

1. La pianificazione urbanistica comunale

1.1. Pianificazione generale e attuativa

Il Comune è dotato di P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.60 del 21/11/2012, pubblicato sul B.U.R.L. n. 1 del 02/01/2013

- Il vigente PGT individua tali aree come zona D 23 – zona per attività produttive a norma dell'art. 21 delle NTA ha recepito il P.L. per insediamento produttivo in località "Dosso del Corso" (Villaggio Eremo);

–

1.1.1 Stato di attuazione del Comparto

Con atto a firma del Dott. GianPaolo Fabbi n. 49784 di Rep. del 25/01/2002 registrato a Mantova il 11/02/2002 n. 225, è stata stipulata Convenzione Urbanistica con il Comune di Mantova per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione per insediamento produttivo in località "Dosso del Corso" (Villaggio Eremo), presentato dalle Ditte "Bottoli SpA Industria Panificazione", "Supersprint Srl" e "Gemma Impresa Edile Snc" di Gemma Giuliano, G.E.C., "Credemleasing Spa";

Con atto a firma del notaio GianPaolo Fabbi n. 52476 di rep. del 10/10/2002 registrato a Mantova 15/10/2002 al n. 1727 è stata sottoscritta una variante alla Convenzione Urbanistica dalle ditte suesposte che comportava in particolare la modifica del 3° capoverso dell'art. 5 della Convenzione.

-Con atto a firma del notaio GianPaolo Fabbi n. 73701 di rep. del 10/03/2011 registrato a Mantova 01/07/2011 al n. 8379 è stata sottoscritta cessione di quote e convenzione urbanistica con il comune di Mantova in attuazione della Del. C.C n 35 del 13/09/2010 ai sensi del DPR 447/98 per ampliamento capannone ditta Bottoli S.p.a

- La ditta "Bottoli SpA" ha richiesto un ampliamento della propria struttura produttiva secondo i dettami dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, mediante il ricorso alla Conferenza di Servizi, resosi necessario in quanto l'intervento risulta in contrasto con gli strumenti urbanistici generale ed attuativo denominato "Piano di lottizzazione per insediamenti produttivi località Dosso del Corso (Villaggio Eremo)" ed approvato con D.C.C. n. 67 del 13.09.2001;

- Il Piano di lottizzazione approvato con atto a firma del Dott. GianPaolo Fabbi n. 49784 di Rep. del 25/01/2002 registrato a Mantova il 11/02/2002 n. 225 è ad oggi scaduto;

- I lottizzanti non avendo completato l'edificazione del Comparto, necessitano di ripresentare una nuova richiesta di pianificazione attuativa con varianti urbanistiche per le quali si rende indispensabile l'approvazione del Consiglio Comunale.

1.2. Vincoli e salvaguardie

Oltre alle disposizioni riguardanti la disciplina edificatoria, interessano il Piano Attuativo le seguenti ulteriori disposizioni e indicazioni del P.G.T.:

- La carta delle “Classi di sensibilità paesaggistica del territorio” (DP_5) classifica l’area in zona a “sensibilità alta con elementi di pressione antropica.”.
- La carta “Carta delle criticità” (RA_1) individua all’interno del P.A. corso d’acqua con criticità ambientali segnalati dal PTCP.
- La carta del “Reticolo idrico” (RI_1) non evidenzia fasce di tutele o salvaguardia.
- La componente geologica del P.G.T. attribuisce all’area di intervento la classe di fattibilità geologica “2” – Fattibilità con modeste limitazioni” che saranno valutate in base agli approfondimenti da sviluppare in sede attuativa. Oggetto della relazione geologica (Elaborato “G”). VULNERABILITA’ MEDIA
- La mitigazione ambientale verso il territorio agricolo

2. Il progetto di Piano Attuativo

2.1. Confini del Comparto

L’Ambito è delimitato su quattro lati da precisi confini fisici:

- * Aree agricole a Nord- Nord-Ovest;
- * Comparto produttivo tessuto urbano consolidato Sud- Sud-Est;

2.2. Individuazione del Comparto

2.2.1. La morfologia del contesto

L’area di intervento è posta in continuità e a completamento del tessuto urbano consolidato produttivo in fregio alla ex S.S. 420 Sabbionetana.

