



# COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PROVINCIA DI MANTOVA



## DOCUMENTO DI PIANO

### NORME TECNICHE E SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DP A.P

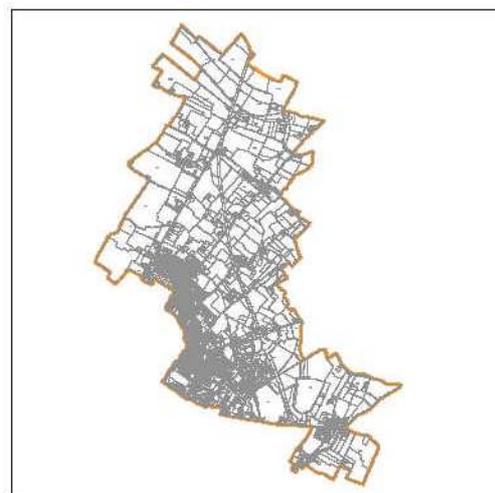
**REDAZIONE P.G.T.**  
ARCH. ROSOLINO FIGOZZI

**COLLABORAZIONE:**  
ARCH. ISABELLA COMIN  
ARCH. MARTINA MAZZALI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
E CONSULENZE SPECIALISTICHE:**  
ARCH. MICHELE RONDELLI  
COLLABORATORE: DOTT. FORTUNATO ANDREANI

**INDAGINI GEOLOGICO AMBIENTALI**  
GEOL. ROSARIO SPAGNOLO

**COORDINATORI COMUNALI:**  
ARCH. ROBERTO TRENTINI - RESPONSABILE UFFICIO TECNICO  
GEOM. THOMAS BANDINI - TECNICO URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA  
P.I. CLAUDIO SEGNA - RESPONSABILE UFFICIO ECOLOGIA



DATA DOCUMENTO

**MAGGIO 2011**

DATA ADOZIONE

DATA APPROVAZIONE



# INDICE

<b>ART. 1 DP - CONTENUTI E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>5</b>
<b>ART. 2 DP - ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>6</b>
<b>ART. 3 DP - UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO E PREVALENZA</b>	<b>6</b>
<b>ART. 4 DP - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5 DP - CONTENUTI NORMATIVI, RINVIO AD ALTRE NORME E PREVALENZA</b>	<b>7</b>
<b>ART. 6 DP - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>7</b>
<b>ART. 7 DP - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>ART. 8 DP - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>ART. 9 DP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE ECONOMICA (ATECO)</b>	<b>8</b>
<b>ART. 10 DP - PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>9</b>
<b>ALLEGATO - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>11</b>



## **ART. 1 DP CONTENUTI E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano costituisce il primo dei tre atti che compongono il Piano di Governo del Territorio; esso è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

2. Il Documento di Piano definisce:

- a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

3. Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:

- a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d. dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
- e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
- f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g. definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

5. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine il Comune procede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

6. Allo scadere del periodo di validità del DdP, le previsioni non attuate perdono di efficacia e gli ambiti di trasformazione individuati per i quali non sia stato approvato e convenzionato idoneo piano

attuativo, si intendono automaticamente decaduti. Il loro riassetto, tornerà pertanto nella potestà pianificatoria del comune che, in ragione delle sopravvenute esigenze di governo del territorio, potrà anche escluderli dai nuovi obiettivi di sviluppo e dalla stessa potenzialità edificatoria senza che la proprietà inerte o inadempiente nulla abbia a pretendere dall'Amministrazione comunale.

## **ART. 2 DP ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati prescrittivi:

- DPA.p Norme Tecniche e schede degli ambiti di trasformazione
- DP01.p Previsioni di Piano
- DP02.p Carta dei vincoli
- DP03.p Carta del paesaggio
- DP04.p Carta della fattibilità geologica e della pericolosità sismica

b) Elaborati conoscitivi:

- DPA.c Relazione illustrativa
- DPB.c Atlante degli approfondimenti tematici
- DPC.c Studio di impatto viabilistico
- DP01.c Uso del suolo
- DP02.c Mobilità
- DP03.c Attuazione del PRG vigente
- DP04.c Richieste e proposte dei portatori d'interesse
- DP05.c Strategie di piano

## **ART. 3 DP UTILIZZO DEGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO E PREVALENZA**

1. Come si evince dal precedente articolo, gli elaborati del Documento di Piano sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

2. I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono, in caso di contrasto, sulle stesse previsioni contenute negli elaborati grafici di minor dettaglio.

3. Le indicazioni riportate negli elaborati del Documento di Piano, sulla scorta dei dati e degli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale, relativamente allo stato di fatto del territorio Comunale ed alla situazione socio-economica dello stesso, rivestono esclusivamente carattere informativo e non possono essere utilizzate, in nessun caso, per scopi diversi. In particolare esse non sostituiscono la documentazione originale da reperirsi presso gli uffici comunali.

4. Eventuali discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici del Documento di Piano, ancorché non rilevate in sede di approvazione e/o di pubblicazione dello stesso, non potranno in nessun caso essere adottate, in fase di applicazione del PGT, per modificare le previsioni urbanistico-edilizie o per sanare preesistenti situazioni di illegittimità.

