COMUNE DI MANTOVA

VARIANTE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.A. 5.1 - COMPARTO "VALDARO" E AL P.G.T.

Norme Tecniche di Attuazione

Committente

Valdaro S.p.A. in liquidazione

Via Giordano di Capi, n. 10 - Mantova

C.F. 01229630205

Progettista

Studio Marinelli

Ambiente Costruzioni Energia Sicurezza Territorio

46100 Mantova - Via Alpi, 4

Telefono: 0376 374166 - 3358037483

Email: alberto@studiomarinelli.eu

P.IVA 02358101208

Ordine degli Ingegneri di Mantova n. 727/A

Timbro e firma

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA di MANTOVA
Dott. Ing. ALBERTO MARINELLI
SEZIONE A N. 727

SCALA	DATA	DOC.	REV
	NOVEMBRE 2017	B.2	r.01

Il progettista si riserva, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.

Firmato digitalmente da
ALBERTO MARINELLI

Pagina intenzionalmente bianca

ART. 1: CONTENUTI DEL PIANO

1. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi PA5.1 Comparto Valdaro (art. 36.5.1 N.T.A del P.R.G. 2004) individua un comparto di aree da utilizzare per la realizzazione di impianti produttivi e delle relative infrastrutture ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 27 della Legge n°865/71 e nel rispetto della L.R. n° 51/75 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il piano assicura alla zona interessata la più elevata ed articolata accessibilità intermodale nei confronti delle infrastrutture ferroviarie (esistenti e in progetto); dell'autostrada del Brennero (e dei relativi collegamenti autoveicolari) e del porto di Valdaro.

3. Il piano definisce i criteri e le modalità di progettazione finalizzati a qualificare ambientalmente i singoli interventi di trasformazione del territorio, nonché l'insediamento nel suo complesso.

4. Il piano fa riferimento alle varianti approvate in data 14.02.2005, con delibera del Consiglio Comunale n. 23, in data 16.6.2008, con delibera del Consiglio Comunale n. 42 e in data 29.06.2016 con Delibera n. 160 della Giunta Comunale. Gli elaborati della presente variante sono i seguenti:

    - A.1 Planimetria catastale aggiornata con perimetrazione delle aree interessate – stato di fatto
    - A.2 Estratto P.R.G. 2004
    - A.3 Planimetria catastale aggiornata con perimetrazione delle aree interessate – stato di progetto
    - A.4 Planimetria catastale con indicazione delle variazioni del perimetro P.I.P.
    - A.5 Planimetria catastale con variazioni delle destinazioni d'uso
    - A.6 Planimetria generale con perimetrazione delle aree interessate su base aerofotogrammetrica – stato di fatto
    - A.7 Planimetria generale con perimetrazione delle aree interessate su base aerofotogrammetrica – stato di progetto
    - A.8 Estratto P.R.G. vigente con indicazione aree escluse dal P.I.P. - scala orientativa 1:5.000
    - A.9 Planimetria catastale aggiornata con rappresentazione architettonica delle aree standard
    - A.10 Planimetria catastale aggiornata con indicazione vincoli esistenti (rispetto stradale, rispetto elettrodotto, salvaguardia ferroviaria)
    - A.11 Schema delle reti tecnologiche come da Tavola n.7 approvata "Schema delle opere di urbanizzazione" – ottobre 2004
    - A.12 Planimetria catastale aggiornata con indicazione delle opere fuori comparto, dello stato di fatto delle strade e dei beni da cedere al Comune di Mantova
    - A.13 Planimetria catastale con indicazione delle proprietà di Valdaro