Il tessuto edificato è costituito per lo più da fabbricati industriali, con rapporti di copertura alta rispetto agli attuali parametri di PGT (maggiori 60%), e con altezze contenute ad un massimo di 12,00



Ortofoto dell'area di progetto e aree limitrofe

2.2.2. Coerenze alle previsioni del P.G.T.

Il Piano Attuativo conferma sostanzialmente la disposizione urbanistica prodotta negli elaborati del P.G.T. Lo strumento urbanistico generale, infatti, considerata la dotazione di aree verdi esistenti e dei parcheggi a servizio delle attuali attività produttive, prevede la possibilità di monetizzare le aree per attrezzature pubbliche a servizio delle stesse.

La ditta "Bottoli Industria Panificazione SpA" ha richiesto un ampliamento della propria struttura produttiva secondo i dettami dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, mediante il ricorso alla Conferenza di Servizi, resosi necessario in quanto l'intervento risultava in contrasto con gli strumenti urbanistici generale ed attuativo denominato "Piano di lottizzazione per insediamenti produttivi località Dosso del Corso (Villaggio Eremo)" ed approvato con D.C.C. n. 67 del 13.09.2001;

Il Permesso di costruire convenzionato ai sensi del D.P.R. 447/ 98 ha previsto una monetizzazione di mq 3792 su mq 2718,60 richiesti dal Piano.

Il P.A. proposto risulta in variante allo strumento urbanistico in quanto provvede ad eliminare errori materiali sul perimetro del Piano, in fregio alla proprietà Bottoli, e specificatamente varianti a i mappali 282-231-175/parte non inseriti e 152/parte in rettifica. Si propone inoltre di eliminare l'area demaniale del canale "Montanara", quindi con una complessiva diminuzione della superficie edificabile.

2.2.3 Coerenze con la pianificazione regionale

Le modifiche del perimetro del piano attuativo comportano una leggera variazione nel bilanciamento ma in riferimento alla Legge regionale 31/2014, "I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti", per cui il piano in oggetto è coerente con la pianificazione regionale.

La nuova superficie agricola interessata dall'intervento

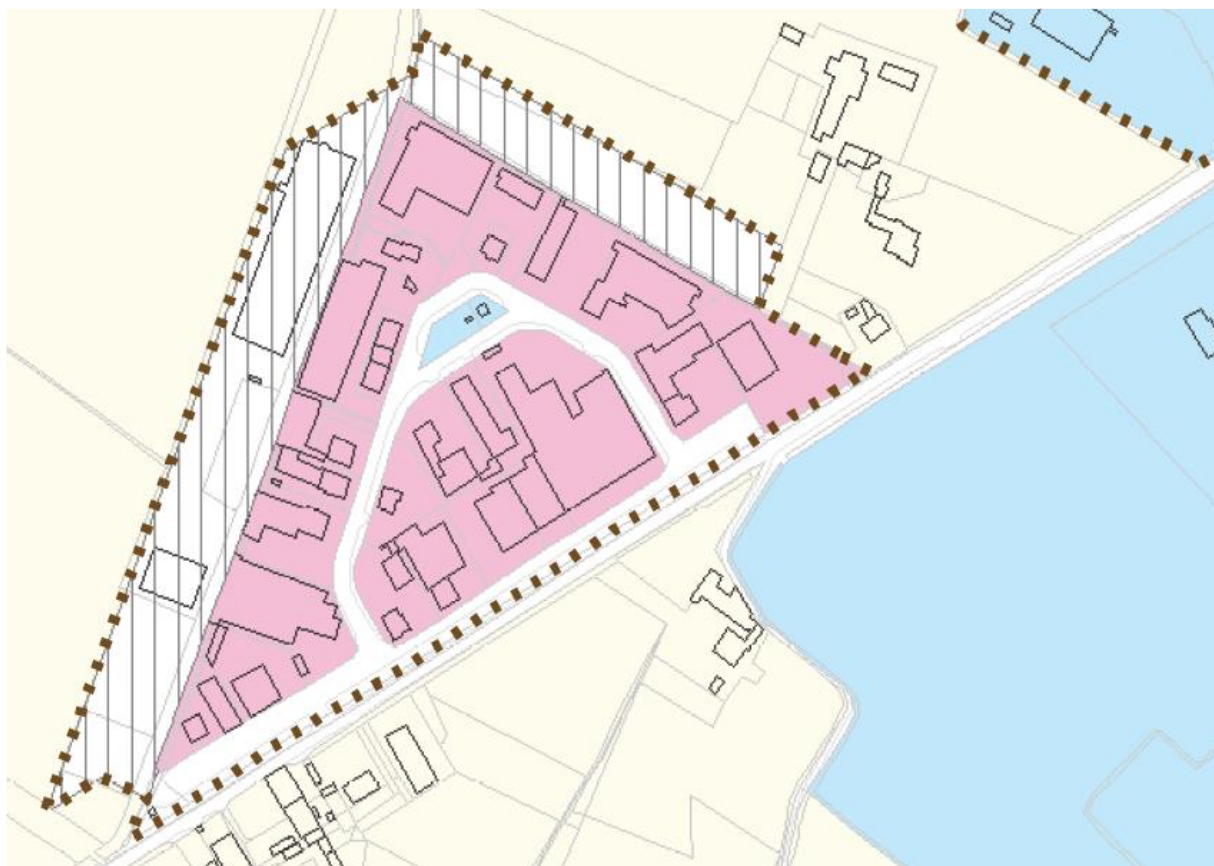
2.2.4. Verifica superfici agricole (Bilanciamento)