## **ART. 4 DP EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano per ciascun ambito di trasformazione urbanistica individua, attraverso apposita scheda allegata alle presenti norme:

- gli obiettivi prioritari che devono essere perseguiti;
- le modalità per l'eventuale suddivisione degli ambiti di trasformazione e sviluppo in sub-comparti;
- le prescrizioni funzionali, dimensionali e tecniche d'ordine generale dei Piani Attuativi;
- i parametri e gli indici massimi da utilizzare;
- le destinazioni d'uso ammesse e quelle escluse;
- le realizzazioni vincolanti prioritarie, connesse alle urbanizzazioni primarie e secondarie interne ed esterne al perimetro del comparto, poste obbligatoriamente a carico del Piano Attuativo.

2. Le indicazioni sopra elencate hanno, entro i limiti tracciati dal Documento di Piano, valore vincolante.

## **ART. 5 DP**

### **CONTENUTI NORMATIVI, RINVIO AD ALTRE NORME E PREVALENZA**

1. Per quanto non espressamente definito dalle norme del Documento di Piano e purché non palesemente in contrasto con lo stesso, si fa riferimento alle norme del Piano dei Servizi ed a quelle del Piano delle Regole. Sono fatti salvi i disposti degli artt. 10PR, 31PR e 32PR del Piano delle Regole che sono sempre applicabili al Documento di Piano.

2. Le definizioni della nomenclatura tecnica richiamate nel Documento di Piano e genericamente attinenti, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, a: *indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso, interventi edilizi, strumenti urbanistici, tipologie commerciali, ecc.*, fanno riferimento alle analoghe definizioni contenute nelle NTA del Piano delle Regole. Per le definizioni non reperibili nelle NTA del PGT si rinvia alla vigente legislazione statale e regionale nonché ai Regolamenti comunali (edilizio, di Igiene, ecc.).

## **ART. 6 DP**

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo individuati dal Documento di Piano è obbligatoriamente soggetta, in coerenza con le modalità indicate per ogni singolo ambito nelle apposite schede, a preventiva approvazione di piani attuativi (PA) comunali od altri strumenti di programmazione negoziata di iniziativa pubblica e/o privata, costituiti dagli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente con esclusione del ricorso al Permesso di costruire convenzionato.

2. Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nelle apposite schede dei singoli ambiti di trasformazione e sviluppo, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano.

3. Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti, finalizzati all'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

4. Sino all'approvazione degli strumenti di attuazione del Documento di Piano, nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti di trasformazione, sono ammesse le sole attività che non determinano trasformazioni permanenti nell'uso del suolo e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti edifici ed attrezzature eventualmente preesistenti.

5. Per la presentazione del piano attuativo di iniziativa privata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

## **ART. 7 DP DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE**

1. Gli strumenti di pianificazione attuativa del Documento di Piano dovranno essere ispirati a criteri perequativi, per cui, salvo diverso accordo tra le parti interessate, a ciascun proprietario di aree comprese nei singoli ambiti spetteranno capacità edificatorie, ed oneri economici connessi, in misura proporzionale alla superficie territoriale di proprietà.
2. La perequazione si applica esclusivamente all'interno di ogni singolo ambito di trasformazione e sviluppo ancorché frazionato in sub-comparti. E' esclusa ogni forma perequativa fra ambiti differenti.

## **ART. 8 DP INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme il Documento di Piano individua sul territorio comunale, con rappresentazioni grafiche, gli ambiti di trasformazione, suddivisi per tipologia di destinazione d'uso prevalente, all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici, con la sola eccezione di quelli sul patrimonio edilizio eventualmente esistente alla data di adozione del Documento di Piano, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
2. I progetti di lavori pubblici approvati dal Comune concernenti aree comprese in ambiti di trasformazione non necessitano della preventiva adozione di uno strumento urbanistico attuativo.
3. Ciascun ambito di trasformazione può essere suddiviso, quando previsto per il singolo ambito dall'apposita scheda allegata, in sub-comparti di pianificazione attuativa, nel qual caso è fatto obbligo al soggetto proponente il Piano attuativo del primo sub-comparto di predisporre:
  - a. progetto di massima inerente l'intero ambito di trasformazione;
  - b. progetto di fattibilità, corredato da piano finanziario, delle opere previste all'interno dell'intero ambito di trasformazione;
  - c. dimostrazione che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria prescritte e/o previste per l'intero ambito di trasformazione risultino oggettivamente suddivisibili, in ragione dei comparti ipotizzati, secondo stralci funzionali e funzionanti;
  - d. riparto, nel rispetto dei principi perequativi, degli oneri realizzativi ed economici spettanti a ciascun sub-comparto.
4. Il Documento di Piano individua quale unica tipologia d'ambito di trasformazione quella degli "Ambiti di Trasformazione Economica - ATECO".
5. Le indicazioni relative alle superfici e ai dati dimensionali degli ambiti riportati nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione e sviluppo, allegate alle presenti NTA, potranno subire gli scostamenti strettamente necessari ad adeguare le stesse ai rilevamenti dei luoghi effettuati sul campo.
6. In sede di redazione della pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione, potranno essere adottate soluzioni alternative rispetto a quelle riportate nelle allegate schede, a condizione che le stesse mantengano inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e strategici che il comune ha inteso raggiungere attraverso le suggerite indicazioni planimetriche.