S.p.A.
- B.0 Elenco elaborati
- B.1 Relazione tecnico – illustrativa
- B.1 – Allegato 1 - Tabella delle proprietà incluse nel P.I.P. con le modifiche apportate rispetto alle precedenti Varianti approvate in ordine di foglio e mappale
- B.1 – Allegato 2 - Tabella delle proprietà incluse nel P.I.P. con le modifiche apportate rispetto alle precedenti Varianti approvate in ordine di intestatario
- B.1 – Allegato 3 – Tabella delle sole proprietà che hanno subito variazioni di appartenenza al P.I.P.
- B.1 – Allegato 4 – Tabella delle sole proprietà che hanno subito variazione di destinazione d'uso
- B.1 – Allegato 5 – Documentazione relativa alla sdemanializzazione
- B.1 – Allegato 6 - Richieste di esclusione dal P.I.P. firmate dai proprietari delle aree
- B.1. – Allegato 7 – Richiesta di cessione di servitù, strade e cabine ENEL al Comune di Mantova (28.07.2015)
- B.2 Norme Tecniche di Attuazione
- B.3 Quadro economico
- B.4 Verifica di Assoggettabilità a VAS
- B.5 Bozza della convenzione urbanistica per alienazione delle aree a privati
- B.6 Relazione acustica
- B.7 Relazione geologica-geotecnica

ART. 2: EFFETTI DEL PIANO

1. Il Piano ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge n°1150/42 e successive modifiche e integrazioni, ed ha efficacia per 10 anni dalla data di approvazione; tale approvazione equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere in esso contenute.

2. Ai sensi dell'art. 17 della legge n° 1150/42 e successive modificazioni le aree comprese nel piano sono soggette ad esproprio per il periodo di efficacia del piano.

3. In tutte le aree comprese nel piano, l'edificazione è subordinata a Titolo Edilizio e a quanto disposto dalle presenti norme ed in generale alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In particolare si sottolinea l'osservanza delle seguenti norme:
    - vigenti norme tecniche sulle costruzioni;
    - Codice della Strada emanato con D.Lgs. n. 285/92, in particolare per quanto riguarda il divieto di realizzare manufatti all'interno della fascia di rispetto autostradale e il divieto di collocazione in tale fascia di

insegne, pubblicità, sorgenti luminose, segni orizzontali reclamistici;
- Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92, in particolare per la determinazione della larghezza della fascia di rispetto autostradale;
- Circolare n. 109707/2010 del 29.07.2010 emanata da ANAS per quanto concerne l'inderogabilità del divieto di edificazione nelle fasce di rispetto autostradale;
- D.P.R. n.142/2004, in particolare per quanto riguarda gli interventi di protezione dal rumore autostradale che sono a carico del titolare del Permesso di Costruire.

ART. 3: STRUMENTI DI ATTUAZIONE E Dl GESTIONE

1. Per dare attuazione al piano il Comune di Mantova si avvale della Soc. "VALDARO" s.p.a., che svolgerà a tale scopo tutte le attività ad essa consentite dall'atto costitutivo.

ART. 4: REGIME DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Tutte le aree edificabili saranno assegnate in regime di diritto di proprietà.

2. Ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 865/71 l'utilizzazione delle aree edificabili da parte delle Ditte assegnatarie è subordinata alla stipula, con il soggetto delegato a dare attuazione al P.I.P., di una convenzione per atto pubblico con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

3. La convenzione dovrà precisare:
   a) la superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;
   b) l'ammontare della quota parte del costo globale dell'acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dell'assegnatario e le modalità di versamento;
   c) le modalità ed i tempi di utilizzazione dell'area;
   d) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o locazione dell'area e degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;
   e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   f) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza od inosservanza degli obblighi in essa contemplati.

ART. 5: PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO

1. Il piano, mediante gli elaborati grafici e le presenti norme tecniche di attuazione, stabilisce:
   a) destinazioni d'uso delle aree ed i relativi indici di utilizzazione edilizia: Tali prescrizioni sono vincolanti, ed ogni eventuale modifica richiede variante al piano;
   b) impostazioni planivolumetriche: tali impostazioni potranno, in sede di esecuzione, essere oggetto di eventuali modifiche, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005;
   c) localizzazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: queste prescrizioni, finalizzate alla razionale ed economica utilizzazione del territorio, sono realizzate tramite progetti esecutivi di opere pubbliche da predisporre ed attuare anche per successivi stralci. In tali progetti, fermi restando gli elementi di impostazione delle opere stesse, potranno essere apportate le modifiche/integrazioni necessarie per la migliore realizzazione e la corretta funzionalità delle opere.

