



PORTO MANTOVANO

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n del
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n del

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PUNTUALE AL PGT



SINDACO
Maria Paola Salvarani

SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Paolo Coppola

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Elena Bombana

REDATTORE VARIANTE DEL PIANO
Arch. Erika Ghitti

Giugno 2026

INDICE

SOMMARIO

1. PREMESSA - 5 -

2. LA PROPOSTA DI VARIANTE..... - 6 -

3. ANALISI DELLE SINGOLE MODIFICHE - 7 -

1. PREMESSA

Il Comune di Porto Mantovano è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 56 del 18/07/2011 e vigente dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) avvenuta sul bollettino n°35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011; poi aggiornato con atti successivi riguardanti il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

Volendo richiamare le definizioni contenute nella L 12/2005:

Il **Piano dei Servizi** è finalizzato “ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste” e ad esso è demandata, ai sensi del D.P.R. n. 327 del 2001 nonché della LR. n. 3 del 2009, la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche e l'apposizione di eventuali vincoli preordinati all'esproprio.

Il **Piano delle Regole** definisce invece gli ambiti del territorio comunale che costituiscono il Tessuto Urbano Consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Il **Documento di Piano**, che è stato prorogato ai sensi della L.R. 31/2014 e smi con D.C.C. n. 32 del 29/05/2018, individua infine gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione. Determina obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, in linea generale le azioni strategiche per la politica territoriale compresi gli ambiti di trasformazione. In particolare, valuta l'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.

Con D.G.C. n. 16 del 03.02.2026, la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di “Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativo a modifica di previsione di interventi, adeguamento degli elaborati ai piani di alienazione approvati negli anni passati, correggere ed adeguare cartografie ed elaborati testuali; il tutto sostanzialmente all'interno dell'ambito del tessuto urbano consolidato e senza consumo di suolo”.

Per la variante in oggetto è previsto lo svolgimento della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

La variante non comporta nuovo consumo di suolo in base ai disposti della L.r. n. 31/2014 e riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

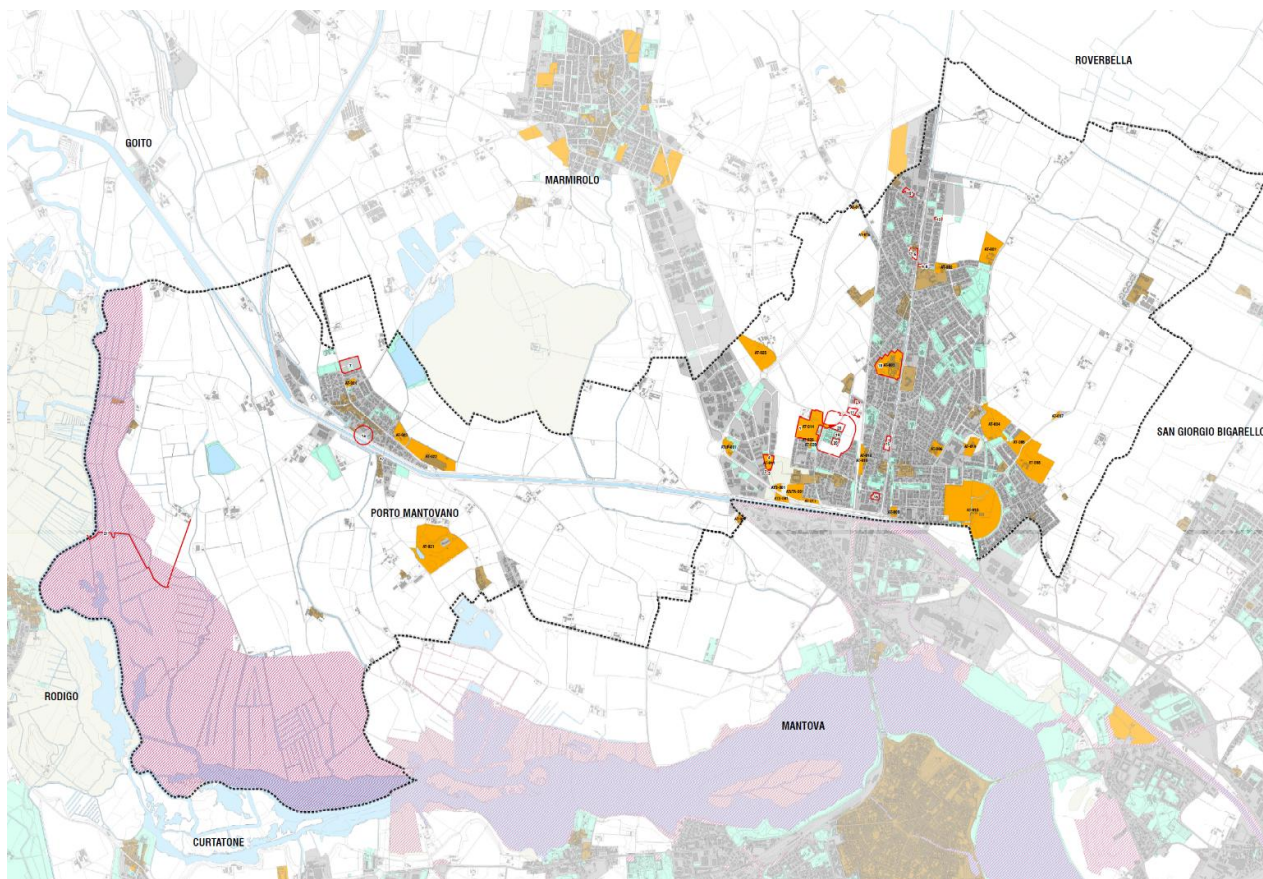
Le modifiche apportate alle tavole e alle Norme che conformano ai sensi di legge l'uso dei suoli, vengono recepite in tutti gli elaborati del PGT.

