1. Individuazione vincoli esistenti

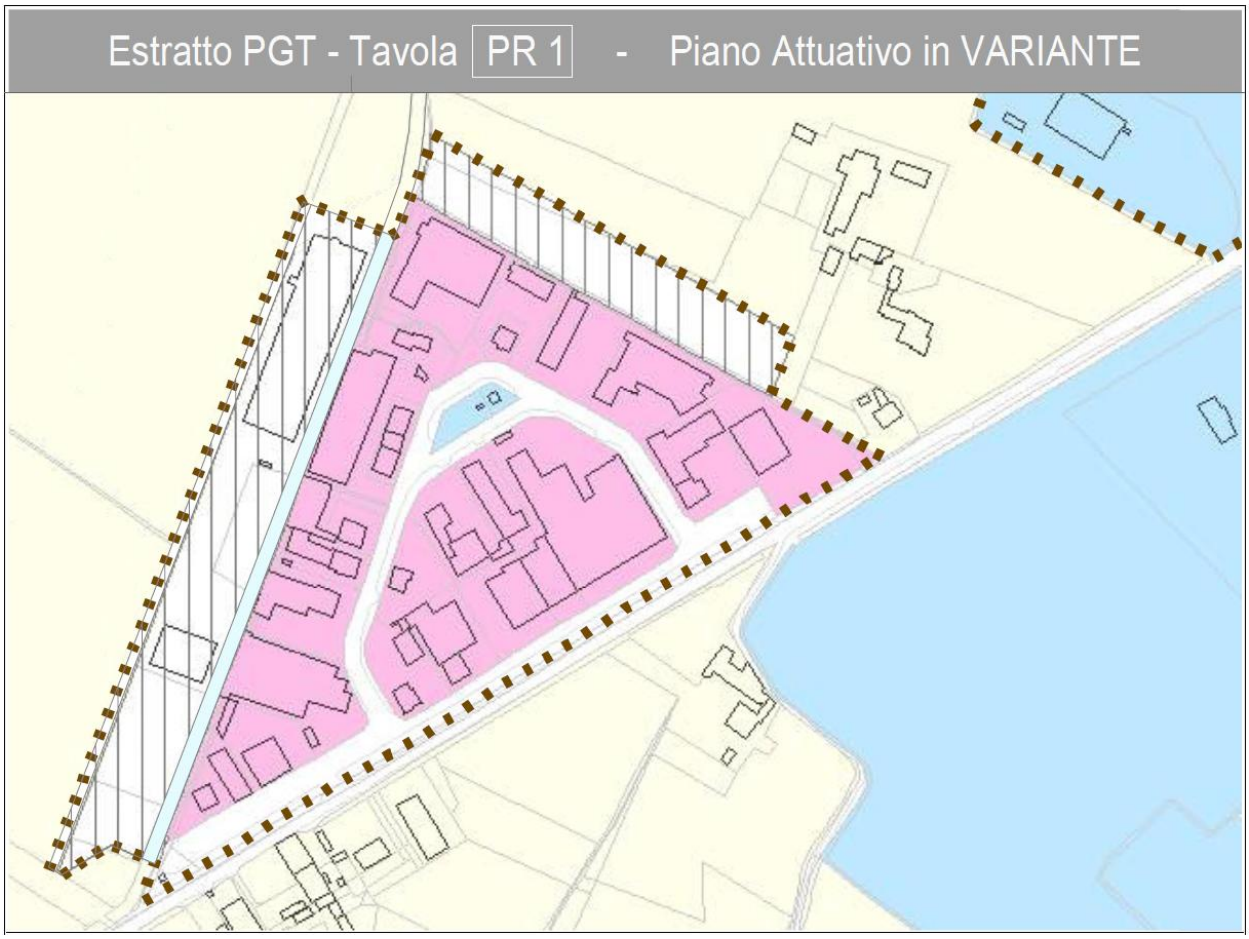
1.1. La morfologia del contesto

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

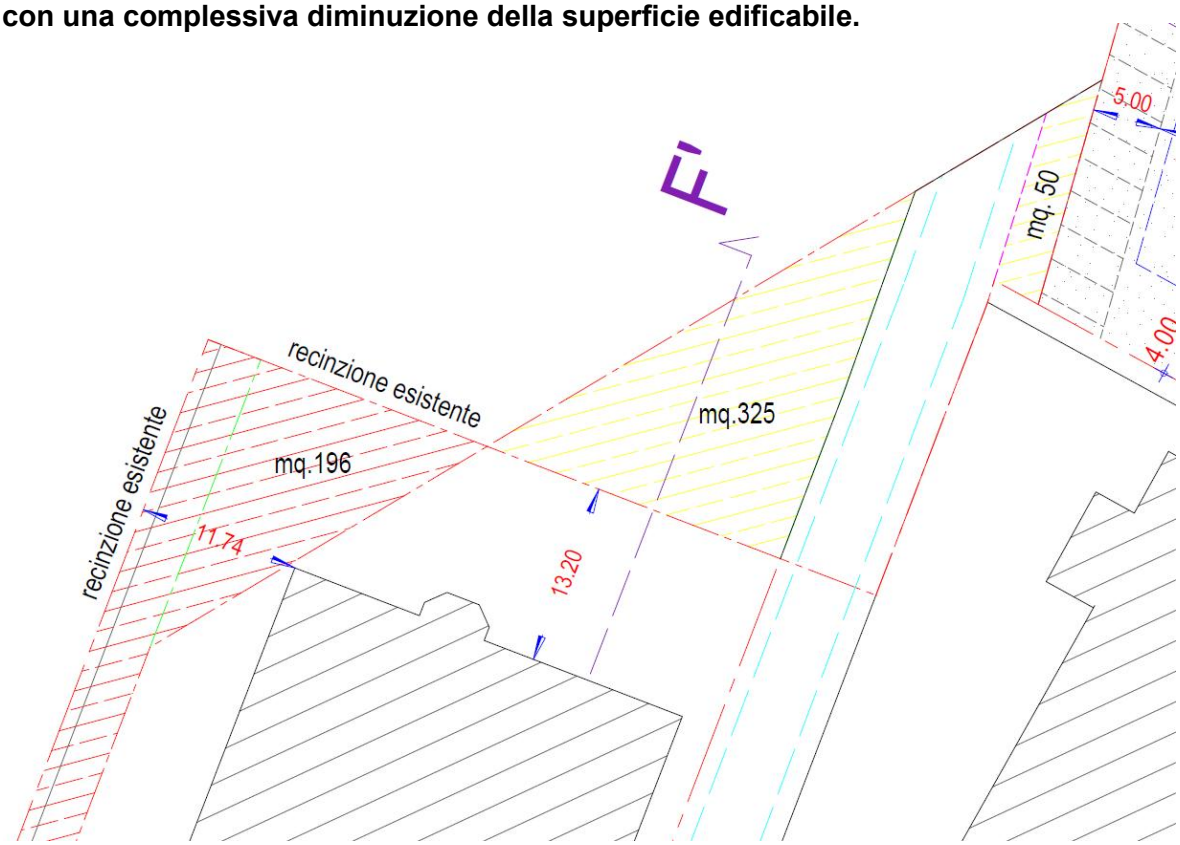
Il tessuto edificato è costituito per lo più da fabbricati ad uso industriale, con rapporti di copertura alta rispetto agli attuali parametri di PGT (oltre 60%), e con altezze contenute ad un massimo di 12,00 ml.

