

Gli interventi nei vari ambiti dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche allegate nell'elaborato specifico " *Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione*" parte integrante delle presenti norme.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del D.P., sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede delle zone stesse.

Art. 27. Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1)

Fanno parte del tessuto prevalentemente produttivo le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali) e attività complementari e/o compatibili, finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali ed artigianali), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

L'ammissibilità delle suddette categorie ambientalmente a rischio dovrà essere verificata dall'A.R.P.A e dall'ATS, per quanto di competenza, oltre che presso lo sportello unico comunale.

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente e non dovranno recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali ad essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie" e s.m.i., i requisiti igienico-sanitari verificati da ATS e ARPA per quanto di specifica competenza, e in particolare le norme sull'impatto acustico.

Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

Gli interventi edilizi in tali zone si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi indicati nelle presenti NTA.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 1,00 mq/mq
- Hmax = 16 mt
- IC = 60%

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U3, U2a, U2b

Destinazioni escluse: U1/1, U2g, GSV nuove (fatto salvo quelle già esistenti o autorizzate - GSV), U4, U5c, U5d

MODALITÀ ATTUATIVE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2022	AGGIORNAMENTO LUGLIO 2023	FOGLIO 27
CONSULENTE AMBIENTALE E URBANISTICO Arch. Luigi Moriggi	CONSULENTE SISTEMI INFRASTRUTTURALI Geom. Matteo Rodella	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO E Cds Arch. Ekaterina Solomatin
STUDIO POLARIS STP s.r.l. – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 – info@studiopolaris.eu	ING. UGO BERNINI	ENGE0 s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it	GEOL. CARLO CALEFFI GEOL. FRANCESCO CERUTTI

Nelle aree del tessuto prevalentemente produttivo interamente libere, riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio, gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice quando il lotto abbia SF inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente saranno da attuare mediante Titolo Edilizio Convenzionato quando la SL è superiore a 5.000 mq ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale e produttivo è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo.

Sono da escludere nel calcolo delle altezze i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i silos, i mulini e le attrezzature di carattere straordinario tra cui anche i magazzini automatizzati che si sviluppano in altezza, ovvero quelle esistenti se già superiori, oppure quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.

Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari, la Superficie Lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = a ml 4,00 e quello eccedente i 12 ml di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = ml 6,00.

Per le attività caratterizzate da prevalenti piazzali esterni attrezzati per il deposito di materiali e prodotti anche finiti, è ricompresa nella SL anche una quota pari al 20% delle superfici esterne attrezzate destinate al deposito di materiali e prodotti anche finiti (SL = 20% S_{DEPOSITI OUTDOOR}).

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno poste sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi pertinenziali del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi destinati alla residenza con il limite massimo di 400 mq di SL.

In via transitoria in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inglobati all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, è sempre consentito recuperare per intervento diretto (Titolo Edilizio Convenzionato) i contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali mantenendo le SL esistenti o ampliandole all'interno dell'involucro dell'attività dismessa.

Mediante la formazione di un Piano di Recupero è altresì possibile in presenza delle medesime condizioni di cui sopra sostituire i manufatti con nuovi edifici con destinazione residenziale secondo le modalità, gli indici ed i parametri edificatori indicati per il tessuto prevalentemente residenziale a media densità.

All'interno del perimetro del Tessuto urbano consolidato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi. Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone.

Art. 28. Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/ricettivo/direzionale (ZTE2)

Fanno parte del tessuto commerciale/terziario/ricettivo/direzionale le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività economiche (commerciali, terziarie, ricettive, direzionali) e/o compatibili nonché di insediamenti di natura mista con edifici a destinazione abitativa ed edifici destinati alla produzione prevalente di servizi, finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti economici e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2022	AGGIORNAMENTO LUGLIO 2023	FOGLIO 28
CONSULENTE AMBIENTALE E URBANISTICO Arch. Luigi Moriggi	CONSULENTE SISTEMI INFRASTRUTTURALI Geom. Matteo Rodella	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO E Cds Arch. Ekaterina Solomatin
STUDIO POLARIS STP s.r.l. – Via P. Verri, 33 - 46100 Mantova - Tel. 0376.248808 – info@studiopolaris.eu	ING. UGO BERNINI	ENGE0 s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it	GEOL. CARLO CALEFFI GEOL. FRANCESCO CERUTTI