Le superfici agricole interessate dall'intervento urbanistico sono costituite dai mappali: Foglio 43 –map 152 p di mq 196,175 p di mq 1.201,231 di mq 264, 282 di mq 450 per complessivi mq 2.111.

Questi mappali di proprietà Bottoli Industria Panificazione spa sono all'interno del perimetro aziendale e vengono utilizzati a barriera a verde..I mappali foglio 43 n 182 di mq 50, e 154 di mq 325 sono invece attualmente identificati all'interno del PL scaduto, ad uso agricolo, per cui vengono esclusi dal nuovo perimetro del piano. Complessivamente quindi l'area edificabile aumenta nel presente PL di mq 1736.

Facendo riferimento alla situazione del precedente Piano Attuativo ove era erroneamente inclusa l'area di sedime del canale demaniale, identificata come area edificabile per una superficie di mq 2800, la somma delle aree edificabili tra i 2 piani attuativi diminuisce per una superficie di mq 1064 (mq 2800 –mq1736)

Trattandosi di ampliamento di attività economiche esistenti il procedimento è conforme ai dettami dell'art 5 comma 4 della Legge Regionale 31/2014.



Inquadramento Piano del Governo del Territorio del Comune di Mantova

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

Perimetri dei nuclei di antica formazione

A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)

A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

A4 : Borgo Angeli

Tessuti prevalentemente residenziali dei nuclei di antica formazione

Tessuto consolidato a prevalente uso residenziale

A5: Quartieri di Valletta Paolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento

Aree sature e di completamento esterne alla città storica

Tessuto consolidato a prevalente uso per attività economiche

Aree per attività economiche

Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale

Trasformazioni del tessuto consolidato

Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e convenzionato o a titolo edilizio convenzionato

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

Piani di completamento in ambito urbano

Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione

Piano a destinazione produttiva prevalente

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

Edifici produttivi da riconvertire

Porto di Valdaro

Aree logistiche e portuali a gestione pubblica

Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa

Conca di navigazione

Aree produttive private a servizio del porto

Centro intermodale di Valdaro

TERRITORIO AGRICOLO

- Aree agricole di valenza paesaggistica
- Aree agricole di valenza produttiva
- Aree agricole di interazione
- Aree agricole soggette a trasformazione

AREE DI NON TRASFORMAZIONE

- Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua
- Habitat naturali e seminaturali
- Verde di mitigazione ambientale
- Punti di approdo turistici

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- Aree per la viabilità
- Infrastrutture ferroviarie
- Distributori di carburante

SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Attrezzature private di interesse pubblico

