni” che preveda l'impiego di essenze alberate ed arbustive autoctone preferibilmente disetanee, completo di percorsi pedonali e del sistema irriguo temporalmente necessario ad assicurare l'attecchimento del bosco.