2. LA PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di Variante ha l'obiettivo di correggere ed adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica alle modifiche consolidate dal 2011 ad oggi, alle esigenze pervenute e alle progettualità in corso e accoglie alcune istanze/proposte presentate che non si configurano come consumo di suolo o nuove previsioni. Nello specifico si tratta di modifiche puntuali che non alterano il dimensionamento del vigente P.G.T. ed in particolare trattasi di:

1. adeguamento del PdS e PdR ai piani delle alienazioni approvati negli anni passati apportando modifiche delle destinazioni d'uso da servizio pubblico a destinazioni in recepimento degli stessi;
2. riscontro a richiesta di trasformazione di attuali destinazioni d'uso da servizio pubblico a destinazioni coerenti con i tessuti limitrofi, previa verifica della dotazione generale dei servizi sul territorio;
3. correzioni articoli NTA incongrui a seguito dell'applicazione delle norme stesse dal 2011 ad oggi oltre che per aggiornamenti legislativi a carattere sovraordinato;
4. rimozione della fascia di arretramento edificatorio impianto di depurazione dismesso nella frazione di Soave;
5. refusi e correzioni cartografiche riguardanti azzonamenti e/o vincoli che nel corso delle varianti (non essendo oggetto di modifica) sono spariti o non risultano coerenti con il PGT originario approvato;
6. modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla D.C.C. n 78 del 31/07/2020;
7. apposizione di vincolo preordinato all'esproprio necessari per la realizzazione di opere pubbliche presenti nella programmazione comunale relativamente all'ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in riferimento alla D.C.C. n 77 del 31/07/2020 e D.C.C. n 78 del 31/07/2020
8. modifica dell'attuale percorso ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M tracciato concordato tra provincia di Mantova, Parco del Mincio e comuni di Rodigo e Porto Mantovano ed apposizione di vincolo preordinato all'esproprio necessario per la realizzazione dell'opera pubblica avente carattere programmatico di livello sovraordinato.

Si allega al presente documento la tavola T01 contenente le osservazioni pervenute (perimetrate col colore rosso e catalogate con un numero che richiama la tabella riassuntiva delle osservazioni pervenute).



3. ANALISI DELLE SINGOLE MODIFICHE

Si analizzeranno singolarmente ed in modo comparato, rispetto al PGT vigente, le modifiche che si andranno ad attuare nella variante puntuale.

1. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanze n 8 e 9 – “Si chiede l'acquisizione del terreno di proprietà comunale censito catastalmente al Fg. 5 particella 478 da annettere alle confinanti proprietà poste rispettivamente a sud e a nord di detta area e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi residenziali ad altra destinazione.” Verrà eliminato L'ATI 009 (F) dal piano dei servizi.

La variante prevede la modifica di destinazione dell'area che passerà dall'attuale destinazione di “Ambito servizi attività produttive all'interno di piani attuativi” ad “Ambito paesaggistico e di tutela ambientale” (come l'adiacente area) in quanto a seguito delle verifiche attuate sulla dotazione dei servizi alle attività produttive, la trasformazione attesa non compromette l'equilibrio degli standard urbanistici produttivi del territorio che rimane soddisfatto (vedasi tabelle aree per servizi produttivi allegate nella pagina seguente in modo comparato tra vigente e variante), precisando che l'area per essere alienata dovrà essere inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando).