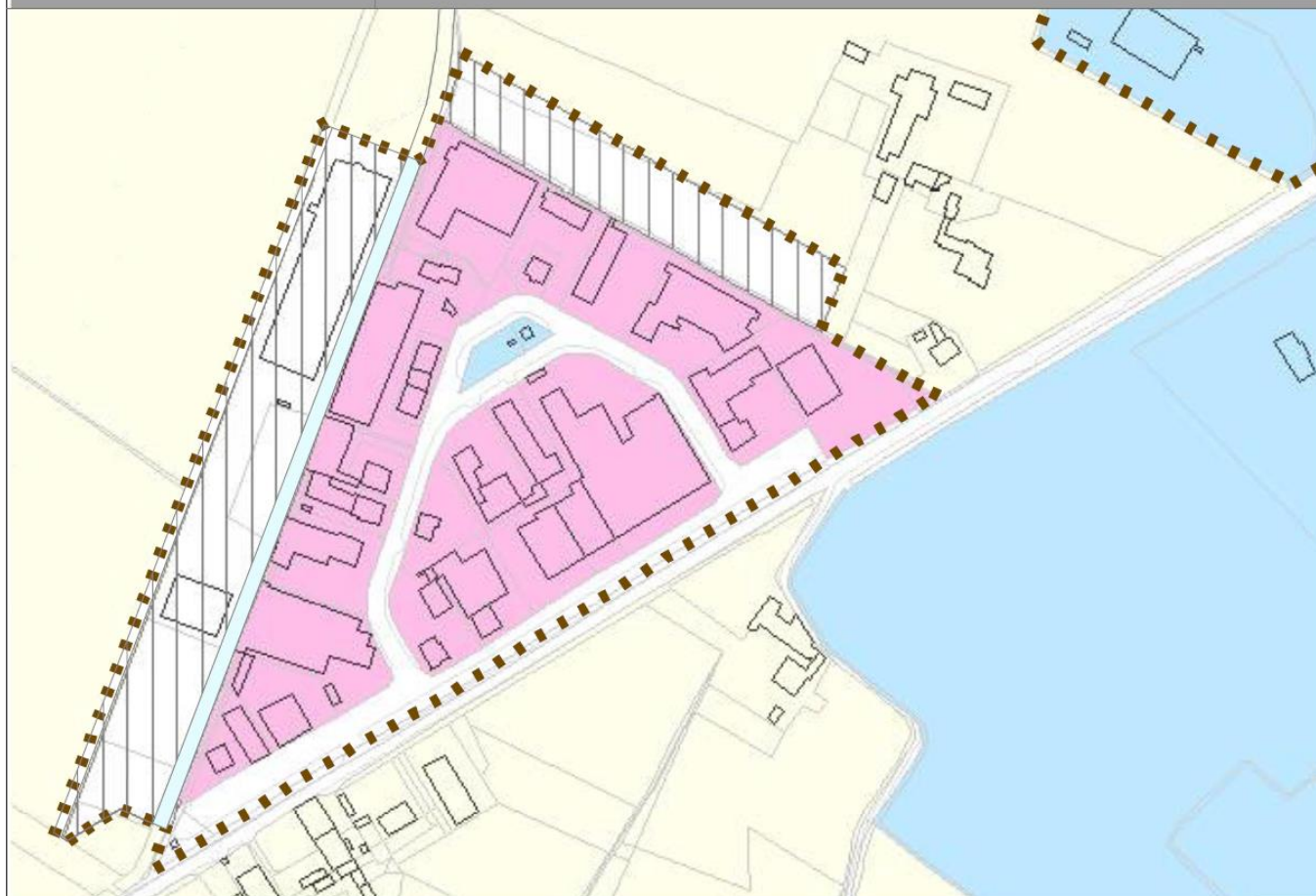
TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

- Zona di tutela Unesco
- Buffer zone Unesco
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova PTR art. 19 comma 2
- Parco regionale del Mincio
- Zone di protezione speciale
- Siti di interesse comunitario