## **ART. 9 DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE ECONOMICA (ATECO)**

1. Gli ambiti di *trasformazione economica* sono le parti di territorio inedificate o con edificazioni sporadiche che il Documento di Piano destina a nuovi complessi insediativi prevalentemente orientati all'accoglimento delle attività economiche. Detti ambiti possono a loro volta differenziarsi in produttivi, direzionali, commerciali, misti, ecc. in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti insediabili.
2. Il Documento di Piano individua specificatamente I seguenti "Ambiti di Trasformazione Economica – ATECO":
  - ATECO n 01 – denominato "SISMA"

- ATECO n 02 – denominato “EUROPA 2”
- ATECO n 03 – denominato ROMAGNOLA”

### **3. Modalità d'intervento**

Tutti gli Interventi edilizi da effettuare all'interno degli ambiti *di trasformazione economica* sono obbligatoriamente subordinati a pianificazione attuativa.

### **4. Destinazioni d'uso ed Indici e parametri di utilizzo**

Le destinazioni principali ammesse e quelle vietate nonché gli indici e parametri di utilizzo sono riportati, per ciascun ambito, nella specifica scheda.

### **5. Dotazione di aree standard**

La dotazione minima di aree standard da individuare in sede di pianificazione attuativa è determinata sulla base dei criteri e delle disposizioni contenuti nel Piano dei Servizi.

## **ART. 10 DP**

### **PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO**

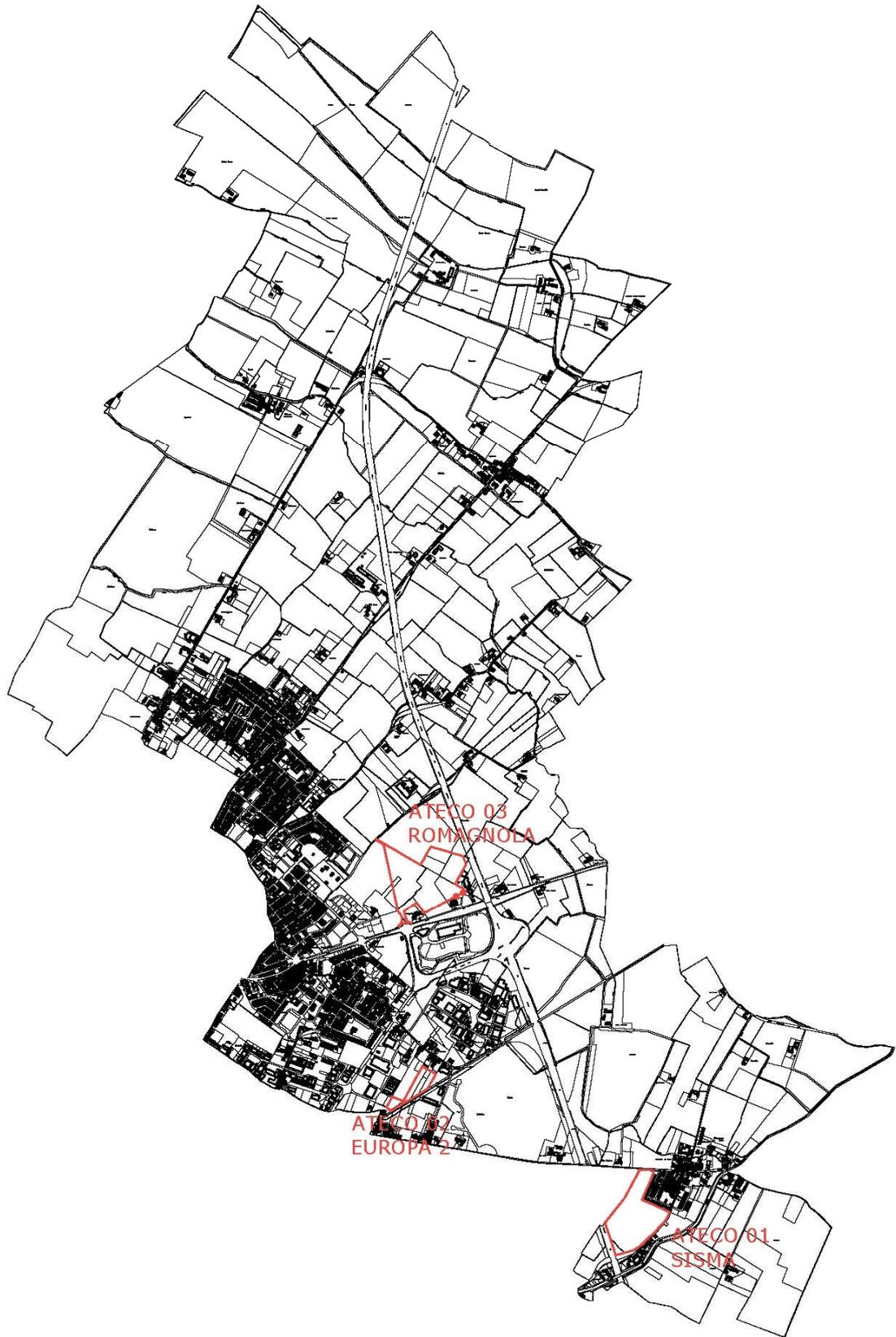
1. Non necessita di approvazione di preventiva variante al Documento di Piano, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piani attuativi, in variante allo stesso, rientranti in una o più delle seguenti fattispecie:

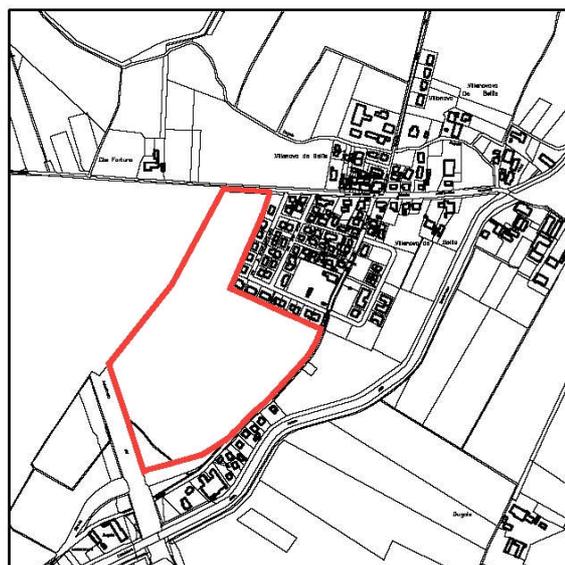
- a. varianti che comportino un incremento, non superiore al 10%, della superficie individuata dal Documento di Piano dell'ambito di trasformazione computati al netto degli scostamenti fra rilievi sul terreno e restituzione grafica;
- b. varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti di trasformazione subordinati a pianificazione attuativa, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato;
- c. varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi;
- d. varianti che prevedano la possibilità di suddividere in sub-comparti l'ambito di trasformazione;
- e. varianti che ammettano, quando consentito dalla legislazione vigente ma escluso dal Documento di Piano o dal Piano dei Servizi, la parziale o totale monetizzazione delle aree “standard”;
- f. varianti concernenti le modificazioni delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di trasformazione o del loro contingentamento.
- g. Varianti normative dirette a rendere congruente la normativa del Documento di Piano con disposizioni normative sopravvenute.



**ALLEGATO**

## **SCHEDE DEGLI AMBITI**





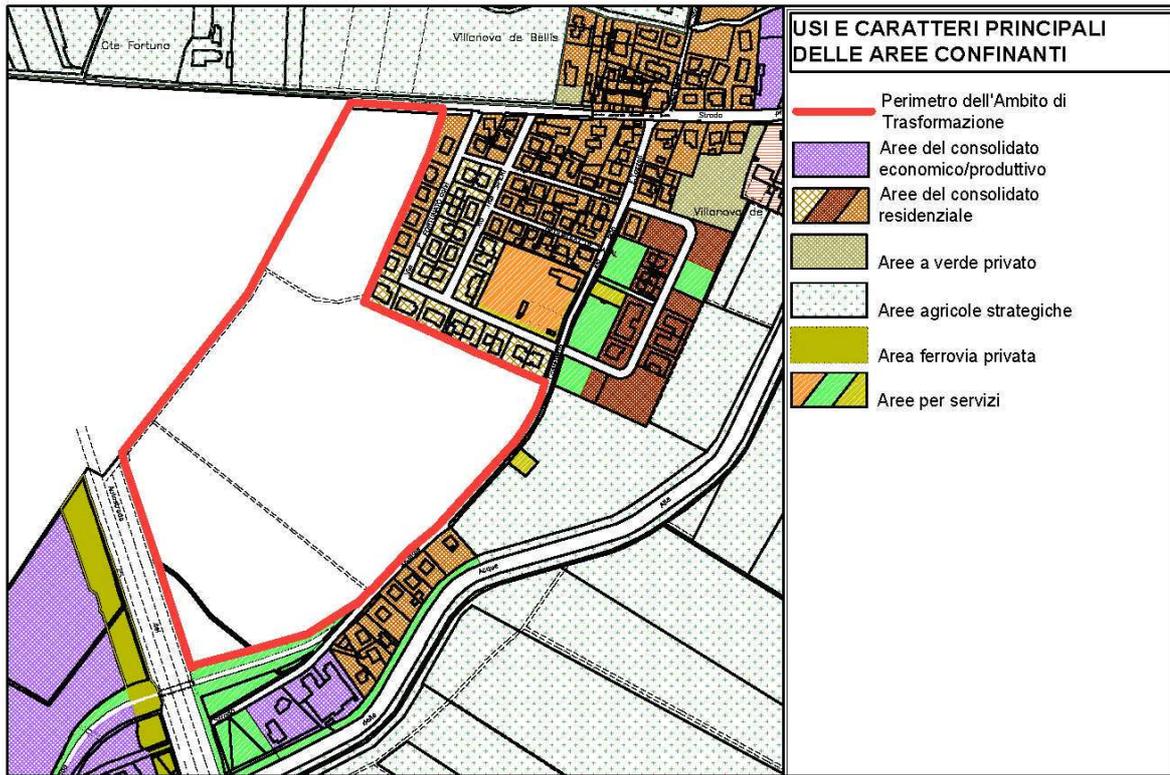
**- Obiettivi prioritari**

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.