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Vigente

Estratto Tavola PR 04a – 05b – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente

Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

ELABORATO VIGENTE piano dei servizi PS_01: **RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI - Modifiche alle tabelle di pag 39, 40, 41.**

Localizzazione e consistenza delle aree pubbliche per le destinazioni prevalentemente produttive

IMPIANTI TECNOLOGICI

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. AREE per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)	Sup. Lorda per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
It01	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	226	214	12	226	GIA' ATTUATO
It02	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	61	49	12	61	GIA' ATTUATO
It03	cabina ENEL in PIP "bancole Nord" - Bancole	100	85	15	100	NON ANCORA ATTUATO
It04	cabina ENEL in fondo a v. Progreso - Malpensata-Gombetto	125	110	15	125	GIA' ATTUATO

TOTALE
Imp. Tecnologici confermati 512

AREE VERDI

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. VERDE PUBBLICO (V)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
V01	area verde in PL "Sagramoso"	5.180	5180	5180	GIA' ATTUATO
V02	area verde in PL "Sagramoso"	2.185	2185	2185	GIA' ATTUATO
V03	area verde in PL "Malpensata-Gombetto1"	5574	5574	5574	GIA' ATTUATO
V05	area verde in PL "Gombetto"	4760	4760	4760	GIA' ATTUATO
V07	area verde in PL "Euro 2000"	9616	9616	9616	GIA' ATTUATO
V08	area verde zona Villa "Sagramoso" - Bancole	255	255	255	GIA' ATTUATO

TOTALE
aree verdi confermate 27.570

PARCHEGGI e AREE PER LA SOSTA

BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

Cod.	Individuazione	Sup. Fondiaria Totale (mq)	Sup. PARCHEGGIO (P)	Totale Sup. del SERVIZIO	STATO DI ATTUAZIONE
P01	parceggio in zona PL "Sagramoso" - Bancole	1630	1630	1630	GIA' ATTUATO
P02	parceggio in PL "Sagramoso" - Bancole	818	818	818	GIA' ATTUATO
P03	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	1703	1703	1703	GIA' ATTUATO
P04	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	613	613	613	GIA' ATTUATO
P05	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	2197	2179	2179	GIA' ATTUATO
P06	parceggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	550	550	550	GIA' ATTUATO
P07	parceggio Centro Servizi alle Imprese	7850	7850	7850	GIA' ATTUATO
P08	parceggio in PL "Gombetto"	3475	3475	3475	GIA' ATTUATO
P09	parceggio in PL "Gombetto"	705	705	705	GIA' ATTUATO
P10	parceggio in PL "Gombetto"	1902	1902	1902	GIA' ATTUATO

P11	parcheggio in PL "Gombetto"	690	690	690	GIA' ATTUATO
P12	parcheggio in PL "Gombetto"	428	428	428	GIA' ATTUATO
P13	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1775	1775	1775	NON ANCORA ATTUATO
P14	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1375	1375	1375	NON ANCORA ATTUATO
P15	parcheggio in PL "Euro 2000"	1961	1961	1961	GIA' ATTUATO
P16	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	18217	18217	18217	GIA' ATTUATO
P17	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	2632	2632	2632	GIA' ATTUATO
P18	parcheggio lungo la SS della Cisa - S. Antonio	500	500	500	GIA' ATTUATO
P20	parcheggio zona Villa "Sagramoso" - Bancole	310	310	310	GIA' ATTUATO
P20	Parcheggio in PL "Sagramoso" Bancole	3000	3000	3000	NON ANCORA ATTUATO
P21	Parcheggio in PL "Sagramoso" Bancole	3444	3444	3444	NON ANCORA ATTUATO

TOTALE
aree per la sosta confermate

55.757

ELABORATO piano dei servizi PS_01: RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI
Modifiche alle tabelle e testo di pag 53, 54.

