

PROGETTO

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE ECONOMICA ATECO 03 - ROMAGNOLA VARIANTE 2018



OGGETTO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LA PROPRIETA'  
MORANDI TERESA

MARSIGLI ROSSI LOMBARDI PAOLA

MARSIGLI ROSSI LOMBARDI BARBARA

MARSIGLI ROSSI LOMBARDI ALESSANDRA

MARGOSANTI GIULIO MASSIMILIANO

MARGOSANTI FRANCESCO MARIA

LOCALITA'	COMUNE	PROVINCIA
Mottella Nord	San Giorgio di Mantova	Mantova
DATA EDIZIONE	DATA ULT. AGG.	<b>ELABORATO</b> <b>B</b>
27/12/2018		
SCALA		
---		

PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
ARCHITETTO ROSOLINO PIGOZZI

Via Gradaro, 18 - 46100 Mantova

COLLABORATORE

ARCHITETTO MARTINA MAZZALI

## **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

1. Le presenti norme si applicano al Piano Attuativo dell'ambito di Trasformazione Economica ATECO 03 – "ROMAGNOLA" (nel seguito P.A).

## **ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO**

1. Sono elementi costitutivi del P.A., i seguenti elaborati:

### **A – Elaborati cartografici**

Tav. 01 Proprietà – Stato di fatto

- Tav. 02 Estratto ATECO 03 – Romagnola vigente (generale e stralcio 01)
- Tav. 03 Azzonamento
- Tav. 04 Planivolumetrico e sistemazione del verde mitigativo/compensativo
- Tav. 05 Opere vincolanti prioritarie e aree da cedere al Comune
- Tav. 06 Reti di urbanizzazione – Soluzione transitoria – Segnaletica
- Tav. 07 Sezioni stradali e superamento barriere architettoniche

### **B - Documenti tecnico-analitici**

- A Relazione Tecnico – illustrativa
- B Norme Tecniche di Attuazione
- C Computo metrico estimativo e quadro economico dell'intervento
- D Disciplinare OO.UU.
- E Schema di Convenzione

### **C - Altri Documenti**

- Valutazione di impatto viabilistico
- Valutazione preventiva di impatto acustico
- Relazione geologica e valutazioni geotecniche
- Studio dell'invarianza idraulica

## **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. L'attuazione del P.A. è regolata:

- dalle presenti norme
- dalla convenzione urbanistica
- dagli elaborati di Piano allegati alla Convenzione urbanistica
- dal PGT e dagli altri Regolamenti comunali

## **ART. 4 - ZONIZZAZIONE**

1. La superficie del Piano attuativo è suddivisa nelle seguenti aree:

- Superficie fondiaria (SF)
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico
- Verde di compensazione
- Strade
- Stradello privato
- Pertinenze stradali

## **ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO**

1. All'interno della Superficie fondiaria del P.A., è ammesso l'insediamento, entro i limiti della Superficie lorda di Pavimento (SLP) assentita, delle seguenti destinazioni d'uso:

- Tutte le attività connesse all'Uso produttivo, come descritto e dettagliato nel comma e, punto dell'art. 15 PR del PdR, ivi comprese le attività ad esso complementari e quelle accessorie con inclusione, fra queste ultime, delle piattaforme logistiche ancorché gestite separatamente dalle attività di produzione **le quali sono insediabili senza limitazioni percentuali, fino anche alla totalità della SLP edificabile**;

2. Sono destinazioni d'uso non ammesse le seguenti:

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

3. Le aree azzonate dal P.A. come “Verde privato” sono prive di SLP e all’interno delle stesse è ammessa la sola sistemazione a verde o l’allestimento di giardini con possibilità di insediare totem pubblicitari.
4. Le aree azzonate dal P.A. come “Stradello privato” sono prive di SLP e all’interno delle stesse è ammessa la sola realizzazione di percorsi pedonali e/o veicolari di uso privato.

#### **ART. 6 - PARAMETRI E INDICI DI UTILIZZO**

1. Nell’ambito del P.A. dovranno essere applicati i seguenti parametri e indici:

##### **- Superficie lorda di pavimento (SLP)**

La superficie lorda di pavimento massima assegnata all’area edificabile è di complessivi 75.000 mq.