2. Per una corretta attuazione del piano si richiede:
   a) il rispetto delle norme e prescrizioni di carattere generale del P.R.G. 2004, e in particolare dell'art. 36.5.1 – P.A. 5.1 "comparto Valdaro" – zona D1;
   b) il rispetto dei vincoli e delle prescrizioni specifiche degli elaborati del piano stesso e dei vincoli che insistono sul piano attuativo (fasce di rispetto del reticolo idrico, fasce di rispetto delle infrastrutture a rete in genere, etc.) come definiti nelle tavole dei vincoli e del reticolo idrico del P.G.T. vigente.

3. Le definizioni dei parametri urbanistici che compaiono nelle presenti N.T.A. fanno riferimento all'art.6 delle N.T.A. del P.R.G. 2004.

ART. 6: DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE DI PIANO

1. Le aree comprese nel piano sono distinte in relazione alle seguenti destinazioni d'uso, corrispondenti a differenti campiture a retino, riferimenti numerici e perimetri degli elaborati grafici:
   a) aree edificabili e/o edificate per insediamenti produttivi;
   b) aree per opere di urbanizzazione primaria;
   c) aree per opere di urbanizzazione secondaria a servizio degli insediamenti produttivi;
   d) aree riservate alla realizzazione di infrastrutture ferroviarie e servizi ed attrezzature funzionali e connesse con le infrastrutture stesse.

2. Per ogni tipo di area, così individuata, le presenti norme stabiliscono le modalità, i criteri ed i parametri di utilizzazione.

ART. 7: AREE EDIFICABILI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. In considerazione delle finalità, generali e specifiche, che s'intendono perseguire col presente piano, e segnatamente dell'obiettivo di realizzare un polo integrato fra attività produttive, rete di infrastrutture di trasporto e attività connesse alla intermodalità del trasporto merci, le aree edificabili sono destinate con priorità assoluta alla realizzazione di insediamenti che possano utilizzare al meglio l'offerta di intermodalità e di trasporto combinato, prevista nell'area, e/o che possano contribuire, con le attività specifiche, all'esaltazione di tale offerta.

2. La suddivisione in lotti edificabili, riportata negli allegati grafici, è indicativa.

3. Le superfici delle aree di pertinenza dei lotti edificabili vincolate dal piano al rispetto ed alla protezione delle strade e delle infrastrutture ferroviarie e/o soggette ad arretramento delle edificazioni, non potranno essere in alcun modo occupate da costruzioni, impianti, tettoie o strutture provvisorie o precarie emergenti. Sono tuttavia computabili per intero ai fini dell'edificabilità dei lotti di pertinenza. Le aree in questione devono essere idoneamente recintate e mantenute e devono essere destinate a verde e/o a parcheggio interno. Si sottolinea, invece, che le aree poste all'interno della fascia di rispetto autostradale possono solo avere destinazione a verde nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada. Si precisa inoltre che il vincolo di arretramento delle edificazioni di cui all'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 si applica solo ai binari di corsa delle infrastrutture ferroviarie ma non si applica alle infrastrutture ferroviarie dei raccordi pubblici e privati. Quindi eventuali binari di raccordo realizzati nella fascia di salvaguardia ferroviaria costituiscono un unico fascio di binari che non è soggetto alle disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

4. Nelle aree edificabili per insediamenti produttivi, sono ammesse le attività e le destinazioni d'uso che seguono:

   a) <u>Destinazioni d'uso principali</u>: attività economiche secondarie di industria e artigianato [art. 9.3 a) delle N.T.A. del P.R.G. 2004] con particolare riferimento alla logistica.

   b) <u>Destinazioni d'uso accessorie</u>: attività economiche, terziarie e commerciali come definite dall'art 9.3 c) e art. 10) del P.R.G.2004, con esclusione delle Grandi Superfici di Vendita (GSV), nella misura massima di 46.500 mq della Sl complessiva realizzabile, con non più di 38.750 mq destinati a medio-grandi superfici di vendita (art. C3 del P.G.T.).
   L'inventario del progressivo utilizzo delle quote contingentate da attribuire alle attività economiche terziarie/direzionali è a totale carico e controllo, in quanto soggetto attualmente delegato a dare attuazione al P.I.P., della VALDARO S.p.a. che provvederà a comunicare, in modo formale, allo Sportello Unico l'avvenuto raggiungimento della quota ammessa.

   c) <u>Destinazioni d'uso complementari</u>: tutte le destinazioni individuate dal P.R.G.

