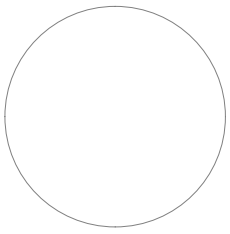
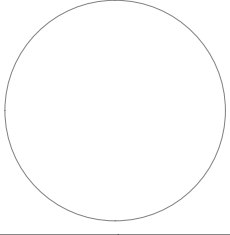


REGIONE LOMBARDIA

Comune di Mantova



	Dott. Arch. BIANCAMARIA FERRARI Via G.Marangoni n° 7 - 46100 - MANTOVA - tel. 0376/322148 - e.mail : biancafferrari@gmail.com		Data : Dicembre 2017
	Geom. RODOLFO BARALDI Via Giustiziani n°13 - 46100 - MANTOVA - tel. 0376/326340 -		File : GF0021946prj
Studio Tecnico			
PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' DOSSO DEL CORSO VIA SIENA - REVISIONE			
Elaborato : INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI			
Committenti : - Bottoli S.p.a. industria di panificazione - CREDEM Leasing - Impresa Edile S.n.c. Gemma - Supersprint S.r.l.			
Firme : 			Scala : -----
			Tav. N. E

1. Individuazione vincoli esistenti

1.1. La morfologia del contesto

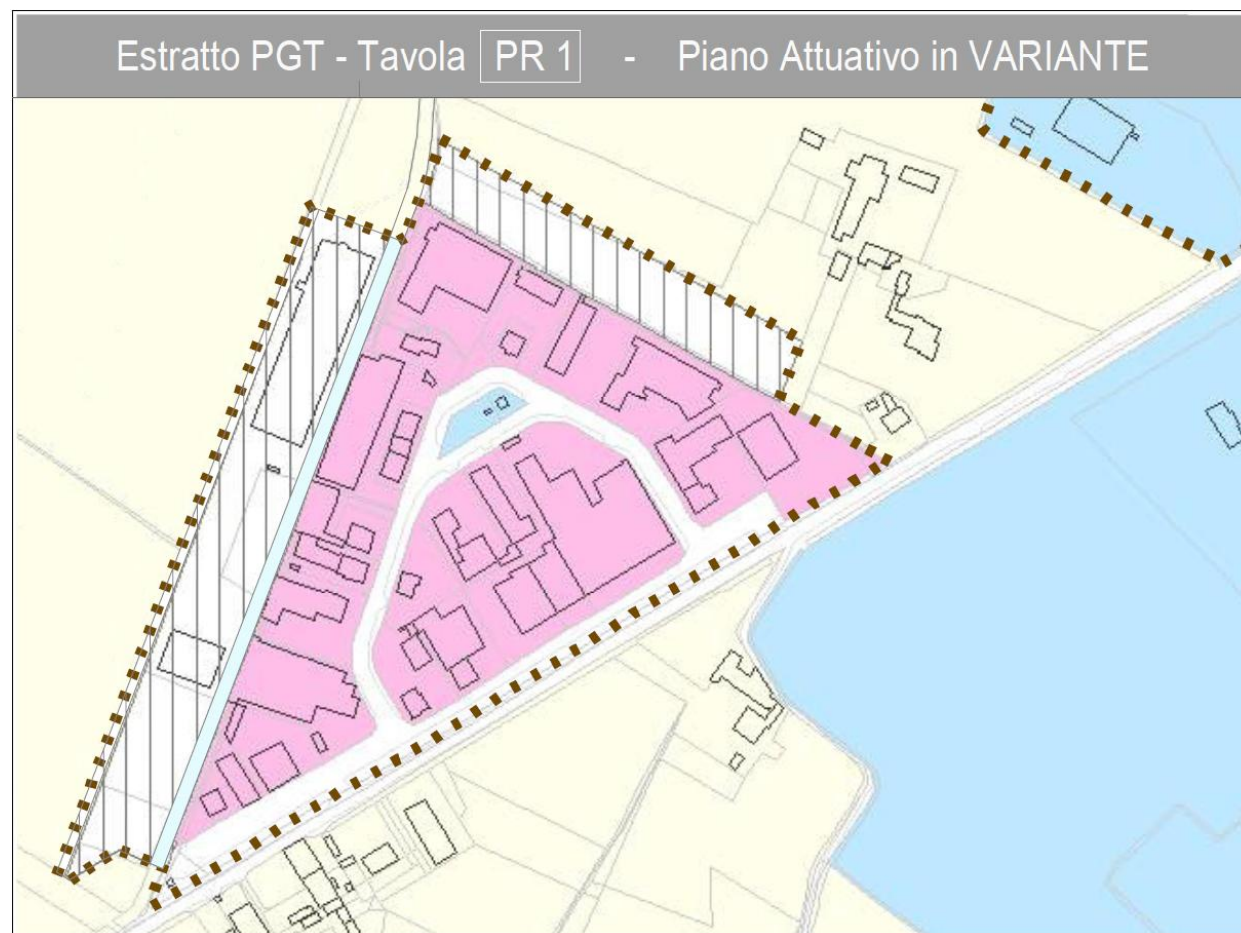
L'area di intervento è posta in continuità e a completamento del tessuto urbano consolidato produttivo in fregio alla ex S.S. 420 Sabbionetana.