##### **- Altezza massima degli edifici (H)**

L’altezza massima ammessa nell’area edificabile è  $H_{max} = 14,00$  m.

##### **- Limiti di edificabilità**

I limiti di edificabilità riportati negli elaborati grafici del P.A. indicano la massima estensione raggiungibile dalla sagoma degli edifici. La rappresentazione degli immobili riportata negli elaborati grafici del P.A. deve ritenersi come puramente indicativa.

##### **- Distanze**

Quando non diversamente specificato dai tracciati dei limiti di edificabilità riportati negli elaborati grafici del P.A., le distanze da rispettare in sede edificatoria sono le seguenti:

- Distanza dai confini di proprietà = 6 m
- Distanza tra fabbricati = 12 m
- Distanza dalle strade = 30 m da autostrada e bretella
- Distanze dal Canale Prandini:
  - Distanza dei fabbricati dal Canale Prandini:  $\geq 10,00$  m;
  - Distanza delle recinzioni fisse o mobili e delle piantumazioni della fascia verde di tutela, dal Canale Prandini: come da disposti normativi contenuti nel “Regolamento Consortile di Polizia Idraulica” del Consorzio di Bonifica Territori del Mincio (link: [www.territoridelmincio.it/images/Regolamenti/Regolamento\\_polizia\\_idraulica\\_TdM\\_rev.pdf](http://www.territoridelmincio.it/images/Regolamenti/Regolamento_polizia_idraulica_TdM_rev.pdf))
- Distanza dagli elettrodotti di alta tensione che attraversano il P.A. (ENEL doppia (132Kv) n 695/696, ENEL doppia (132Kv) n 695, ENEL doppia (132Kv) n 696, TERNA semplice (220 Kv) n 260]:
  - la distanza minima dei fabbricati a permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere, coinciderà, ai sensi del DM 29.05.08: con le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) o con quelle delle Aree di Prima Approssimazione (APA) fornite dal proprietario/gestore dell’elettrodotto o da ARPA, oppure con le Distanze Puntuali eventualmente richieste, dagli interessati, agli stessi soggetti. A tal fine si stabilisce che “per luogo di lavoro adibito a permanenze non inferiore a quattro ore giornaliere” si intende un luogo “stabilmente attrezzato” per una permanenza ricorrente non inferiore a quattro ore giornaliere<sup>1</sup>.

##### **- Parcheggi pertinenziali**

In sede di acquisizione dei titoli edilizi delle costruzioni dovrà essere data dimostrazione della dotazione minima di parcheggi pertinenziali previsti dalle NTA del PdR. Detti parcheggi potranno essere posizionati sia nel soprassuolo che nel sottosuolo dell’area di pertinenza. La rappresentazione dei parcheggi pertinenziali eventualmente riportata negli elaborati grafici del P.A. deve ritenersi come puramente indicativa.

#### **Art. 7 - MODALITA’ D’INTERVENTO**

1. All’interno del P.A. sono ammessi, mediante procedura diretta, gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, nuova costruzione e demolizione.
2. Gli interventi, di cui al precedente comma, sono subordinati al rispetto delle procedure di legge e, ove occorra, all’acquisizione dei necessari Titoli Edilizi.

#### **Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. In ragione della specifica configurazione del P.A., le opere di urbanizzazione primaria di competenza dello stesso sono:

- bretella di accesso, comprensiva di rotatoria terminale, che, pur essendo assegnata alle opere prioritarie e individuata quale futuro tratto di provinciale, è di fatto organica al comparto per essere l’unica strada d’accesso a tutte le aree pubbliche e private del P.A.;

<sup>1</sup> Definizione mutuata da “Le disposizioni integrative/interpretative dei decreti 29 maggio 2008” – ISPRA, Convegno “Stato dell’arte della normativa ambientale sui campi elettromagnetici” – 19 aprile 2012