2004 come complementari alle attività economiche ed a quelle commerciali.

5. Nelle aree edificabili per insediamenti produttivi sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.

6. Facendo riferimento all'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. 2004 "Zone per attività economiche" per quanto non in contrasto con le presenti norme e all'art. 36.5.1 del "P.A. 5.1 comparto Valdaro – zona D.1", nel P.I.P. i parametri urbanistici per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non conservativa, sono i seguenti:

   - H max =21 m (salvi volumi e impianti tecnici)
   - It = 0,60 mq/mq
   - If = 0,60 mq/mq nelle zone 21a
     = 1,00 mq/mq nelle zone 21b
   - Rc =50%
   - Ro =60%

   Le fasce di rispetto stradale concorrono sia al computo della Sl massima edificabile sia al computo del Rapporto di copertura.

7. Gli interventi realizzati o in corso di realizzazione in forza di titoli edilizi antecedenti alla data di adozione della variante 2004 non potranno contemplare il cambio di destinazione d'uso da principale ad accessoria.

8. L'area scoperta di pertinenza dei singoli lotti sarà attrezzata a parcheggio, piazzali di manovra, depositi materiali, a verde ecc., nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di superfici filtranti.

9. L'area scoperta rientrante nella fascia di rispetto autostradale deve rispettare le disposizione contenute nel Codice della Strada (Titolo II – Capo I) e nel relativo regolamento.

ART. 8: NORME PARTICOLARI PER LA EDIFICAZIONE SULLE AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, TERZIARI E COMMERCIALI

1. I caratteri architettonici delle costruzioni sono liberi, fatto salvo il rispetto degli indici di utilizzazione previsti. I complessi edilizi che debbano essere articolati con planivolumetrie e/o tipologie differenziate (es. capannoni e palazzine uffici) devono essere progettati tenendo conto di un'idonea coerenza morfologica, in particolare per quanto riguarda il contenimento della gamma dei materiali e delle tecnologie costruttive adottate.

2. Distanze dai fabbricati e dalle strade:
   2.1 La distanza minima tra le fronti delle costruzioni è di mt. 10,00;
   2.2 La distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 5,00;
   2.3 possono essere edificate sul confine con altre proprietà private esclusivamente costruzioni da destinarsi a cabine elettriche di trasformazione o ad altri impianti a rete.
   2.4 E' altresì ammessa la costruzione sul confine previa convenzione fra i privati interessati.
   2.5 La distanza di edificazione dalle strade è determinata nella misura dettata dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. ed in particolare:

   Strade perimetrali esterne al P.I.P.

   - Distanza dalla A22 (strada di tipo A), per le quali le tavole del P.I.P. evidenziano le fasce di rispetto: 30 mt;
   - Distanza dalle S.P. 28 e la ex S.S. 482 Mantova-Ostiglia (strade di tipo C), per le quali le tavole del P.I.P. evidenziano le fasce di rispetto: 20 mt;

   Strade interne al P.I.P.

   - Distanza dalle strade urbane di scorrimento (strade di tipo B e D), per le quali le tavole del P.I.P. evidenziano le fasce di rispetto: 20 mt;
   - Distanza dalle strade a servizio delle aree edificabili (strade di tipo F) siano esse inserite nel P.I.P. o da inserire successivamente in funzione di una diversa suddivisione delle aree edificabili, per le quali le tavole del P.I.P. non evidenziano le fasce di rispetto: 7,50 mt.

   In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto graficamente individuate sulla cartografia del P.I.P. e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime; del pari, laddove, nel periodo di vigenza del presente Piano intervengano modifiche nella classificazione delle strade, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista dall'art. 29.1 delle N.T.A del P.R.G. 2004 per la nuova classificazione.