4.2.2 IL QUADRO COMPLESSIVO DEI SERVIZI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A PORTO MANTOVANO

Il quadro complessivo relativo alla dotazione di servizi per attività produttive per il comune di Porto Mantovano si può così riassumere:

TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA CONFERMATE	83.839 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DI NUOVA PREVISIONE	5.162 mq
DOTAZIONE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA	89.001 mq

Così suddivise:

AREE VERDI (esclusa fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	27.570 mq
AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	512 mq
PARCHEGGI	57.319 mq
AREE PER SERVIZI senza localizzazione	<u>3.600 mq</u>
	89.001 mq

Il dimensionamento di Piano relativo alle aree a destinazione prevalentemente produttiva, risulta essere il seguente:

DIMENSIONAMENTO DI PIANO VIGENTE 1.345.245 mq (Sup. Fond.)
(PRGC vigente)

INCREMENTO COMPLESSIVO DOVUTO ALLE SCELTE DI PGT - 3.270 mq (Sup. Fond.)
* (+ 90.090 – 93.360) = - 3.270 mq

NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO

1.341.975 mq (Sup. Fond.)

*** incrementi:**

ATsP-001 + AT-007 + AT-016 + AT-019 = (11.495 + 2.900 + 2.060 + 18.635) = **35.090 mq (Sf)** – aree produttive di completamento

AT-011 = 12.820 mq (St) pari a circa **8.000 mq (Sf)** – area produttiva di espansione

AT-025 = 63.550 mq (St) pari a circa **47.000 mq (Sf)** – area produttiva di espansione

decrementi:

AT-009 + AT-010 = (6.795 + 5.435) = **1.360 mq (Sf)**

Riduzione del P.P.p. "Bancole Nord" = **92.000 mq (Sf)**

Sul territorio comunale, per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, alberghieri e terziari il PGT fissa una quantità di aree pari a **mq. 89.001** (pari a circa l'6,63% della Sf complessiva di aree a destinazione prevalentemente produttiva - mq 1.341.975) individuate cartograficamente, utilizzando un parametro di calcolo empirico che ipotizza, sommando lo stato di fatto e la potenzialità di nuova espansione, una realtà funzionale così strutturata:

	Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq)
a)	industriali / artigianali	894.650	89.465 (10% della SL)

L'ipotesi sopra riportata, che non considera le altre funzioni associate a quella produttiva (commercio, direzionale, terziario), evidenzia che la totalità di aree per servizi esistenti e previste, soddisfa la necessità di aree per servizi calcolata in rapporto alle aree produttive già presenti sul territorio e a quelle di previsione.

La superficie lorda d'uso di 895.000 mq circa relativa alle sole aree a destinazione industriale/artigianale, deriva da un'ipotesi di calcolo così schematizzata:

Superficie Fondiaria destinata aree prevalentemente produttive:

Sf = mq 1.341.975

Indice Fondiario prevalente:

If = mc/mq 3,00

Volume massimo realizzabile:

mq 1.341.975 x 3.00 mc/mq = mc 4.025.925

Superficie lorda d'uso, nell' ipotesi di un'altezza media pari ml 4,50:

mc 4.025.925 / 4,50 m = mq 894.650

La previsione relativa alle funzioni insediabili, unitamente a quelle attualmente presenti, rappresentano il dato da monitorare e controllare in sede di attuazione del piano.

ELABORATO MODIFICATO piano dei servizi PS_01: RELAZIONE e NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**Modifiche alle tabelle di pag 39, 40, 41****Localizzazione e consistenza delle aree pubbliche per le destinazioni prevalentemente produttive****IMPIANTI TECNOLOGICI****BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA**

<i>Cod.</i>	<i>Individuazione</i>	<i>Sup. Fondiaria Totale (mq)</i>	<i>Sup. AREE per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)</i>	<i>Sup. Lorda per IMPIANTI TECNOLOGICI (It)</i>	<i>Totale Sup. del SERVIZIO</i>	<i>STATO DI ATTUAZIONE</i>
It01	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	226	214	12	226	GIA' ATTUATO
It02	cabina ENEL in zona PL "Sagramoso" - Bancole	61	49	12	61	GIA' ATTUATO
It03	cabina ENEL in P.I.P. "Bancole Nord"	100	85	15	100	NON ANCORA ATTUATO
It04	cabina ENEL in fondo a v. Progreso - zona Malpensata Gombetto	125	105	15	125	GIA' ATTUATO
It05	area per futuro Centro di Raccolta Comunale nel PL "Malpensata Gombetto 2"	9.690	9.690	/	9.690	NON ANCORA ATTUATO
It06	impianto di sollevamento rete fognaria nel PL "Malpensata Gombetto 2"	1.195	1.195	/	1.195	NON ANCORA ATTUATO
	TOTALE imp. tecnologici confermati				11.397	

