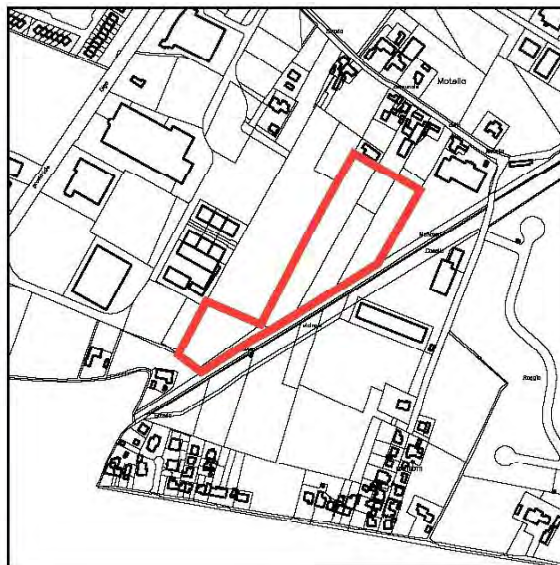




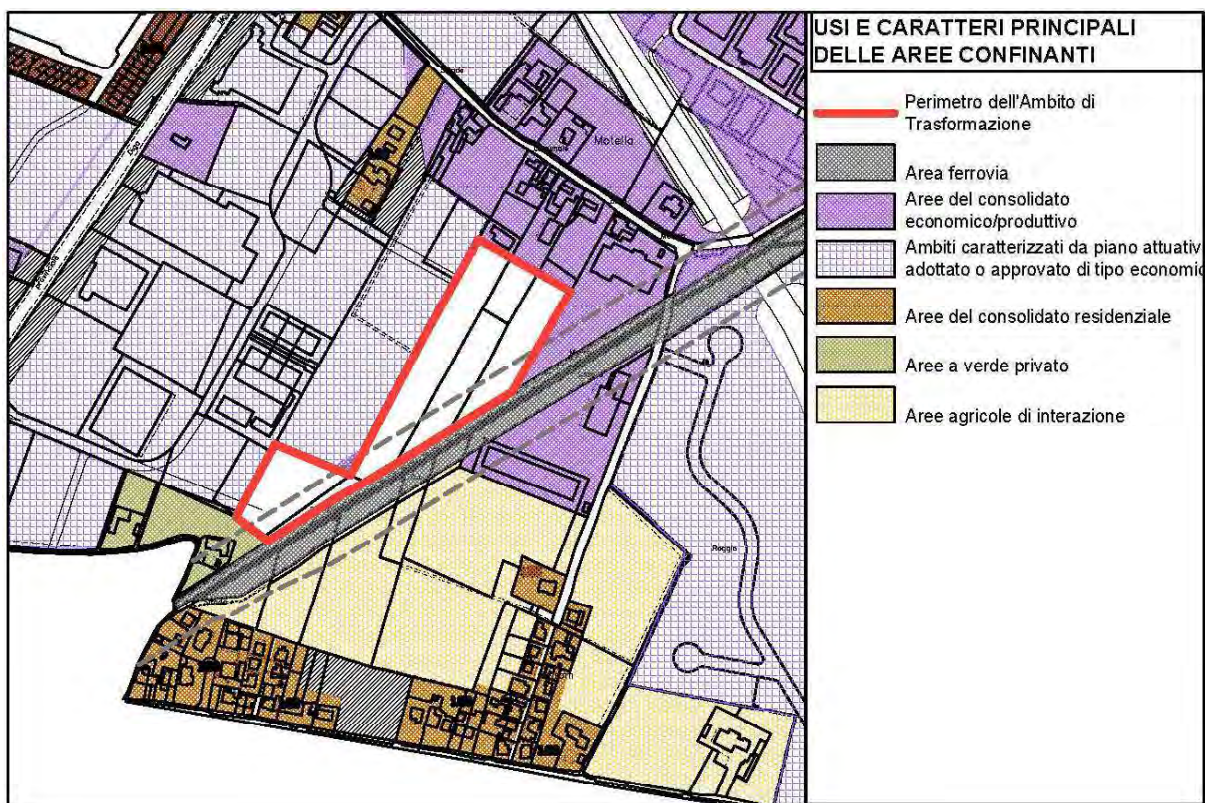
- Obiettivi prioritari

L'ambito di trasformazione denominato “Europa 2” ha una ST di circa 29.302 mq. La sua attuazione va a completare il quadrante “economico” posto ad Est dell'abitato nella porzione interclusa fra il PL “Commerciale” e la ferrovia “Mantova – Monselice” contribuendo alla soppressione degli attuali reliquati agricoli interstiziali caratterizzati da estrema parcellizzazione. Deriva gli accessi dalla viabilità del PL “Commerciale” con possibilità di utilizzo del corridoio, appositamente lasciato dallo stesso PL, lungo il lato ovest.