ALTRE TUTELE

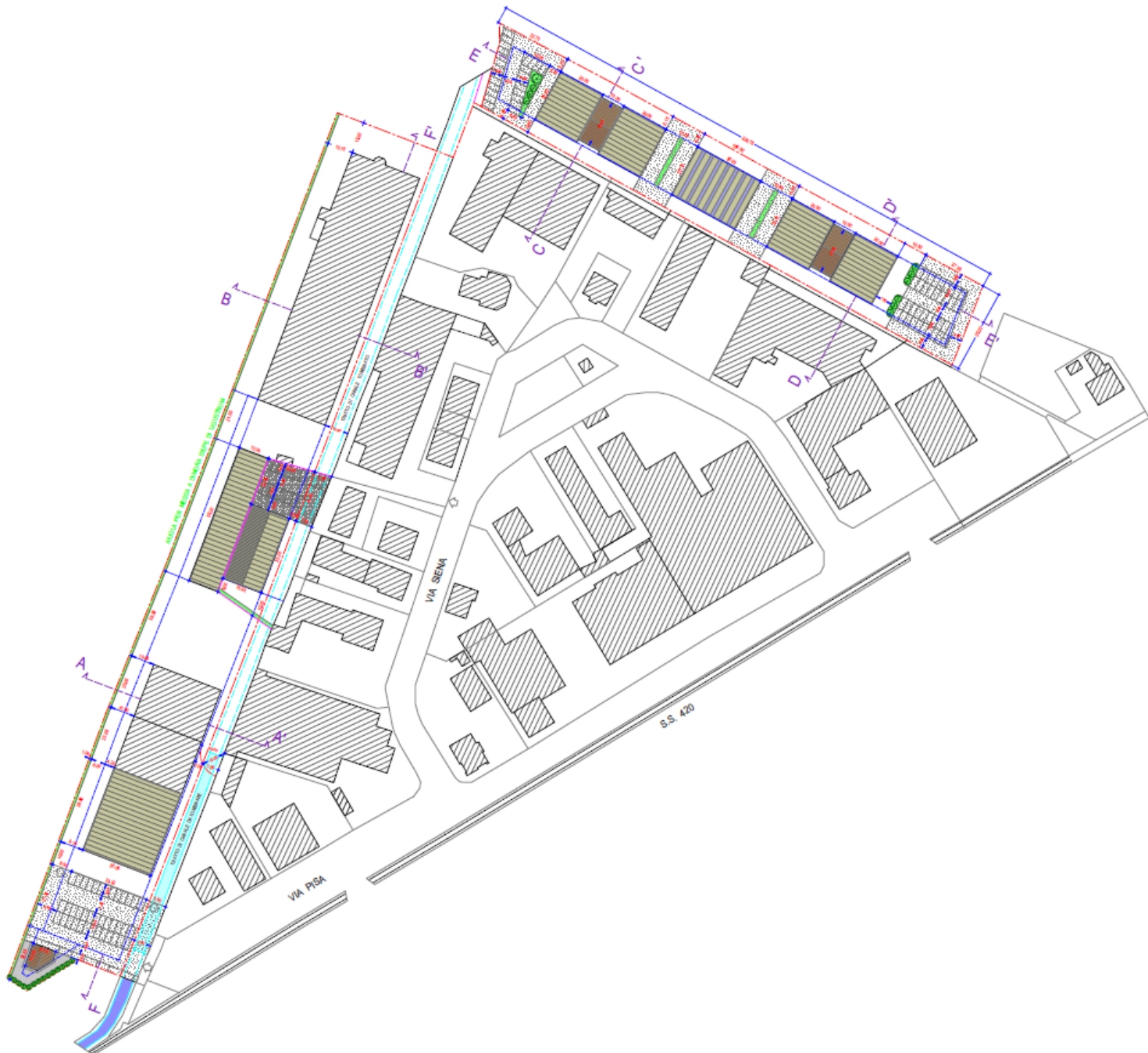
- Fascia di rispetto del depuratore
- Fascia di rispetto del cimitero

Estratto PGT - Tavola PR 1 - Piano Attuativo in VARIANTE



2.2.4 La matrice dell'impianto planivolumetrico

All'interno dell'Ambito di intervento non necessita nuova viabilità di distribuzione, in quanto le nuove aree di espansione sono già dotate di congrui accessi e servite dai sottoservizi necessari al loro sviluppo.