- tratto stradale di collegamento dell'area edificabile e dei parcheggi alla rotatoria;
  - parcheggi pubblici;
  - ciclabile di collegamento dell'abitato di Mottella con via Castiona;
  - rete di raccolta delle acque meteoriche dei parcheggi e della strada che li collega alla rotatoria;
  - illuminazione pubblica di: bretella, rotatoria, parcheggi, strada di collegamento dei parcheggi/rotatoria e ciclabile;
  - segnaletica stradale;
  - piantumazione delle aree verdi.
2. Essendo l'area edificabile raggruppata in un unico macro-lotto, le restanti reti dovranno essere oggetto di allacciamento privato alle reti esistenti in via Luisa Levi, salvo diversa valutazione degli Enti proprietari/gestori. In proposito, i soggetti attuatori devono attestare, prima della definitiva approvazione del P.A., la diponibilità dei proprietari delle aree interessate dagli attraversamenti, ad istituire apposita servitù.
3. In ragione del traffico pesante connesso alla prevalenti destinazioni produttiva e logistica, i marciapiedi sono sostituiti da banchine di pari ampiezza.
4. La raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche del P.A. è soggetta all'applicazione del r.r. n. 7 del 2017 – Criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica idraulica e idrogeologica..
5. La rete di illuminazione pubblica deve a sua volta uniformarsi alle disposizioni legislative regionali ed a quelle del Piano di illuminazione pubblica del Comune.

#### **Art. 9 - ONERI**

1. Sono a totale carico degli intestatari dei titoli edilizi gli oneri (se e quando dovuti) per: opere di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, contributo smaltimento rifiuti, maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2bis della L.R. 11/03/2005 n° 12 e s.m.i. per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali.

#### **Art. 10 - REALIZZAZIONI VINCOLANTI PRIORITARIE**

1. Sono da considerarsi "realizzazioni vincolanti prioritarie" le seguenti opere meglio individuate negli elaborati grafici:

- il tratto della bretella di raccordo fra la SP ex SS 10 e la SP 25 ricadente nell'ambito del P.A.;
- la realizzazione della rotatoria posta a nord della bretella di cui sopra;
- la cessione al Comune dell'area a verde di compensazione posta immediatamente ad ovest della bretella opportunamente sistemata come disposto dalle Prescrizioni compensative e mitigative in materia ambientale.

#### **Art. 11 - OPERE DI MITIGAZIONE**

1. L'area a verde di compensazione deve essere attrezzata a verde utilizzando le seguenti tipologie di siepi meglio descritte nell'Art. 34PR delle NTA del PdR:

- Tratto posto lungo la curva dell'esistente rotatoria ubicata sulla SP ex SS10: con siepe *monofilare media*;
- Successivo tratto in direzione nord: con *siepe bifilare alta*;

2. La fascia posta a tutela del Canale Prandini (fatta eccezione per il tratto necessario alla manutenzione del canale) deve essere attrezzata a verde utilizzando le seguenti tipologie di siepi meglio descritte nell'Art. 34PR delle NTA del PdR:

- Tratto ricadente nella fascia di protezione elettromagnetica dell'elettrodotto: siepe *media monofilare*, salvo diversoparere dell'Ente proprietario/gestore;
- Tratto residuo: *siepe alta monofilare*.

#### **Art. 12 - RECINZIONI**

1. Le recinzioni lungo le aree pubbliche e verso le aree rurali dovranno rispettare le seguenti tipologie (vedi disegni allegati alle presenti NTA):

- a. **Recinzioni di attività insalubri o con deposito all'aperto di materie prime, semilavorati, riciclati e rottami:**  
recinzione costituita da muro pieno di altezza max= 2,00 ml realizzato in blocchi di argilla espansa colorata di tipo bugnato con sovrastante copertina in cls e pilastri di irrigidimento rivestiti con paramaneria in argilla colorata.
- b. **Recinzioni di attività diverse da quelle elencate al punto precedente:**

- b.1 - recinzione di altezza max complessiva = 2 m costituita da un muretto di altezza non superiore a cm 60 realizzato in blocchi di argilla espansa colorata tipo bugnato completo di copertina in cls, sovrastato da cancellata in grigliato metallico zincato e plastificato colore della gamma dei grigi.
- b. 2 - nel caso in cui le recinzioni siano poste in fregio ad aree agricole, salvo i casi in cui sia già previsto l'obbligo di realizzare barriere verdi.
- b.3 - recinzione di altezza max complessiva = 1,80 ml tipo "bekaert" completa di montanti in acciaio annessi nei plinti gettati in opera, posti a distanza di 2,00 m, di colore verde.