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

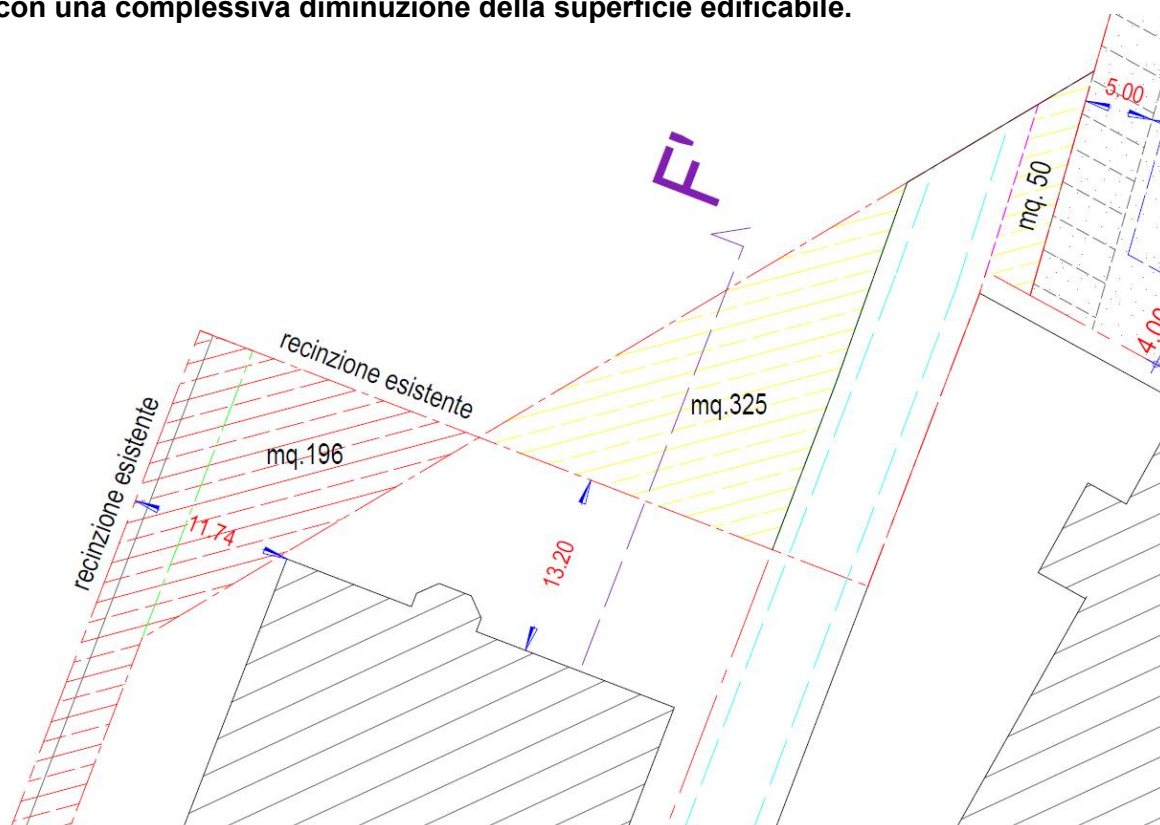


Ortofoto dell'area di progetto e aree limitrofe

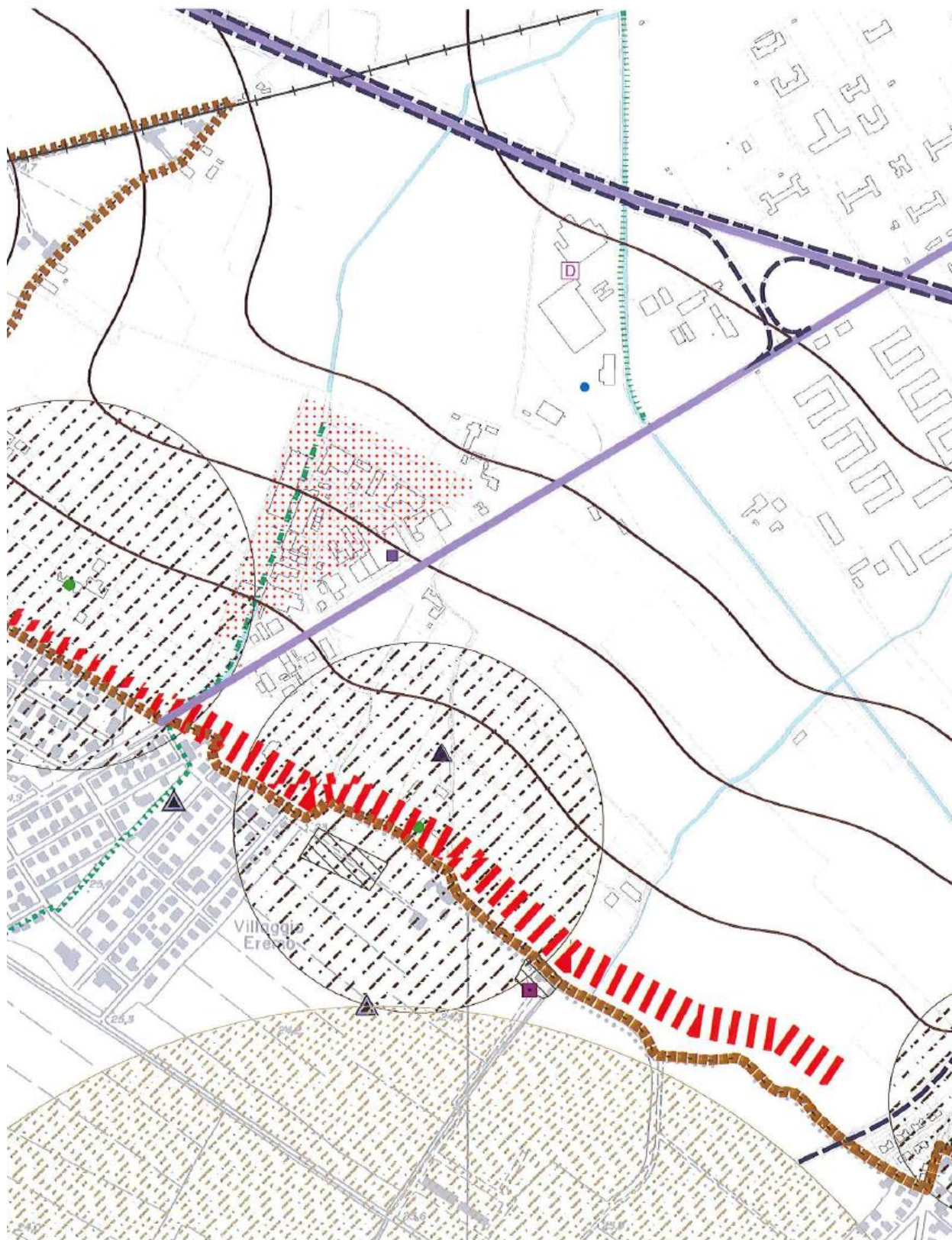
1.2 La variante al P.G.T.



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.



1.3 I vincoli di P.G.T.



CRITICITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

Acqua



Fascia A del PAI

Fascia B del PAI

Fascia C del PAI



Limite di progetto della Fascia fluviale B



Aree assoggettate a tutela idrogeologica dal PTC del Parco del Mincio



Aree a rischio idraulico segnalate dal PTCP



Corsi d'acqua con criticità ambientali segnalati dal PTCP



Scarichi in corpo idrico superficiale

Suolo



Sito di interesse nazionale - Laghi di Mantova e Polo chimico



Sito contaminato ex DM 471/1999



Sito bonificato o con procedimento concluso a seguito di Analisi di Rischio



Ambiti territoriali estrattivi



Cave cessate

Elettromagnetismo



Antenne radiotelevisive



Antenne di telefonia mobile



Elettrodotti



Fasce di rispetto degli elettrodotti

Rumore



Aree in classe V



Aree in classe VI

Antropico



Aziende RIR



Aziende AIA



Industrie insalubri di I classe



Depuratori



Distributori di carburante



Impianti di trattamento rifiuti



Impianti di Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili



Aree dismesse

-  Strade con consistenti volumi di traffico
-  Ferrovie
-  Strade interessate dal trasporto di merci pericolose
-  Ferrovie interessate dal trasporto di merci pericolose
-  Canali navigabili interessati dal trasporto di merci pericolose