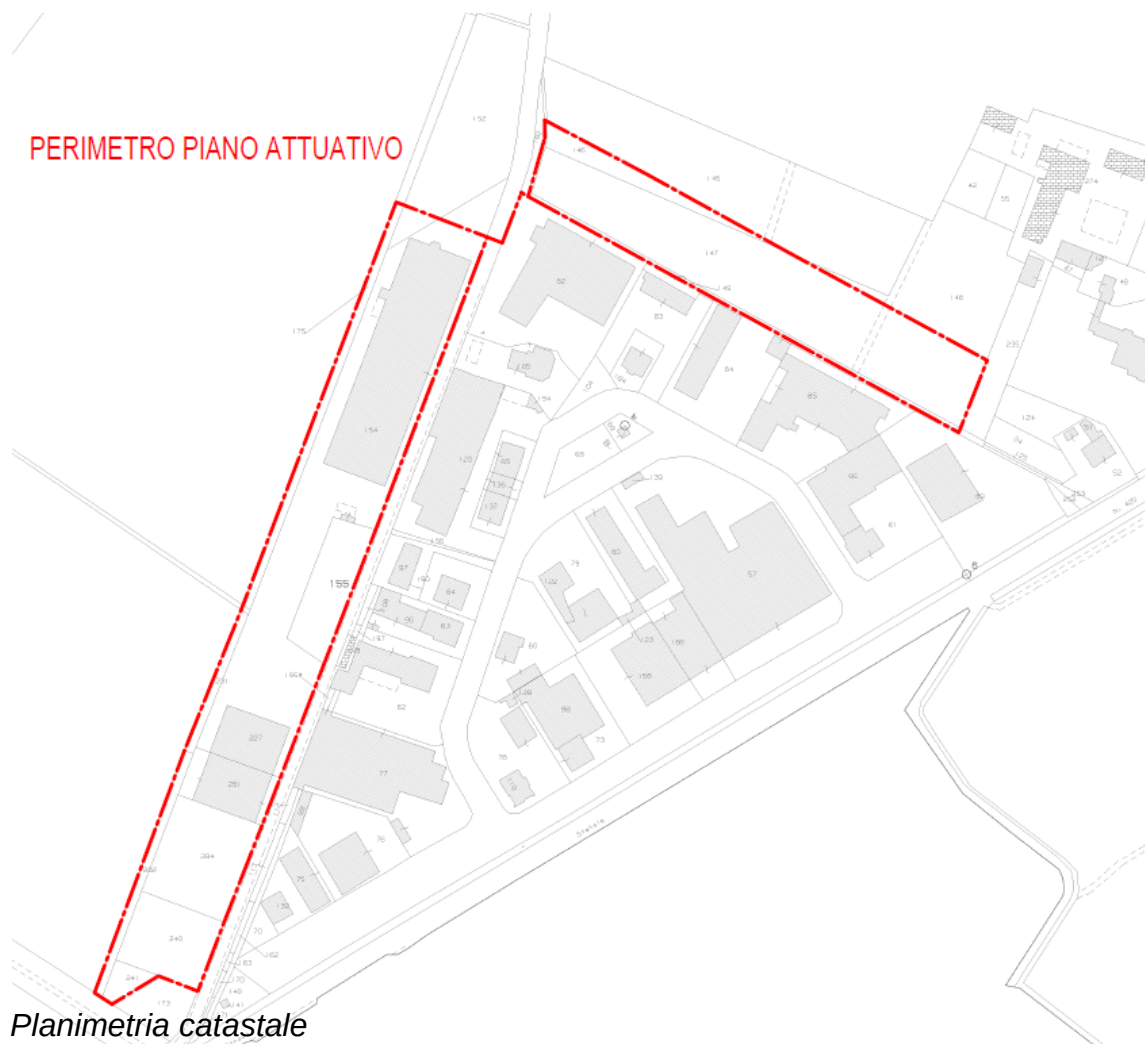


PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

2.2.5 Identificazione catastale

Il presente comparto risulta catastalmente così identificato:

Foglio	Mappale	Ditta	Superficie (mq)
43	152/parte	Bottoli SpA. Industria Panificazione	196
43	155	Gemma Snc.	1250
43	154/parte	Bottoli SpA. Industria Panificazione/CEDEMeasing	8375
43	175/parte	Bottoli SpA. Industria Panificazione.	1201
43	227	Bottoli SpA. Industria Panificazione/CREDEMleasing	694
43	231	Bottoli SpA. Industria Panificazione	264
43	240	Bottoli SpA. Industria Panificazione	1301
43	241	Bottoli SpA. Industria Panificazione	245
43	281	Bottoli SpA. Industria Panificazione/CREDEMleasing	935
43	282	Bottoli SpA. Industria Panificazione	450
43	284	Bottoli SpA. Industria Panificazione	1878
43	146	Supersprint Holding srl	750
43	147	Supersprint Holding srl	6840
43	149	Supersprint Holding srl	336
		TOTALI	24.715



2.3 Viabilità e parcheggi

L'intera area della superficie di mq **24.715** risulta completamente asservita da viabilità comunale adeguata per caratteristiche tecniche al servizio richiesto.