AREE VERDI**BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA**

<i>Cod.</i>	<i>Individuazione</i>	<i>Sup. Fondiaria Totale (mq)</i>	<i>Sup. VERDE PUBBLICO (V)</i>	<i>Totale Sup. del SERVIZIO</i>	<i>Tot. Sup. SERVIZIO con aree già di propr. del COMUNE</i>	<i>STATO DI ATTUAZIONE</i>
V01	area verde in PL "Sagramoso"	5.180	5.180	5.180	5.180	GIA' ATTUATO
V02	area verde in PL "Sagramoso"	0	0	0	0	NON ANCORA ATTUATO
V03	area verde in PL "Malpensata-Gombetto1"	5.574	5.574	5.574	5.574	GIA' ATTUATO
V05	area verde in PL "Gombetto"	4.760	4.760	4.760	4.760	GIA' ATTUATO
V07	area verde in PL "Euro 2000"	9.616	9.616	9.616	9.616	GIA' ATTUATO
V08	area verde zona Villa "Sagramoso-Bancoli" - Bancole	255	255	255	255	GIA' ATTUATO
	TOTALE aree verdi pubbliche confermate			25.385	25.385	

PARCHEGGI e AREE PER LA SOSTA
BANCOLE - S. ANTONIO - MANTOVANELLA - MONTATA CARRA

						con aree convenzionate o all'interno di piani attuativi in attuazione o di nuova previsione	
P01	parcheggio in zona PL "Sagramoso" - Bancole	1.630	1.630	1.630	1.630	/	GIA' ATTUATO
P03	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	1.703	1.703	1.703	1.703	/	GIA' ATTUATO
P04	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	613	613	613	613	/	GIA' ATTUATO
P05	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	2.197	2.179	2.179	2.179	/	GIA' ATTUATO
P06	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto1"	550	550	550	550	/	GIA' ATTUATO
P07	parcheggio Centro Servizi alle Imprese	7.850	7.850	7.850	7.850	/	GIA' ATTUATO
P08	parcheggio in PL "Gombetto"	3.475	3.475	3.475	3.475	/	GIA' ATTUATO
P09	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 1"	705	705	705	705	/	GIA' ATTUATO
P10	parcheggio in PL "Gombetto"	1.902	1.902	1.902	1.902	/	GIA' ATTUATO
P11	parcheggio in PL "Gombetto"	690	690	690	690	/	GIA' ATTUATO
P12	parcheggio in PL "Gombetto"	428	428	428	428	/	GIA' ATTUATO
P13	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1.775	1.775	1.775	/	1.775	NON ANCORA ATTUATO
P14	area parcheggio di previsione all'interno del comparto produttivo "Bancole Nord" - Bancole	1.375	1.375	1.375	/	1.375	NON ANCORA ATTUATO
P15	parcheggio in PL "Euro 2000"	1.961	1.961	1.961	1.961	/	GIA' ATTUATO
P16	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	18.417	/	/	/	/	NON ATTUATO
P17	parcheggio in PL "Malpensata-Gombetto 2"	1.277	1.277	1.277	/	1.277	GIA' ATTUATO
P18	parcheggio lungo la SS della Cisa - S. Antonio	500	500	500	500	/	GIA' ATTUATO
P20	parcheggio zona Villa "Sagramoso" - Bancole	818	818	818	818	/	GIA' ATTUATO
P21	parcheggio in PL "Sagramoso" - Bancole	3.242	3.242	3.242	3.242	/	NON ANCORA ATTUATO
P22	parcheggio in PL "Sagramoso" - Bancole	2.322	2.322	2.322	2.322	/	NON ANCORA ATTUATO
TOTALE aree a parcheggio confermate				34.995	30.568	4.427	

LEGENDA

XX	Aree per servizi PRODUTTIVI oggetto della presente variante puntuale al PGT
----	---

Complessivamente si registra una **dotazione esistente** di **83.839 mq**, come meglio specificato nella tabella a seguire:

AREE PER SERVIZI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	
	ESISTENTI (mq)
Parcheggi Pubblici (P)	34.995
Impianti tecnologici (It)	11.397
Verde pubblico (V)	25.385
TOTALE AREE PER SERVIZI CONFERMATE	71.777

4.2.2 IL QUADRO COMPLESSIVO DEI SERVIZI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A PORTO MANTOVANO

Il quadro complessivo relativo alla dotazione di servizi per attività produttive per il comune di Porto Mantovano si può così riassumere:

TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA CONFERMATE	71.777 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA DI NUOVA PREVISIONE	6.972 mq
DOTAZIONE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA	78.749 mq

