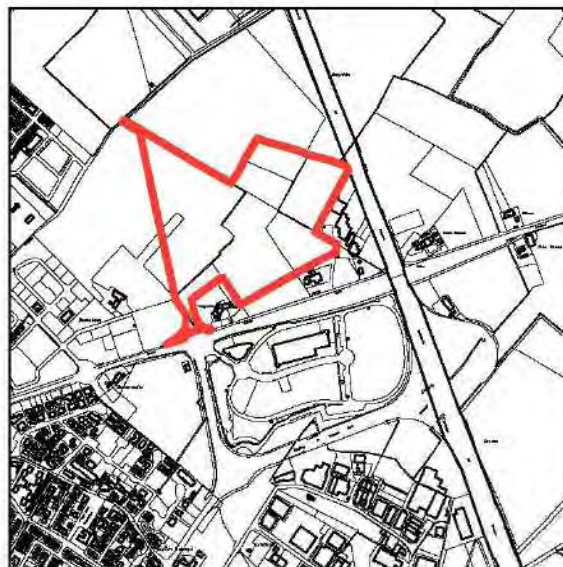




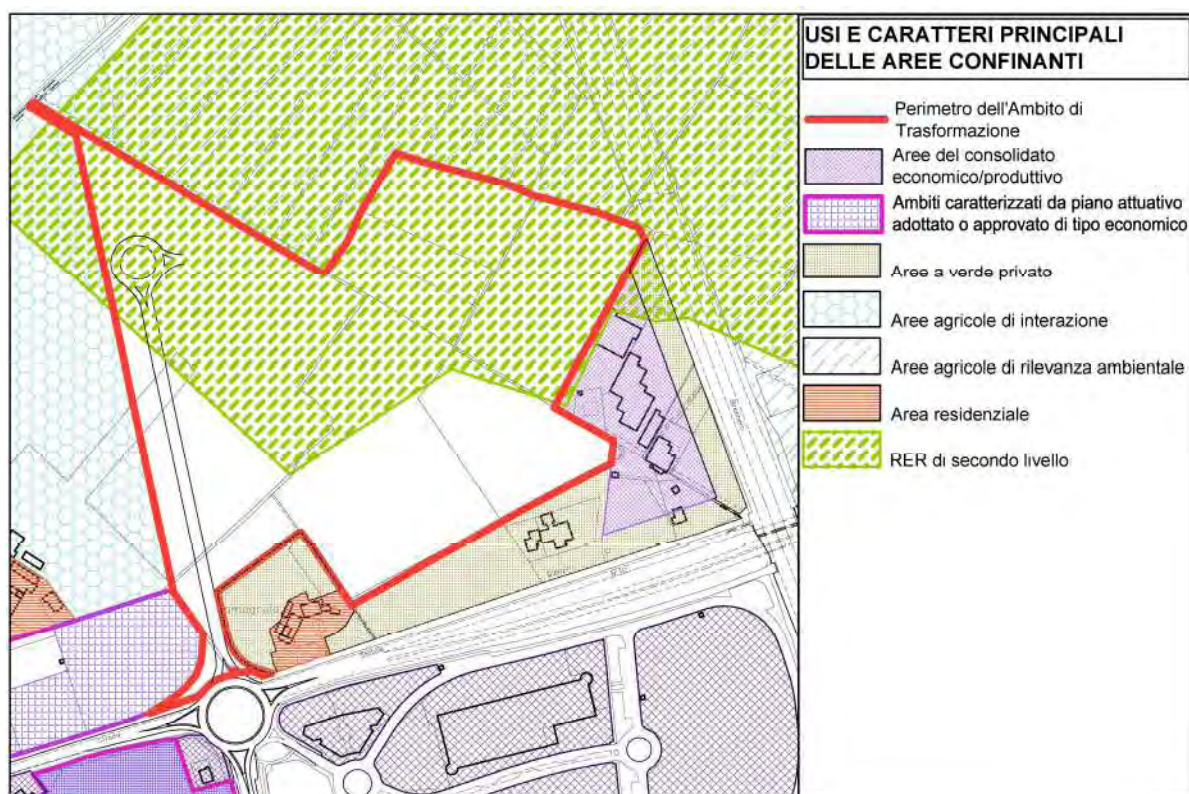
- Obiettivi prioritari

Il comparto ha una ST di circa 187.960 mq. La pianificazione attuativa coniuga la realizzazione del primo tratto della bretella stradale di raccordo fra la SP ex SS10 e la SP 25 con l'offerta insediativa dell'ambito indirizzata prevalentemente alle attività artigianali ed a quelle che necessitano di elevata accessibilità legata ad elevata infrastrutturazione ordinaria ed autostradale. Deriva la viabilità di accesso alle aree insediative dell'ambito, partendo dalla rotatoria posta lungo la bretella di raccordo all'estremo nord del comparto. Cede ed attrezza a verde piantumato, in funzione compensativa extra-standard, l'area di circa 15.000 mq posta ad ovest della citata bretella di raccordo all'interno della quale inserisce la pista ciclabile che collega la Sp ex SS10 a strada Castiona.