3. Altezze:
   3.1 L'altezza è la quota massima raggiungibile fuori terra a partire dalla quota della strada pubblica nel punto di accesso al lotto; essa non è vincolante per i volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere unicamente impianti come descritti all'art. 6.1.19 delle N.T.A. di P.R.G. 2004.
   3.2 Per le residenze, uffici, attrezzature e servizi connessi, l'altezza non viene calcolata in metri ma in numero di piani. Il numero massimo di piani ammesso è di 4 e le altezze nette dei singoli piani sono quelle richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

4. Accessi:
   4.1. L'accesso alle aree private, in ragione delle particolari esigenze funzionali e di transito di mezzi pesanti, può avvenire tramite più passi carrai.

5. Parcheggi:

5.1. Al fine di assicurare la dotazione minima prevista dall'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51 come modificati dall'art. 7, comma 6 a) della L.R. 15 gennaio 2001, n. 1, di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti terziari e commerciali, nel caso di interventi edificatori finalizzati a tali destinazioni d'uso, nell'area pertinenziale di ogni lotto dovrà essere obbligatoriamente individuata un'area da attrezzare e vincolare a parcheggi di uso pubblico, la cui superficie dovrà essere pari al 62,5% della Sl destinata all'uso commerciale. E' escluso il ricorso alla monetizzazione sostitutiva.

ART. 9: AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Si considerano opere di urbanizzazione primaria le aree a tale scopo asservite ed in particolare:
   - le strade destinate alla circolazione autoveicolare, complete degli spazi laterali di pertinenza;
   - le piste ciclopedonali, complete degli spazi laterali di competenza;
   - i servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare in superficie o in sottosuolo per: le fognature; la distribuzione della corrente elettrica; gli allacciamenti telefonici; l'erogazione dell'acqua e del gas; l'illuminazione pubblica; il teleriscaldamento.

2. Il piano, tramite gli specifici elaborati grafici, individua i tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere (con particolare riguardo alla viabilità) per garantire gli idonei collegamenti con la rete infrastrutturale al contorno, e per consentire la migliore accessibilità e dotazione di servizi/allacciamenti alle aree edificabili.

3. La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi, che possono essere realizzati anche per stralci successivi, a condizione che venga sempre assicurata la necessaria urbanizzazione agli edifici insediati e che vengano previste le necessarie opere di sistemazione provvisoria finalizzate ad assicurare la sicurezza ed il decoro del comparto.

4. I progetti di cui al precedente punto 3, ferme restando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, possono prevedere le modifiche e le integrazioni di dettaglio utili al conseguimento della migliore funzionalità ed economicità delle opere, anche in relazione alle diverse esigenze di accessibilità, servizi ed allacciamenti conseguenti alla suddivisione in lotti delle aree edificabili ed alla realizzazione degli insediamenti produttivi e dei servizi senza necessità di approvare variante al Piano.

ART. 10: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono così suddivise:

   - *Aree da cedere al Comune individuate nella cartografia del P.I.P.* : dette aree occupano una superficie di mq 117.642 e sono computate in ragione del 10% della Superficie lorda di pavimento edificabile per l'uso produttivo e di ½ del 125% della Superficie lorda di pavimento edificabile per l'uso commerciale, ovvero del 130% della Sl per le medio-grandi strutture di vendita e del 100% della Sl per gli esercizi di vicinato ed il terziario.

   - *Aree da assoggettarsi a servitù di uso pubblico non individuate nella cartografia del P.I.P. da localizzare all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti commerciali in sede di rilascio del permesso di costruire*: dette aree, da destinare obbligatoriamente a parcheggi di uso pubblico, devono essere computate in ragione della tipologia commerciale che si andrà ad insediare e sulla base della normativa vigente. In caso di integrale utilizzo della Sl max ammessa per gli usi commerciali la loro superficie complessiva occuperà pertanto 58.125 mq.

2. Le aree destinate a parcheggio pubblico per gli automezzi saranno stabilite in sede di predisposizione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria in ragione delle tipologie delle attività insediate o di presunto insediamento.