I lottizzanti hanno predisposto regolari accessi dalla pubblica viabilità al servizio delle nuove zone edificabili.

Ogni attuatore provvederà a reperire all'interno del proprio Comparto la quantità di parcheggi necessaria allo svolgimento delle attività secondo l'indice di superficie.

2.4 Sistemazioni ed aree verdi

Gli elementi principali delle sistemazioni a verde esterni al piano e opportuni per un miglior inserimento paesistico delle opere possono essere così riassunti:

Zona a verde della larghezza ml 1,00 lungo il perimetro del P.A. a confine con la zona agricola, sulle proprietà Bottoli Industria Panificazione Spa. E Supersprint Holding srl.

La fascia a verde sarà costituita da vegetazione con specie arboree ed arbustive di essenza autoctona.

3 Dati urbanistici e verifiche

Per le verifiche quantitative si assume come riferimento l'estensione del Comparto risultante dai valori catastali.

3.1. Individuazione del Comparto

Si riportano di seguito i dati delle superfici di Piano Attuativo:

NUOVI PARAMETRI URBANISTICI (Ai sensi dell'Art.25 L.R. 12/2005)							
S.T.	%	S.	S.F.	S.c.	S.l.p.	S.l.p. realizzata	S.c. realizzata
mq. 24.715	100	mq. 2.471	mq. 24.715	mq. 14.829 60% di S.F.	mq. 27.186 S.F. x 1,10		
monetizzati mq. 3729,00 di standard							

Ditta: CREDEM Leasing / BOTTOLI S.p.a.							
S.T. da frazionamento S.F. + S.	%	S.	S.F.	S.c.	S.l.p.	S.l.p. realizzata	S.c. realizzata
mq. 15.539	63	mq. 1.554	mq. 13.985	mq. 8.391 60% di S.F.	mq. 15.383 S.F. x 1,10	mq. 5019,54 esistente	mq. 4699,55 esistente

Ditta: GEMMA S.n.c.							
S.T. da frazionamento S.F. + S.	%	S.	S.F.	S.c.	S.l.p.	S.l.p. realizzata	S.c. realizzata
mq. 1.250	5	mq. 125	mq. 1.075	mq. 645 60% di S.F.	mq. 1.181,4 S.F. x 1,10	mq. 0,00	mq. 0,00

Ditta: Supersprint S.r.l.							
S.T. da frazionamento S.F. + S.	%	S.	S.F.	S.c.	S.l.p.	S.l.p. realizzata	S.c. realizzata
mq. 7.926	32	mq. 793	mq. 7.133	mq. 4.279,8 60% di S.F.	mq. 7.846,3 S.F. x 1,10	mq. 0,00	mq. 0,00

3.2. Verifica della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Ai fini della quantificazione dei servizi da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, si farà riferimento ai seguenti parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi:

- per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), nella misura del 10% della superficie lorda (SI) destinata a tale attività;
- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
 - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI;
 - per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
 - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
 - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
 - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
 - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;

-Area da cedere al comune in base all'art.C3 delle NTA del Piano dei Servizi(MQ 2718,60).

-Aree monetizzate all'Amministrazione Comunale con atto n. di rep 73701 del 10/03/2011 di Mq 3729.

Le aree monetizzate risultano maggiori rispetto alle aree da cedere ed i lottizzanti, prendendone atto, rinunciano a qualunque pretesa qualora le volumetrie previste e/o effettivamente realizzate alla scadenza del piano generino una dotazione di servizi inferiore a quanto versato, nonché alla maggior monetizzazione di aree standards.