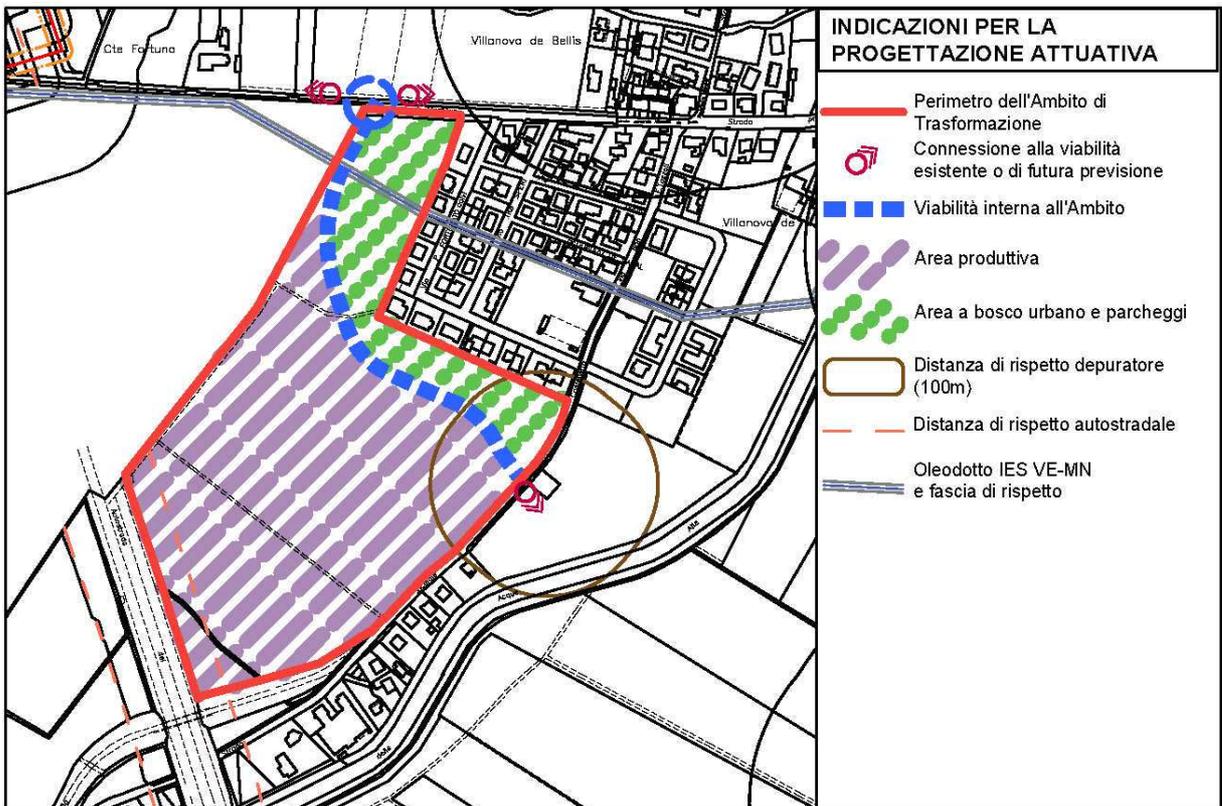
**- Vincoli gravanti sull'area**

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Corridoio ecologico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da attività a rischio di incidente rilevante:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di terreni inquinati:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di canali e corsi d'acqua:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto cimiteriale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di depuratori:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> in parte
Rispetto ferroviario:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di gasdotti	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pipeline	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> IES Ve-Mn
Rispetto di pozzi di captazione:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di strade sovracomunali:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> A 22 e SP 30
Vincolo archeologico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo monumentale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo ambientale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo paesaggistico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>

**- Contesto insediativo**



**- Indicazioni per la pianificazione attuativa**



**- Fattibilità geologica**

Parte in PRIMA CLASSE

– fattibilità senza particolari limitazioni

Parte in SECONDA CLASSE

– fattibilità con modeste limitazioni

**- Classe sismica**

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

**- Sensibilità paesistica**

**- 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. Qualora questa risultasse inidonea e non fosse previsto il contestuale adeguamento dell'impianto, l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione di impianto di fitodepurazione, correttamente dimensionato in ragione del numero di abitanti equivalenti da trattare.

- 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**

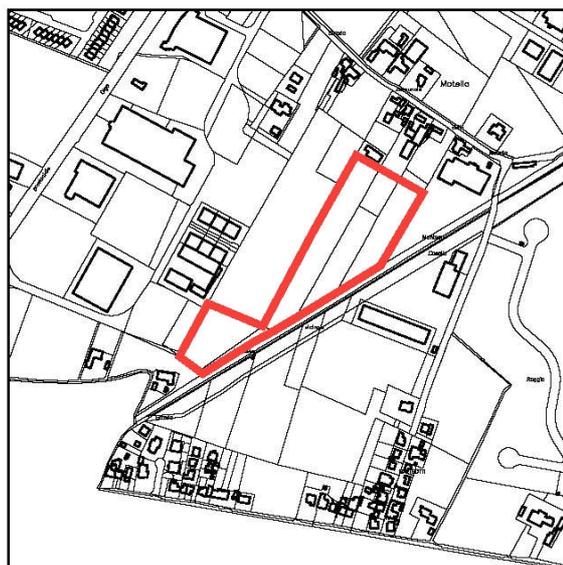
L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva validazione da parte della Provincia di Mantova, in qualità di ente proprietario e gestore, delle soluzioni adottate per il previsto incrocio a rotatoria che il lottizzante deve realizzare in corrispondenza dell'incrocio con la SP 30 - "Mantova-Roncoferraro. 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.