3. Nelle aree destinate alle attività per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale contraddistinte dal simbolo di "Attività riservate al nodo di interscambio ed alle infrastrutture logistiche" sono ammesse tutte le attività pubbliche e di uso pubblico inerenti l'interscambio ferro – gomma nonché le attività direttamente connesse alla logistica e a servizio diretto o indiretto della stessa nonché quelle ad essa complementari.

4. La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi, che possono essere limitati a singoli lotti di attuazione, a condizione che tali lotti garantiscano comunque un insieme funzionale e prevedano le eventuali opere di sistemazione provvisoria necessaria per assicurare sicurezza, funzionalità e decoro.

5. Nelle aree destinate a verde è necessario, prima dell'acquisizione del bene a patrimonio pubblico, il ripristino dei luoghi in coerenza con la normativa vigente in materia e la sua opportuna sistemazione a verde.

ART. 11: AREE PER INFRASTRUTTURE FERROVIARIE ED ATTREZZATURE CONNESSE

1. Il piano prevede aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture ferroviarie ed

attrezzature connesse, che sono, in modo non esaustivo, così individuate:

a) linee relative al raccordo ferroviario dalla esistente linea ferroviaria Mantova - Monselice al porto di Valdaro, per la porzione ricadente all'interno del perimetro del piano;
b) aree di pertinenza delle linee ferroviarie necessarie per la realizzazione di stazione, scalo merci, linee di sosta e manovra, binari di "presa e consegna", ecc.;
c) aree destinate al complesso di attrezzature quali piazzali, magazzini, depositi, servizi, impianti finalizzate alla realizzazione del centro intermodale e del trasporto combinato;
d) aree di servizio per attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico e/o di pubblica utilità.

2. Le aree così individuate sono oggetto di un progetto di utilizzazione unitario, di iniziativa pubblica, eventualmente realizzabile per lotti funzionali successivi. Tale progetto, oltre a garantire la migliore funzionalità ed economicità degli interventi interni alle aree considerate, deve in ogni caso assicurare:
   - il servizio ferroviario al porto di Valdaro;
   - la possibilità di estendere il servizio ferroviario alle aree per insediamenti produttivi previste in zona;
   - il raccordo funzionale con la rete autoveicolare prevista dal piano.

3. Il progetto di cui sopra, esteso all'intera zona contrassegnata in planimetria di P.R.G. 2004 dal n° 31, individua le aree di servizio per attrezzature pubbliche, come definite al precedente punto 1b) (a correzione del testo refuso precedente che indicava 1d)).

4. La realizzazione del progetto, o di parti compiute dello stesso, può essere in seguito affidata anche a soggetti privati, sulla base di idonea convenzione.

ART. 12: PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER LA CANTIERIZZAZIONE

1. In ottemperanza con le prescrizioni imposte dal Decreto della Regione Lombardia n. 2486 del 22/2/2002 e successivo decreto di modifica n. 8056 del 21.7.2008 riguardante il giudizio di compatibilità ambientale relativo alla realizzazione del Comparto produttivo di Valdaro, gli interventi edilizi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono soggetti al rispetto delle ulteriori disposizioni contenute nei successivi commi.

2. ***Coerenza ambientale***:

2.1 Restano in ogni caso soggetti a valutazione di impatto ambientale tutti gli interventi di trasformazione urbanistica da realizzarsi nell'ambito del P.I.P.

"comparto Valdaro" comunque ricadenti nella legislazione vigente in materia. Lo studio di impatto ambientale dovrà essere effettuato nei modi e nelle forme di legge.

2.2 Non è ammessa la localizzazione nel P.I.P. di nuovi insediamenti industriali rientranti nel campo di applicazione della normativa in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti.

2.3 Le attività da insediare non dovranno prevedere lavorazioni che rilascino nell'ambiente benzene o altri S.O.A., fatta salva espressa deroga da parte degli enti territorialmente competenti e fatti salvi gli impianti di distribuzione dei carburanti.

2.4 Restano altresì ferme le competenze obbligatorie, i controlli e le autorizzazioni previste dalla legislazione e normativa vigente relativi alle attività ed ai cicli di produzione delle singole aziende insediate o da insediare.