3.3 Parametri ed indici di utilizzo

In caso di incoerenza tra gli elaborati grafici e la documenti tecnici (relazione, convenzione, NTA...) prevale ciò che è indicato in questi ultimi.

Nell'ambito del P.A. dovranno essere rispettati al interno delle macro aree i indici di seguito riportati:

1) Rapporto di copertura (RC)

Il rapporto di copertura max. realizzabile nelle aree è del 60% (Rc max) Alla scadenza del Piano Attuativo o al suo completamento l'area verrà assimilata alle norme in quel momento vigenti anche con modifica in riduzione di tale valore.

2) Altezze massime (H max.)

Le altezze massime da rispettare nelle singole aree sono le seguenti:

- Hmax edifici: 12,00ml
- Hmax strutture (silos, cabine, antenne, magazzini verticali meccanizzati...): come da normativa vigente.

Nelle tavole n. 8 - 9 sono riportate nel dettaglio le altezze di progetto e le massime consentite per i nuovi edifici determinate secondo norme generali contenute nel documento di piano allegato alle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente.

3) Superficie per Servizi (SP) La superficie da destinare a parcheggi (già monetizzata) è pari al 10% della SF

4) Indice fondiario L'indice fondiario utilizzato quale parametro progettuale è rimasto invariato.

5) Rapporto occupazione del sottosuolo (RO max.)

Il rapporto di copertura del sotto suolo max. in tutte le macro aree è pari al 60%.

6) Distanze

La distanza minima tra le costruzioni D.C è di m.l. 10.

La distanza minima tra confini di proprietà D.I è di m.l. 5.00 salvo accordi firmati e registrati tra proprietari che permettano costruzione a confine.

La distanza minima tra costruzione e canale demaniale è di m.l. 3.00 come precedenti piani.

La fascia di rispetto stradale per strade in centri abitati è di m.l. 10.0

Per una migliore definizione si faccia riferimento alla Tav.9, per quanto non specificato si rimanda alla art. D8 nelle N.T.A del Piano Delle Regole

Alla scadenza del Piano Attuativo o al suo completamento l'area verrà assimilata alle norme in quel momento vigenti anche con modifica in riduzione di tale valore.

4. Opere compensative e perequative

Considerate le caratteristiche morfologiche e la tipologia degli interventi proposti nel Piano Attuativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, vengono attivati processi compensativi costituiti da zona a verde della larghezza ml 1,00 in fregio alla proprietà Bottoli Industria Panificazione Spa e Supersprint Holding srl esterne al P.A. costituita da barriera a verde con fascia vegetazionale con specie arboree ed arbustive di tipo autoctono.

5. Infrastrutture e reti

Nessuna infrastruttura prevista.

5.1. Opere di urbanizzazione primaria

5.2.

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel Comparto.

7 Elenco elaborati del Piano Attuativo

DOCUMENTI

- A. - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- B. - CONVENZIONE URBANISTICA
- C. - RELAZIONE AMBIENTALE
- D. - INQUADRAMENTO RISPETTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE
- E. - INDIVIDUAZIONE VINCOLI ESISTENTI
- F. - VERIFICA INCIDENZA RISPETTO SIC/ZPS
- G. - NORME TECNICHE DI PIANO
- H. - RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- I. - RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO

ELABORATI GRAFICI

- 1. - PLANIMETRIA GENERALE INQUADRAMENTO- CTR 1/10000
- 2. - ESTRATTO CATASTALE
- 3. - PLANIMETRIA GENERALE AEROFOTOGRAMMETRICA
- 4. - ESTRATTO PGT
- 5. - ESTRATTI CARTOGRAFIA STRUMENTI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
- 6. - ESTRATTI INDIVIDUAZIONE VINCOLI NEL P.A.
- 7. - SISTEMI MORFOLOGICI STRUTTURANTI
- 8. - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
- 9. - PLANIMETRIA MASSIMO INGOMBRO EDIFICABILE
- 10. - TAVOLA PROFILI
- 11. - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

I LOTTIZZANTI

Bottoli Angelo

Gemma Giuliano

Gemma Giordano

Gemma Cesare

Gilli Alessandro

Delegato Soc. CREDEMLEASING

I TECNICI

Dott. Arch. Bianca Maria Ferrari

Geom. Rodolfo Baraldi