-  Metanodotto
-  Pipeline (Polimeri)
-  Fascia di rispetto del metanodotto

-  Margini urbani a bassa permeabilità
-  Margini di salvaguardia dei valori ambientali
-  Ambiti di ricomposizione insediativa
-  Nuclei urbani caratterizzati da processi di conurbazione arteriale

Rispetti igienico-sanitari

Allevamenti

-  Bovini
-  Suini e cinghiali
-  Avicunicoli
-  Equini
-  Equini e caprini
-  Allevamenti familiari
-  Fasce di rispetto degli allevamenti

-  Fascia di rispetto del depuratore

-  Fascia di rispetto del cimitero

Indicazioni dei comuni contermini da PGT

-  Antenne di telefonia mobile
-  Antenne radiotelefoniche
-  Fascia di rispetto del depuratore
-  Fascia di rispetto del cimitero
-  Fasce di rispetto degli allevamenti
-  Distanza teorica dai centri abitati ove non prevedere insediamenti zootecnici
-  Attività chimica

Dalla ricognizione della pianificazione locale, si evidenzia la criticità sul reticolo idrico rappresentato dal canale “Montanara” riportato dalla pianificazione sovra locale PTCP. Il PTCP nel documento “Indirizzi normativi” recita:

52.1 Aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua che presentano elementi di criticità ambientale legati all'interferenza con funzioni antropiche

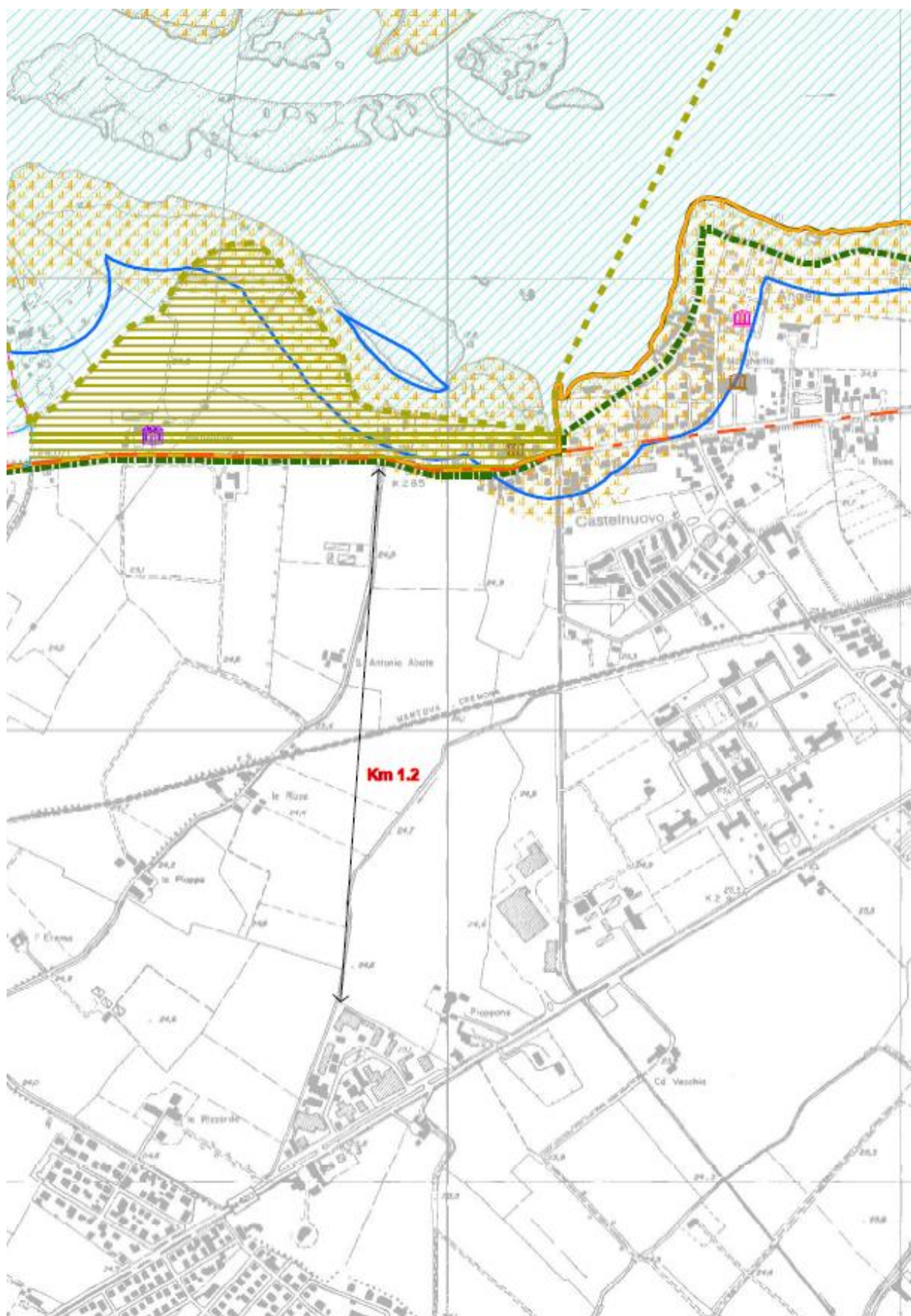
1. Il Comune nei propri atti di pianificazione:

- a) verifica e integra a scala di maggior dettaglio le perimetrazioni indicate dal PTCP nonché le parti del territorio ed i beni che presentano significative relazioni con gli stessi, dettando disposizioni volte ad indirizzare e controllare le eventuali trasformazioni ed a prescrivere il corretto inserimento degli interventi edilizi ammessi;
- b) verifica le potenzialità ambientali dei corsi d'acqua in ambito urbano prevedendo, in accordo con i Consorzi di Bonifica e di Irrigazione, progetti di riqualificazione degli alvei degli stessi, al fine di una valorizzazione/integrazione dell'elemento idrico nel paesaggio urbano comunale.
- c) evidenzia, laddove necessario, le criticità legate ad una sistematica interferenza tra la rete di smaltimento dei reflui con la rete dei corsi d'acqua superficiali.

Le NTA del piano delle regole Art. D42 nel prendere atto del piano sovra ordinato dettano regole generali sulla salvaguardia della rete idrografica naturale e canali di valore naturalistico ambientale.

Si riscontra che il canale "Montanara" nel tratto all'interno del P.A. è quasi completamente tombato, non risultano gravami per costruzioni a distanza dallo stesso ed inoltre sul tratto in alveo scoperto, in corrispondenza del P.A, risultano costruite recinzioni anni 1970/1980 lungo la sponda dello stesso. Si ritiene pertanto che il limitato tronco di tombamento proposto non vada ad alterare alcun aspetto di carattere paesistico ambientale.

E' presente sul lato Sud proprietà Bottoli, fascia di rispetto di allevamenti per bovini, stalle Agriturismo Corte Rizzarda dismessi dal 1988 e pertanto tale vincolo non trova applicazione.



LEGENDA

-  ZPS IT20B0009 - "Valli del Mincio"
-  SIC IT20B0017 - "Ansa e Valli del Mincio"
-  SIC/ZPS IT20B0011 - "Bosco Fontana"
-  SIC/ZPS IT20B0010 - "Vallazza"

AREE PROTETTE

-  Parco Regionale del Mincio (ex L.R. Lombardia 8 settembre 1984, n.47)
-  Riserva Naturale "Valli del Mincio" (d.C.R. 11 ottobre 1984 n. 1739)
-  Area di rispetto della Riserva
-  Art. 17 - Riserva Naturale "Valli del Mincio" (in salvaguardia)
-  Art. 17 - Area di rispetto Riserva Naturale "Valli del Mincio" (in salvaguardia)
-  Riserva Naturale "Bosco Fontana" (d.M.A.F. 9 marzo 1972 e 10 aprile 1976)
-  Riserva Naturale "Vallazza" (d.C.R. 24 gennaio 1991, n.V/102)

VINCOLI PAESAGGISTICI

-  Vincolo L.42/04 (ex legge 8 agosto 1985, n.431)
-  Vincolo L.42/04 (ex legge 29 giugno 1939, n.1497)

FASCE PAI

-  di tipo A
-  di tipo B
-  di tipo C

BENI ARCHEOLOGICI

-  Necropoli
-  Architetture fortificate
-  Architetture rurali

BENI STORICO-ARCHITETTONICI

-  Architetture rurali: cascine
-  Architetture religiose: chiese
-  Architetture civili: villa e corte "La Virgiliana"
-  Architetture industriali: fornace

SITO UNESCO

-  Sito "Mantova-Sabbioneta"
-  Fascia tampone

Dalla ricognizione della pianificazione sovraordinata si evidenzia come l'area oggetto del Piano non sia soggetta a vincoli idrogeologici né incida su aree vincolate a Parco.