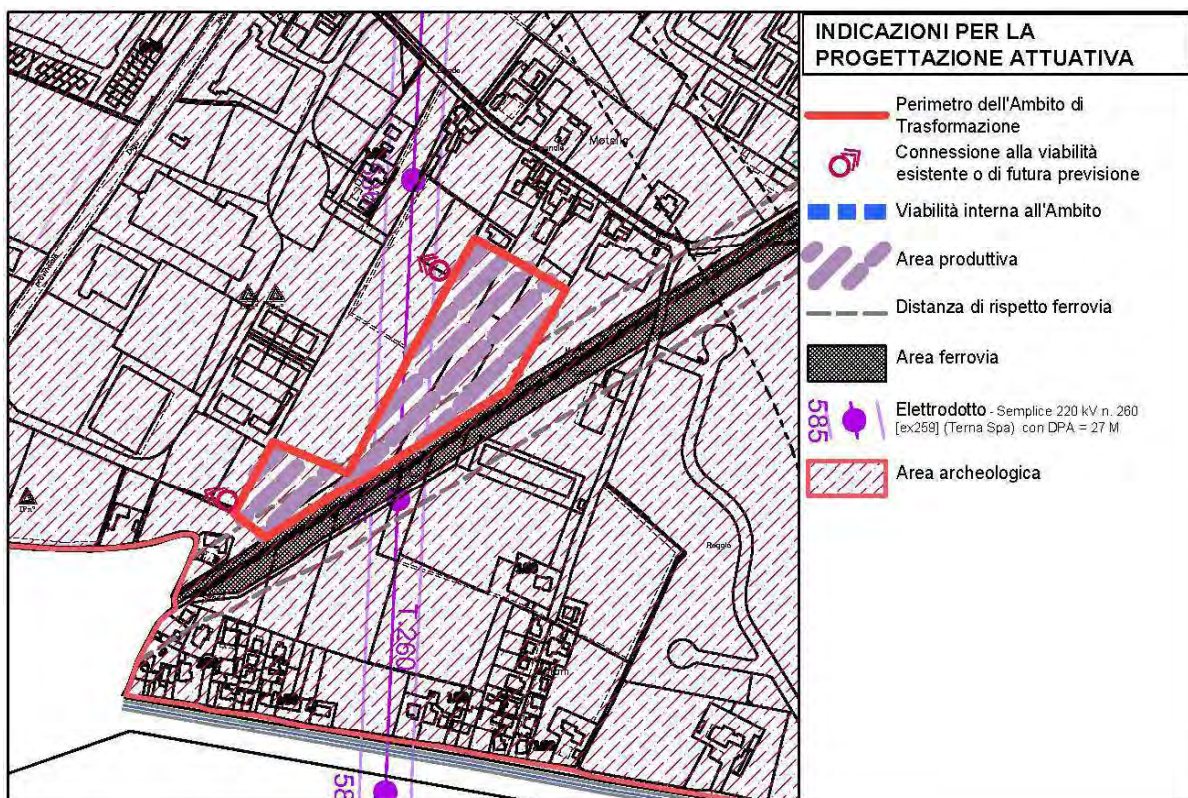
- Vincoli gravanti sull'area

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 ☐ Fosso della Posta
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si ☒ No ☐ Terna n. 262 (220 kv)
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si ☐ No ☒
Rispetto cimiteriale:	Si ☐ No ☒
Rispetto di depuratori:	Si ☐ No ☒
Rispetto ferroviario:	Si ☒ No ☐ Mantova-Monselice
Rispetto di gasdotti	Si ☐ No ☒
Rispetto di pipeline	Si ☐ No ☒
Rispetto di pozzi di captazione:	Si ☐ No ☒
Rispetto di strade sovracomunali:	Si ☐ No ☒
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
SECONDA CLASSE

– fattibilità con modeste limitazioni

- Classe sismica

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

- Sensibilità paesistica
MOLTO BASSA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito può essere attuata attraverso un massimo di due 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:
 - c. 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;
 - d. 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 commerciali al dettaglio per la vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita;
- 2) le attività commerciali all'ingrosso;
- 3) le attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto;
- 4) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- 5) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

Le destinazioni d'uso vietate sono:

- 1) attività produttive industriali e artigianali classificate come insalubri di prima 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) MSV e GSV comunque denominate;
- 5) le attività per il tempo libero;

- 6) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 7) gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 8) le attività per la ristorazione ed i pubblici esercizi;
- 9) le attività ricettive limitatamente agli alberghi;
- 10) le attività di information & communication technology, engineering;
- 11) le attività di research & development;
- 12) le attività di formazione;
- 13) I servizi di consulenza direzionale, organizzativa, contabile, creditizia e fiscale, immobiliare, legale, assicurativa e del lavoro;
- 14) I servizi di assistenza tecnica e giuridica;
- 15) I servizi di marketing, comunicazione e pubblicità, relazioni pubbliche;
- 16) I servizi per la qualità, la certificazione e la normazione tecnica;
- 17) I servizi di carattere operativo: facility & property management;
- 18) I servizi di organizzazione di convegni, fiere e mostre;
- 19) le mostre commerciali e le sale di esposizione senza attività di vendita.

- Indici e parametri di utilizzo

- Ut = 0,50 mq/mq
- H max = 14,00 ml esclusi i volumi tecnici
- Rc = 60%

- 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.

- Realizzazioni vincolanti prioritarie obbligatorie

Eventuale realizzazione dello stacco viario a partire da via Einstein da attuarsi su area resa disponibile dal vigente PL "Commerciale".

- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua

- 1) L'ambito di trasformazione può essere attuato solo a seguito di 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 salute umana

Al fine delle misure di prevenzione della salute umana dagli effetti delle radiazioni elettromagnetiche non ionizzanti, in sede di pianificazione attuativa deve essere esclusa, nelle aree che ricadono all'interno della distanza di prima approssimazione dei campi elettromagnetici generati dall'elettrodotto TERNA semplice (220 Kv) n. 260, stimati dal gestore in 27 mt per lato, la possibilità edificatoria connessa alle attività che prevedono permanenza umana oltre le quattro ore consecutive.

- Prescrizioni mitigative in materia ambientale

A protezione e per la manutenzione del Fosso della Posta deve essere individuata una fascia ineditata, anche ad uso privato, della profondità (salvo deroghe concesse dal Consorzio di Bonifica) di 10 ml.

- Prescrizioni a tutela delle infrastrutture ferroviarie

Nelle aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviario si applicano i disposti dell'art. 46PR delle NTA del Piano delle Regole.