#### **Art. 12 - ACCESSI**

1. Al fine di assicurare una migliore viabilità generale e adeguata sicurezza alle attività insediate, le aree appartenenti alla Superficie Fondiaria e quelle dello Stradello privato potranno sgravare direttamente sul parcheggio P2 attraverso accessi pedonali e/o carrai da realizzarsi in corrispondenza della rotatoria prevista per l'inversione di marcia del "cul de sac" del parcheggio.

#### **ART. 13 – ASSEGNAZIONE DI AREE IN USO ESCLUSIVO**

1. Le aree dei parcheggi P1 e P2 e il tratto di strada che collega la rotatoria ai parcheggi e alla SF, ancorché di proprietà comunale, sono assegnate in uso esclusivo ai Proponenti il P.A. e ai loro aventi causa, con obbligo di gestione e manutenzione delle stesse.
2. I proponenti potranno chiudere ed interdire i parcheggi al pubblico accesso mediante installazione di appositi presidi (cancelli, sbarre, dissuasori, ecc.) salvo comunque l'obbligo di garantirne la fruibilità nei giorni feriali dalle ore 8 alle ore 20 e in concomitanza di manifestazioni a carattere pubblico organizzate e/o patrocinate dal Comune.

#### **Art. 14 - MODIFICHE AL P.A.**

1. In fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, sarà possibile apportare, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

*2. Fermo restando quanto previsto all'articolo 5 delle presenti Norme tecniche di attuazione, l'insediamento di un'attività qualificata dal PGT come "usi accessori" – ivi incluse le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione – non costituisce variante al P.A. e, pertanto, non necessita procedimenti di approvazione di alcuna variante".*

#### **Art. 15 - NORMA TRANSITORIA**

1. Prima della completa attuazione della bretella di accesso e della sua rotatoria terminale, gli aventi titolo potranno richiedere l'accesso temporaneo all'area edificabile da posizione intermedia alla bretella (vedi Tav. 6 – Soluzione transitoria). L'accesso dovrà in ogni caso essere smantellato a completamento della bretella e comunque prima della cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.

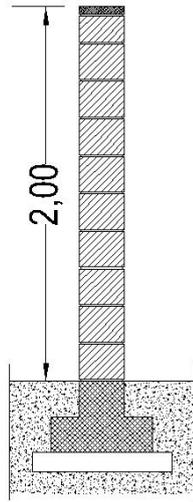
#### **Art. 16 - NORME FINALI**

1. Per tutto quanto non specificato nella presente normativa valgono le disposizioni legislative vigenti, le NTA del PGT e quelle dei Regolamenti comunali.

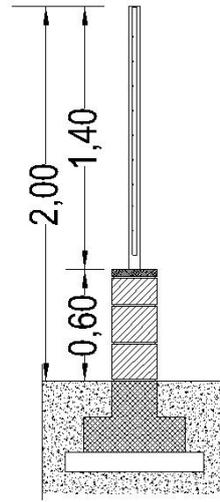
ALLEGATO

**TIPOLOGIA RECINZIONI**

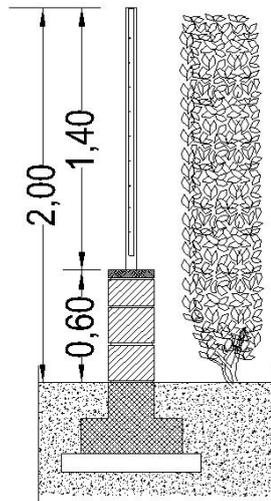
(Art. 12 NTA)



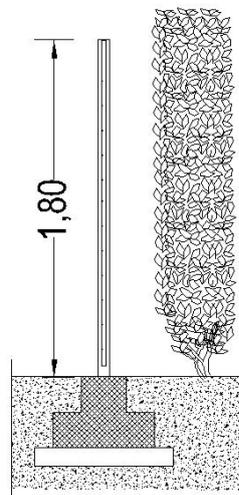
TIPO a



TIPO b.1



TIPO b.2

TIPO c  
(Bekaert)