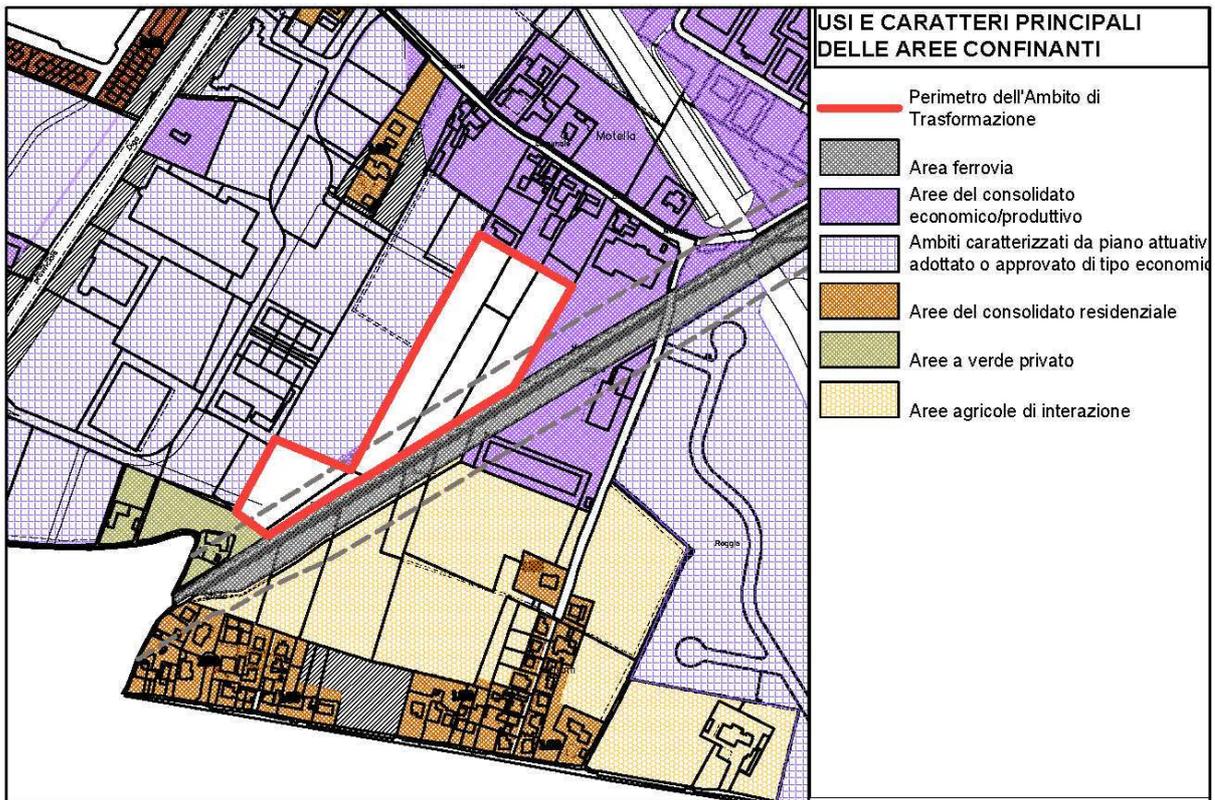
**- Obiettivi prioritari**

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.