Ortofoto dell'area di progetto e aree limitrofe

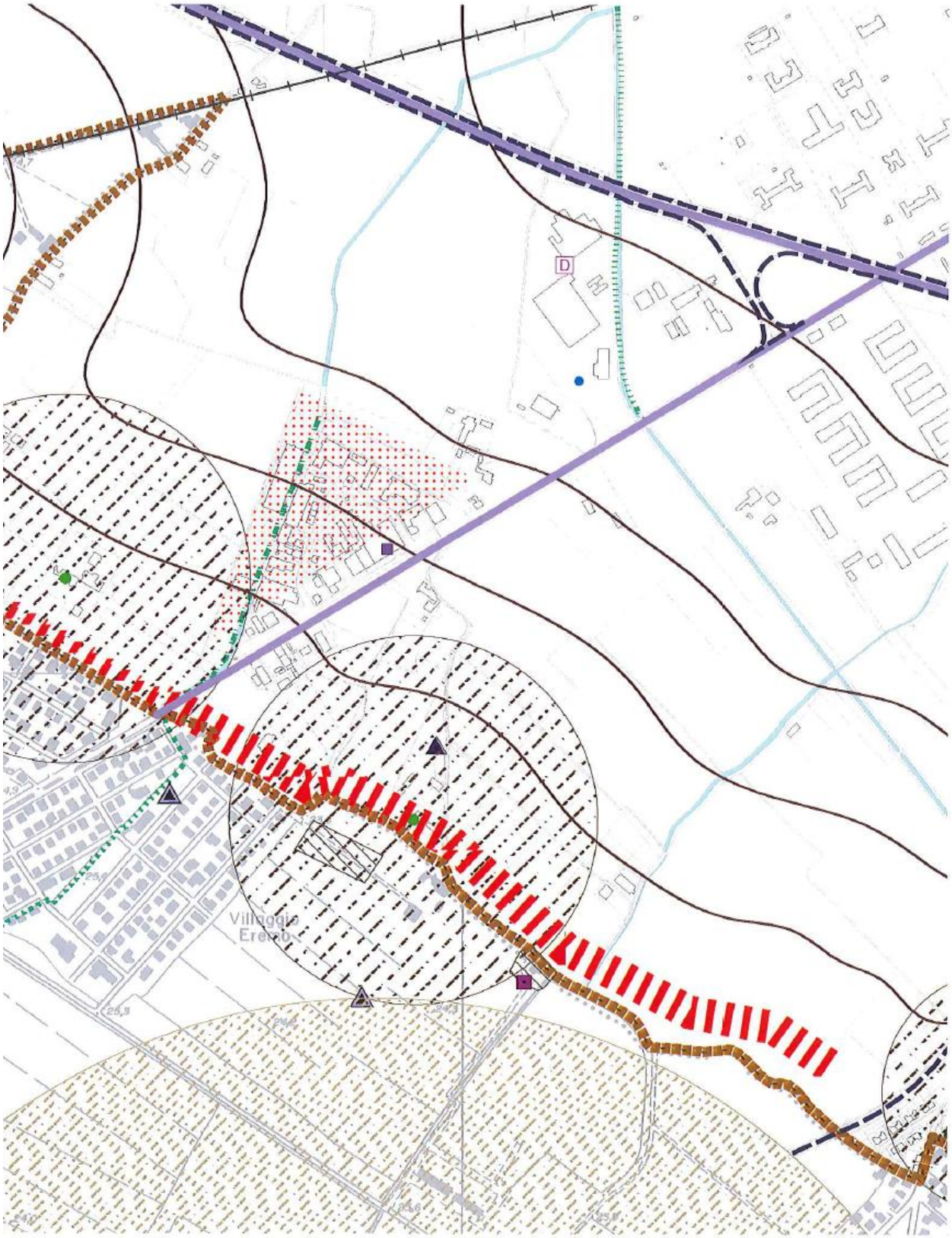
1.2 La variante al P.G.T.