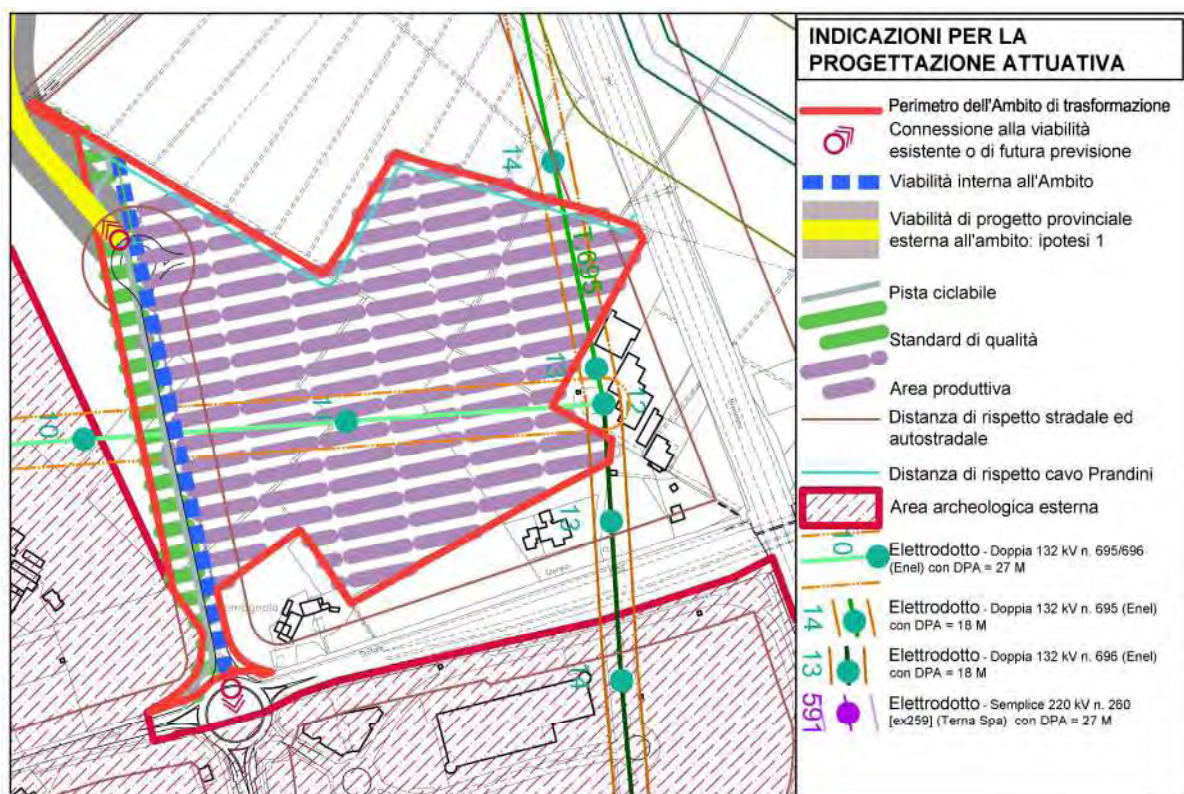
- Vincoli gravanti sull'area

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:	Si ☐ No ☒
Corridoio ecologico:	Si ☒ No ☐ 2° Liv. RER (in parte)
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 ☐ Cavo Prandini (Lato nord)
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si ☒ No ☐ 695/696, 695, 696, 260
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si ☐ No ☒
Rispetto cimiteriale:	Si ☐ No ☒
Rispetto di depuratori:	Si ☐ No ☒
Rispetto ferroviario:	Si ☐ No ☒
Rispetto di gasdotti	Si ☐ No ☒
Rispetto di pipeline	Si ☐ No ☒
Rispetto di pozzi di captazione:	Si ☐ No ☒
Rispetto di strade sovracomunali:	Si ☒ No ☐ A22 e colleg. SS10–Sp25
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