3. ***Interventi edilizi nei lotti edificabili***:

3.1 All'interno del P.I.P. la realizzazione degli interventi edilizi assentibili è ammessa nel rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni:

- effettuazione di indagine in sito e di laboratorio tesa a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni e i relativi valori di portanza e cedimento, in ottemperanza alle disposizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della successiva Circolare del Ministero L.L.P.P. 24 settembre 1988 n. 30483;
- realizzazione separata dei parcheggi per automobili, con sistema permeabile di deflusso delle acque meteoriche, da quelli per i mezzi adibiti al trasporto merci, completamente impermeabilizzati ed attrezzati con sistema di contenimento di eventuali sversamenti;
- le aree a parcheggio dovranno essere piantumate sia a filare che a macchia;
- per tutte le superfici impermeabili, compresi i parcheggi, dovrà essere realizzato un sistema di separazione delle acque di prima pioggia;
- tutti gli scarichi di acque reflue industriali dovranno essere autorizzati;
- l'insediamento delle attività dovrà essere preceduto dalla presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 L. 447/1995;
- il perimetro dei lotti posti a confine con zone agricole o abitative e con il Canale Acque Alte dovrà essere piantumato per una profondità di metri 5,00 al fine di realizzare una fascia boscata con funzione di filtro e mascheramento visuale – percettivo;
- il fosso privato nel tratto che costeggia l'area vincolata della corte Olmo Lungo dovrà essere mantenuto allo stato naturale.

4. ***Opere di urbanizzazione primaria***:

4.1 All'interno del P.I.P. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà ottemperare al Decreto della Regione Lombardia n. 2486 del 22/2/2002 e successivo decreto di modifica n. 8056 del 21.7.2008 ed alle seguenti prescrizioni specifiche:

- le opere di attraversamento (ivi comprese le opere di ampliamento) degli elementi del reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI), devono essere progettate in conformità alle disposizioni di cui all'art. 19, punto 1, delle Norme di attuazione del Piano medesimo;
- il progetto dovrà garantire il mantenimento delle attuali sezioni idrauliche negli attraversamenti dei corsi d'acqua, e comunque i tombini tubolari relativi all'attraversamento di rogge, canali e fossi irrigui dovranno presentare una sezione con un diametro tale da consentire una loro periodica pulizia ed eventuali lavori di manutenzione;
- gli scarichi nel Canale Diversivo e nel fiume Mincio dovranno essere oggetto di autorizzazione da parte degli uffici competenti, previa presentazione di domanda e relazione idraulica con la determinazione della portata scaricata.
- l'illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle disposizioni di cui alla L.R. 27 marzo 2000, n. 17 dettante disposizioni in tema di "illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso".

ART. 13: REGIME CONTRIBUTIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. A seguito della integrale e diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.I.P. da parte della VALDARO s.p.a., attuale soggetto delegato all'attuazione del P.I.P e della conseguente messa a carico degli assegnatari, come espressamente riportato nella convenzione di assegnazione, della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non sono dovuti, per gli interventi edilizi realizzabili nel P.I.P., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico).

2. Resta fermo che è dovuto il costo di costruzione per il terziario/commerciale mentre, per il residenziale il contributo sul costo di costruzione è dovuto solamente se complementare al terziario/commerciale.

ART. 14: NORMA TRANSITORIA

1. Sono fatti salvi gli interventi edilizi ricadenti nel P.I.P. da attuarsi in forza di Titoli

Edilizi validamente acquisiti in data anteriore all'adozione del presente Piano 2005 (10.12.2004) e non ancora decaduti.

2. Per quanto riguarda il tema dell'invarianza idraulica e della compatibilità dei nuovi insediamenti con la rete fognaria per acque meteoriche esistente, gli eventuali nuovi insediamenti, fino al collaudo del realizzando collettore DN 1500 di scarico delle acque meteoriche nel Canale Fissero-Tartaro, dovranno provvedere ad una laminazione maggiore rispetto a quanto previsto dai previgenti regolamenti e normative (20 l/s/ha), ed in particolare la portata specifica massima immessa dai nuovi insediamenti nella rete fognaria dovrà essere non superiore a 3 l/s/ettaro impermeabile.