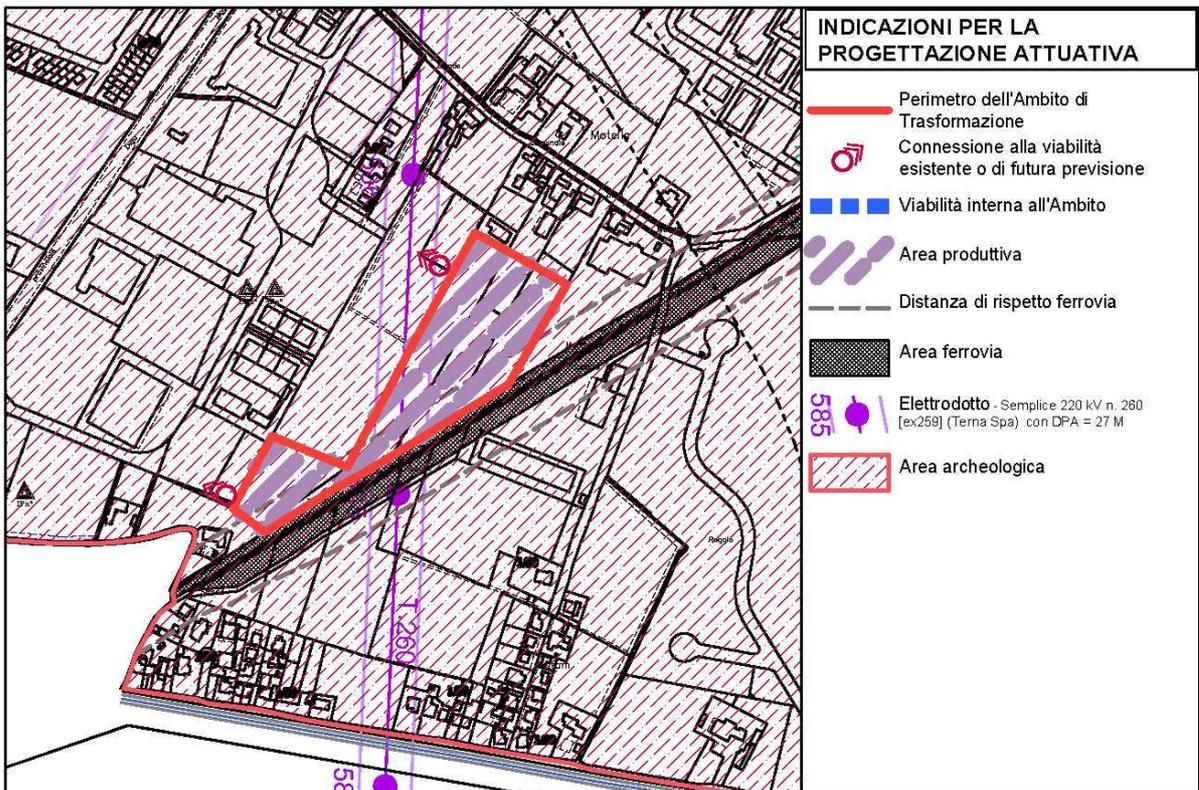
**- Vincoli gravanti sull'area**

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Corridoio ecologico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da attività a rischio di incidente rilevante:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di terreni inquinati:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di canali e corsi d'acqua:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Fosso della Posta
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Terna n. 262 (220 kv)
Rispetto cimiteriale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di depuratori:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto ferroviario:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Mantova-Monselice
Rispetto di gasdotti	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pipeline	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pozzi di captazione:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di strade sovracomunali:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo archeologico:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Vincolo monumentale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo ambientale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo paesaggistico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>

**- 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**

**- 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. In alternativa l'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di idoneo impianto di fitodepurazione, adeguatamente dimensionato in ragione del numero di abitanti equivalenti da trattare.
- 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**

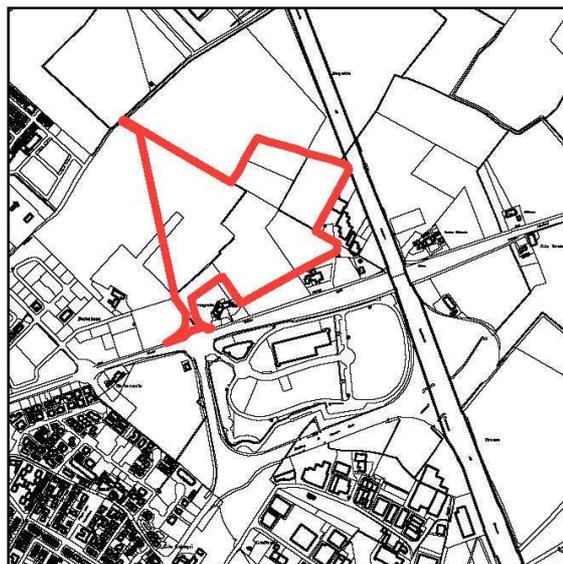
Al fine delle misure di prevenzione della salute umana dagli effetti delle radiazioni elettromagnetiche non ionizzanti, in sede di pianificazione attuativa deve essere esclusa, nelle aree che ricadono all'interno della distanza di prima approssimazione dei campi elettromagnetici generati dall'elettrodotto 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.