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 permeabilita
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

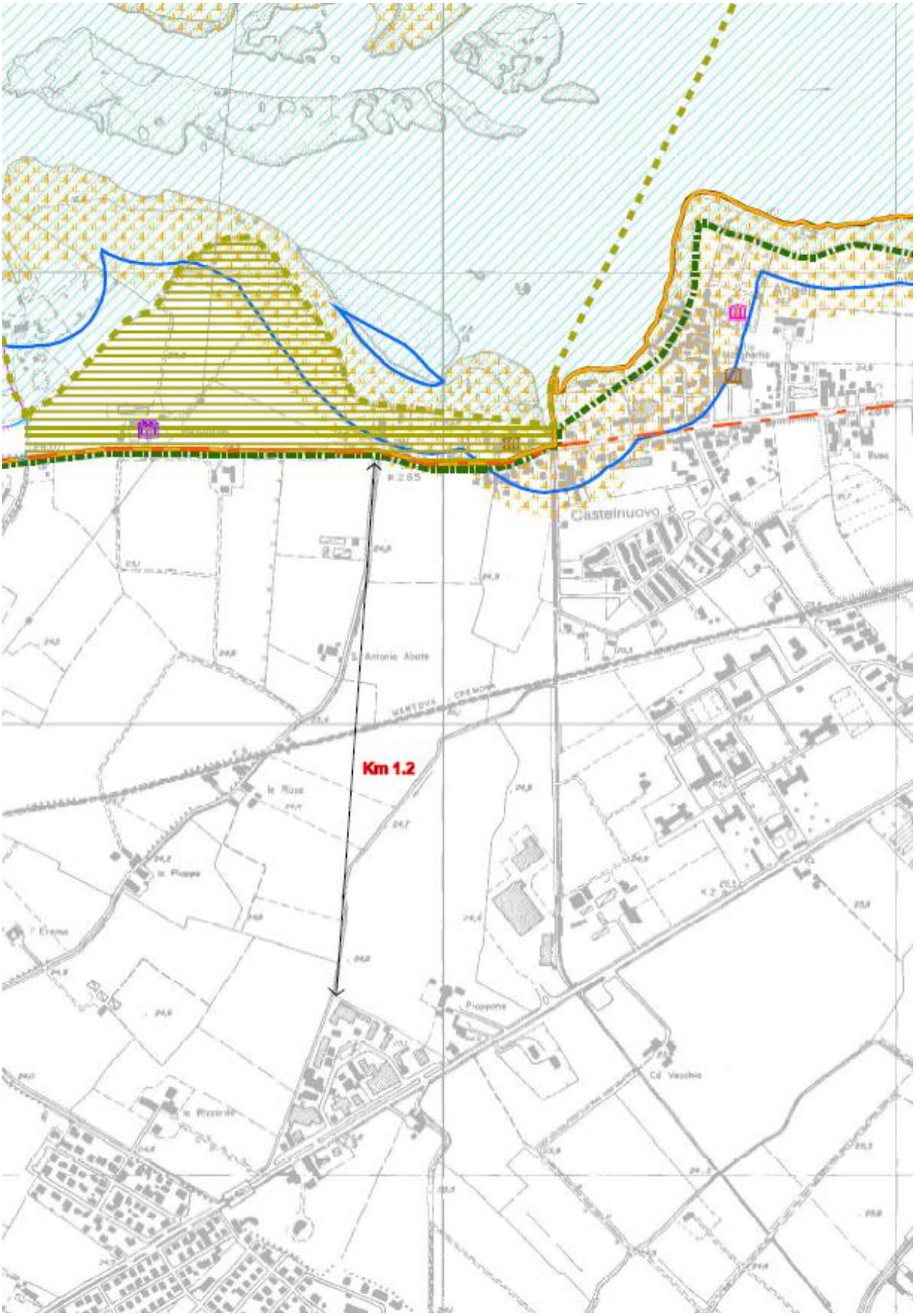
1. Il Comune nei propri atti di pianificazione:
   a) verifica e integra a scala di maggior dettaglio le perimetrazioni indicate dal PTCP nonché le parti del territorio ed i beni che presentano significative relazioni con gli stessi, dettando disposizioni volte ad indirizzare e controllare le eventuali 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.

Piano Assetto Idrogeologico – P.A.I. e vincoli Parco del Mincio



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.