Così suddivise:

AREE VERDI (esclusa fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	25.385 mq
AREA VERDE (fascia a bosco di mitigazione nel P.P.p "Bancole Nord")	1.810 mq
AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	11.397 mq
PARCHEGGI	34.995 mq
PARCHEGGI DI NUOVA PREVISIONE (in AT-011)	1.562 mq
AREE PER SERVIZI senza localizzazione	3.600 mq
	78.749 mq

Il dimensionamento di Piano relativo alle aree a destinazione prevalentemente produttiva, risulta essere il seguente:

DIMENSIONAMENTO DI PIANO VIGENTE 1.345.245 mq (Sup. Fond.)
(PRGC)

INCREMENTO COMPLESSIVO DOVUTO ALLE SCELTE DI PGT - 3.270 mq (Sup. Fond.)
* (+ 90.090 – 93.360) = - 3.270 mq

NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO 1.341.975 mq (Sup. Fond.)

* incrementi:

ATsP-001 + AT-007 + AT-016 + AT-019 = (11.495 + 2.900 + 2.060 + 18.635) = 35.090 mq (Sf) – aree produttive di completamento

AT-011 = 12.820 mq (St) pari a circa 8.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione

AT-025 = 63.550 mq (St) pari a circa 47.000 mq (Sf) – area produttiva di espansione

decrementi:

AT-009 + AT-010 = (6.795 + 5.435) = 1.360 mq (Sf)

Riduzione del P.P.p. "Bancole Nord" = 92.000 mq (Sf)

Sul territorio comunale, per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, alberghieri e terziari il PGT fissa una quantità di aree pari a mq. 78.749 (pari a circa l'5,87% della Sf complessiva di aree a destinazione prevalentemente produttiva - mq 1.341.975) individuate cartograficamente, utilizzando un parametro di calcolo empirico che ipotizza, sommando lo stato di fatto e la potenzialità di nuova espansione, una realtà funzionale così strutturata:

	Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq)
a)	industriali / artigianali	670.988	67.100 (10% della SL)

L'ipotesi sopra riportata, che non considera le altre funzioni associate a quella produttiva (commercio, direzionale, terziario), evidenzia che la totalità di aree per servizi esistenti e previste, soddisfa la necessità di aree per servizi calcolata in rapporto alle aree produttive già presenti sul territorio e a quelle di previsione.

La superficie lorda d'uso di 671.000 mq circa relativa alle sole aree a destinazione industriale/artigianale, deriva da un'ipotesi di calcolo così schematizzata:

Superficie Fondiaria destinata aree prevalentemente produttive:
Sf = mq 1.341.975

Indice Fondiario prevalente:
If = mc/mq 3,00

Volume massimo realizzabile:
mq 1.341.975 x 4.00 mc/mq = mc 5.367.900

Superficie lorda d'uso, nell' ipotesi di un'altezza media pari ml 7,50
(PT produttivo m 5,00 - P:° direzionale m 3,00)

mc 5.367.900 / 8,00 m = mq 670.988

VERIFICA

Funzioni/Attività	SL (mq)	aree per SERVIZI (mq) (fabbisogno)	aree per SERVIZI (mq) (dotazione PGT)
industriali / artigianali	670.988	67.100 (10% della SL)	< 78.749

La previsione relativa alle funzioni insediabili, unitamente a quelle attualmente presenti, rappresentano il dato da monitorare e controllare in sede di attuazione del piano.