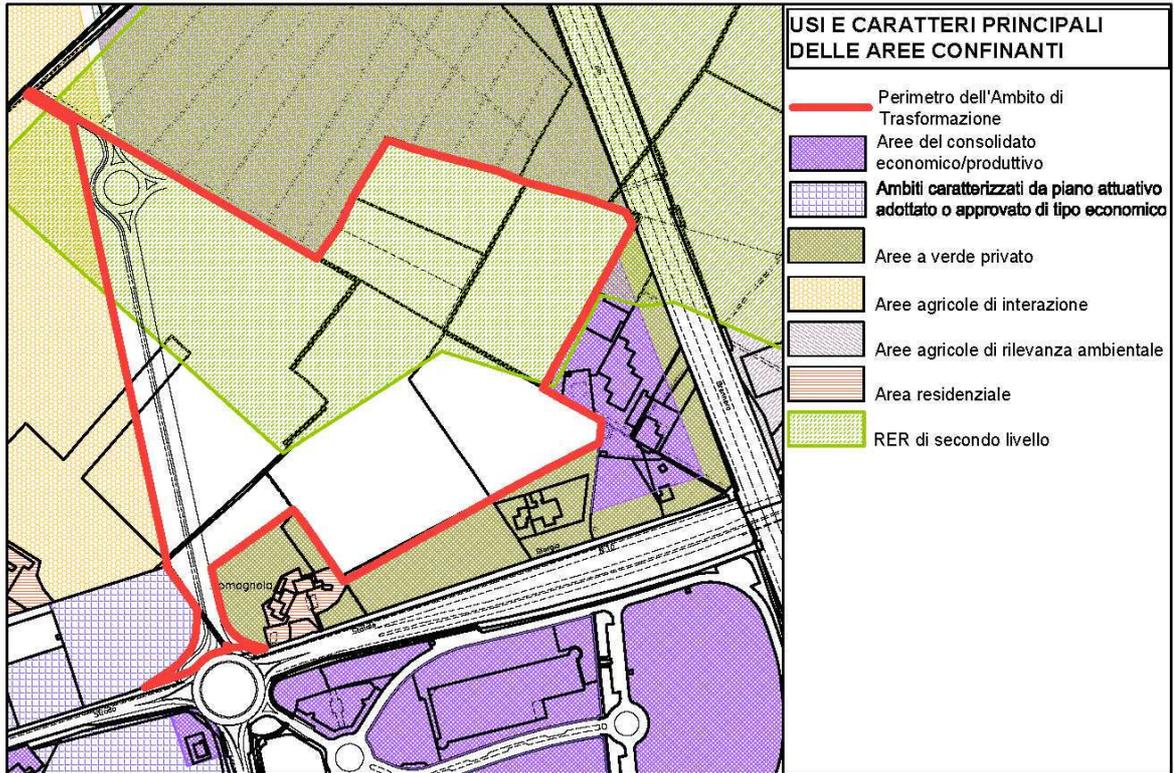
**- Obiettivi prioritari**

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 rotonda 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.

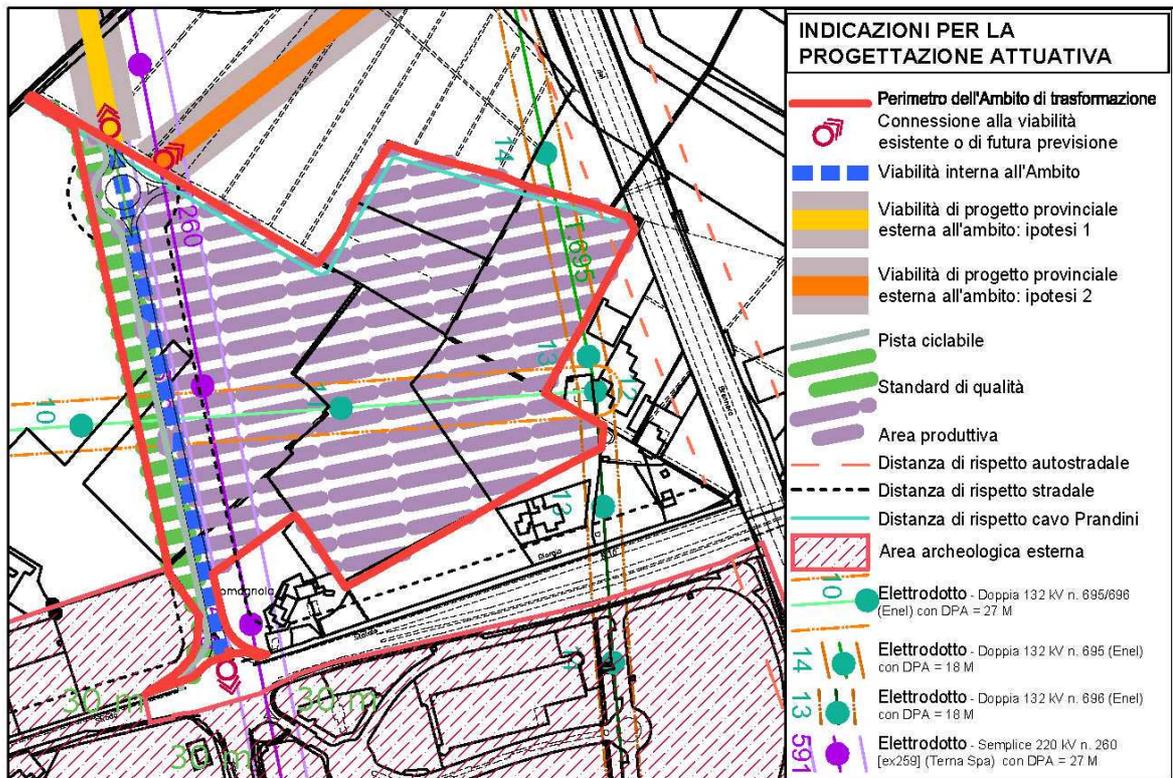
**- Vincoli gravanti sull'area**

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Corridoio ecologico:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 2° Liv. RER (in parte)
Distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Distanza da attività a rischio di incidente rilevante:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di terreni inquinati:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di canali e corsi d'acqua:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Cavo Prandini (Lato nord)
Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 695/696, 695, 696, 260
Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto cimiteriale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di depuratori:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto ferroviario:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di gasdotti	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pipeline	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di pozzi di captazione:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto di strade sovracomunali:	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> A22 e colleg. SS10–Sp25
Vincolo archeologico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo monumentale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo ambientale:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo paesaggistico:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>

**- 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**

**- Modalità di intervento**

L'attuazione dell'ambito può essere attuata attraverso un massimo di tre 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. In alternativa l'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di idoneo impianto di fitodepurazione, adeguatamente dimensionato in ragione del numero di abitanti equivalenti da trattare.
- 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 dell'ambito è subordinata alla preventiva validazione da parte della Provincia di Mantova, delle soluzioni adottate per il tracciato del primo tratto della "bretella" di raccordo fra la SP ex SS10 e la SP 25 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.