MEDIA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito può essere attuata attraverso un massimo di quattro 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:

- 6) insediamenti artigianali;
- 7) insediamenti industriali;
- 8) uffici ed edifici direzionali al servizio dell'attività produttiva, purché non superino il 50% della SLP dell'impianto industriale;
- 9) attività di logistica industriale o integrata connesse alla produzione aziendale;
- 10) 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:

- 4) 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";
- 5) le attività aziendali sanitarie, di ristorazione e ricreative a servizio dei lavoratori dipendenti addetti alle attività produttive;
- 6) 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:

- 19) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 20) gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 21) le attività per la ristorazione ed i pubblici esercizi;
- 22) le attività ricettive limitatamente agli alberghi;
- 23) le attività per il tempo libero;
- 24) 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;
- 25) le attività commerciali all'ingrosso;
- 26) le attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto;
- 27) le attività di information & communication technology, engineering;
- 28) le attività di research & development;
- 29) le attività di formazione;

- 30) I servizi di consulenza direzionale, organizzativa, contabile, creditizia e fiscale, immobiliare, legale, assicurativa e del lavoro;
- 31) I servizi di assistenza tecnica e giuridica;
- 32) I servizi di marketing, comunicazione e pubblicità, relazioni pubbliche;
- 33) I servizi per la qualità, la certificazione e la normazione tecnica;
- 34) I servizi di carattere operativo: facility & property management;
- 35) I servizi di organizzazione di convegni, fiere e mostre
- 36) le mostre commerciali e le sale di esposizione senza attività di vendita;
- 37) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- 38) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

Le destinazioni d'uso vietate sono:

- 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;
- attività agricole;
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie;
- GSV comunque denominate.

- Indici e parametri di utilizzo

- Ut = 0,50 mq/mq
- H max = 14,00 ml
- = 35,00 ml per non più di un complesso o piattaforma logistici
- 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. 9 DP e sarà conteggiata al netto dell'area compensativa di 15.000 mq circa di cui alle successive *Realizzazioni vincolanti prioritarie* - punto 3.

- Realizzazioni vincolanti prioritarie obbligatorie

- 1) realizzazione del tratto della bretella di collegamento tra la ex SS10 e la SP 25 ricadente nell'ambito del PA;
- 2) realizzazione della rotatoria di accesso posta a nord del tratto ricadente nel comparto della citata bretella;
- 3) cessione al comune dell'area di circa 15.000 mq posta ad Ovest della "bretella" di raccordo fra la SP ex SS10 e la SP 25, opportunamente sistemata come disposto dalle *Prescrizioni compensative e mitigative in materia ambientale* – punto a.

- 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 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, in particolare lungo l'asse stradale della SPexSS 10. La verifica dovrà essere condotta aggiornando lo studio di impatto viabilistico allegato al PGT ed i relativi esiti 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, avendo cura che

le soluzioni viarie adottate siano coerenti con gli standard previsti dalle norme tecniche regionali di costruzione stradale (d.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006).

- 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, stimata dal gestore per ogni elettrodotto in:

- ENEL doppia (132Kv) n 695/696 : DPA = 27 ml per lato;
- ENEL doppia (132Kv) n 695 : DPA = 18 ml per lato;
- ENEL doppia (132Kv) n 696 : DPA = 18 ml per lato;
- TERNA semplice (220 Kv) n 260 : DPA = 27 ml per lato;

la possibilità edificatoria connessa alle attività che prevedono permanenza umana oltre le quattro ore consecutive.

- Prescrizioni compensative e mitigative in materia ambientale

- 1) Poiché l'ambito ricade parzialmente in un corridoio ecologico di 2° livello della RER, la sua attuazione è subordinata alla realizzazione di un intervento di compensazione ecologica preventiva consistente nella piantumazione, con soluzioni conformi alle tipologie indicate nell'art. 34PR delle NTA del Piano delle Regole, dell'area da cedere al Comune ai sensi delle precedenti *Realizzazioni vincolanti prioritarie obbligatorie* – punto 3.
- 2) A protezione del Cavo Prandini deve essere individuata una fascia a verde, anche ad uso privato, della profondità di 10 ml da piantumare con soluzioni conformi alle tipologie indicate nell'art. 34PR delle NTA del Piano delle Regole., con esclusione del tratto necessario alla manutenzione del Cavo.