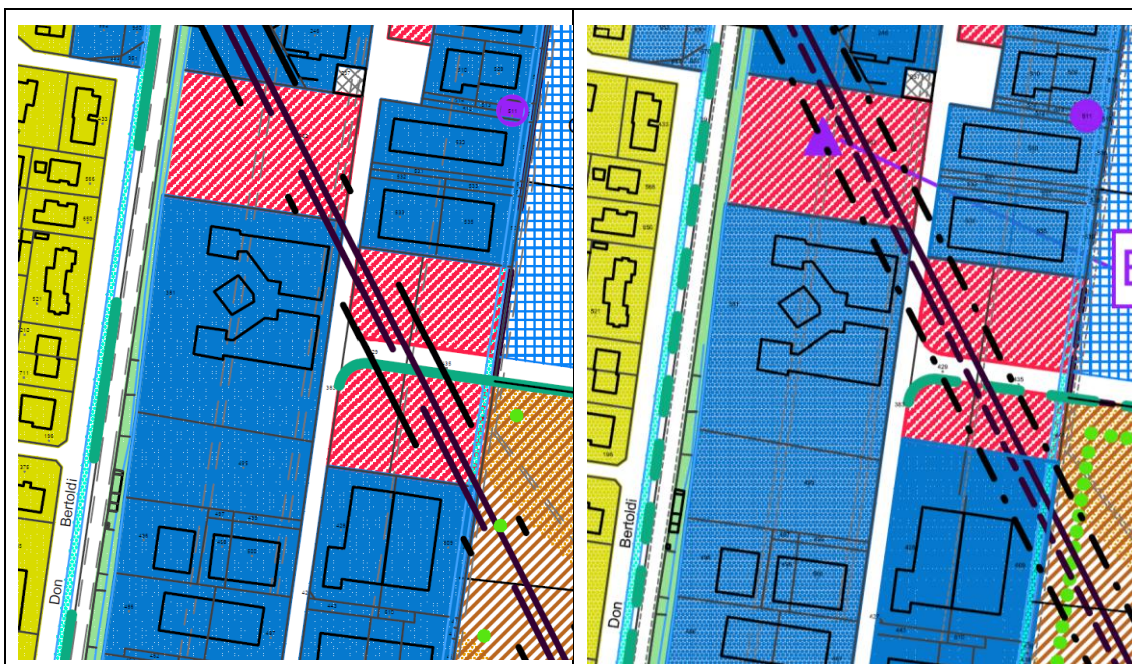
Si fa presente che si è proceduto a variare/allineare le tabelle relative al documento PS-06 ANALISI DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI E DI PREVISIONE per quanto concerne i SERVIZI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

2. **Adeguamento normativo.** Istanza n 12 – “Si chiede che l'articolo 6.9.2 delle Norme di PGT che disciplina gli interventi nelle "Aree verdi di pertinenza asservite" venga riformulato eliminando la prescrizione che recita "Non sono ammessi interventi di ricostruzione dopo la demolizione" ovvero, in subordine, che nello stesso articolo, al secondo capoverso, oltre agli interventi di "demolizione, manutenzione ordinaria, straordinaria" venga inserita anche la "ristrutturazione edilizia"

La variante prevede la correzione e l'integrazione dell'articolato normativo descritto all'art. 6.9.2 delle Norme di PGT consentendo così il recupero edilizio di edifici ricadenti in ambiti di "Aree verdi di pertinenza asservite" mediante la precisa elencazione degli interventi attuabili e la loro qualificazione giuridica. Ad oggi infatti la norma che disciplina l'ambito "Aree verdi di pertinenza asservite" indica solo come queste aree non abbiano un indice edificatorio proprio e le possibilità di utilizzo per pertinenzialità quando confinanti con aree edificabili a qualsiasi funzione, mediante progetto unitario, da attuarsi mediante PdCC, inserendo solo, in termini di interventi edilizia la possibilità di demolizione degli edifici esistenti senza ricostruzione dopo la demolizione stessa oltre che interventi di manutenzione ordinaria (liberalizzati da norme sovraordinate) e straordinaria.

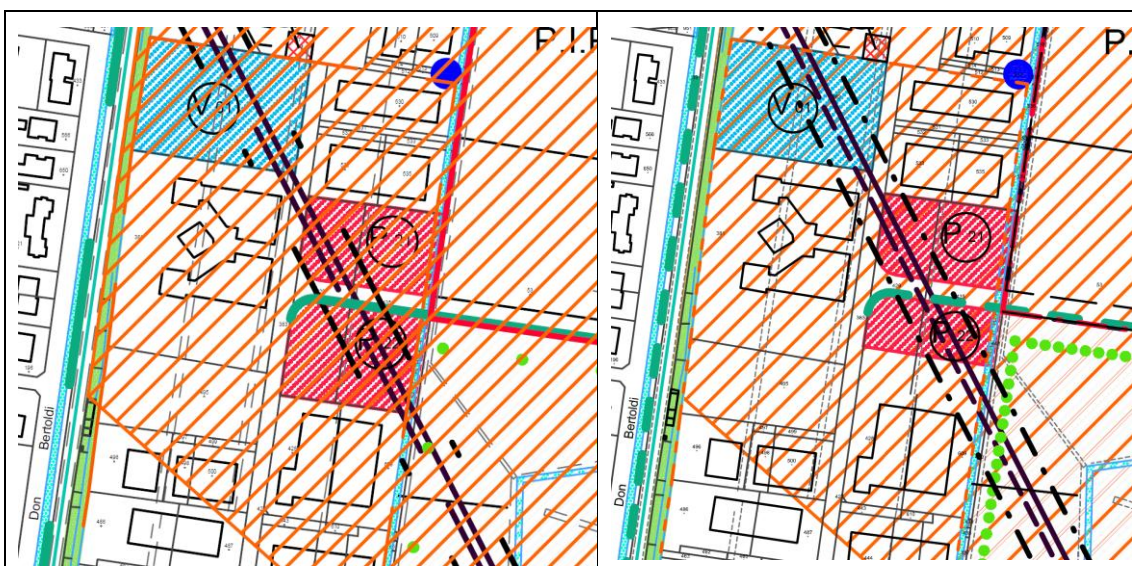
3. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanza n 13 – “Si chiede l'acquisizione di una porzione di terreno di proprietà comunale censita catastalmente al Fg. 5 particelle 429-435 da annessere alla confinante azienda di proprietà posta a SUD e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi produttivi ad "Ambito produttivo consolidato".”

La variante prevede la modifica di destinazione dell'area da area per servizi produttivi ad "Ambito produttivo consolidato" in quanto a seguito delle verifiche attuate sulla dotazione dei servizi alle attività produttive, la trasformazione attesa non compromette l'equilibrio degli standard urbanistici produttivi del territorio che rimane soddisfatto (vedasi tabelle aree per servizi produttivi). L'area verde attualmente individuata come standard è interessata dal passaggio della linea di metanodotto SNAM RETE GAS e dalla relativa servitù coassiale che ne limitano significativamente la possibilità di utilizzo/allestimento della stessa come area per servizi o utilizzo per opere pubbliche a servizio dei cittadini. Si precisa che l'area per essere alienata dovrà essere inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando).



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Vigente

Estratto Tavola PR 04a – 05b – Variante

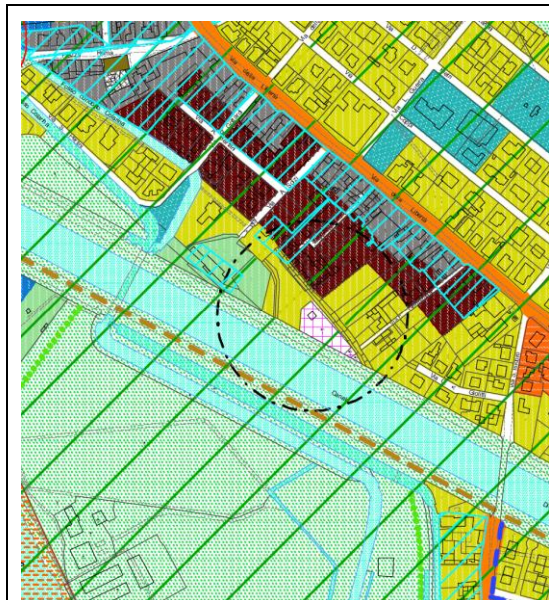


Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente

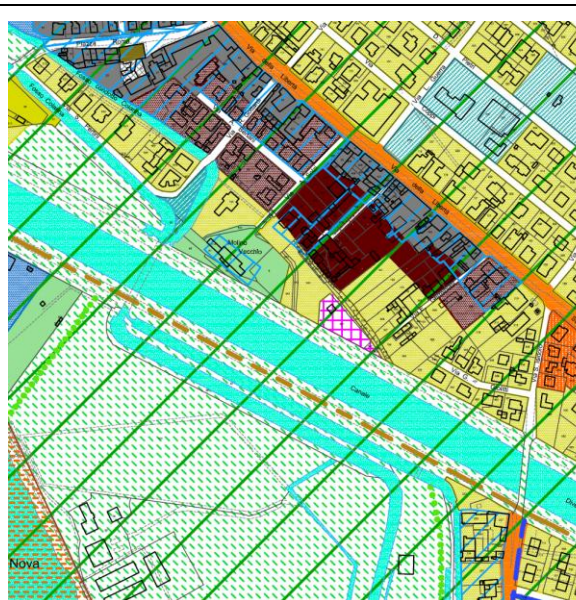
Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

4. **Adeguamento cartografico** Istanza n 14 – “Si chiede la rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto il manufatto ha perso la funzione di impianto di depurazione ed è diventato stazione di sollevamento dei reflui della frazione di Soave che vengono convogliati nel depuratore di Mantovanella eliminando così la necessità di arretramento edificatorio venendo meno la presenza di agenti patogeni per i quali a suo tempo era stato inserito tale limite di edificabilità.”

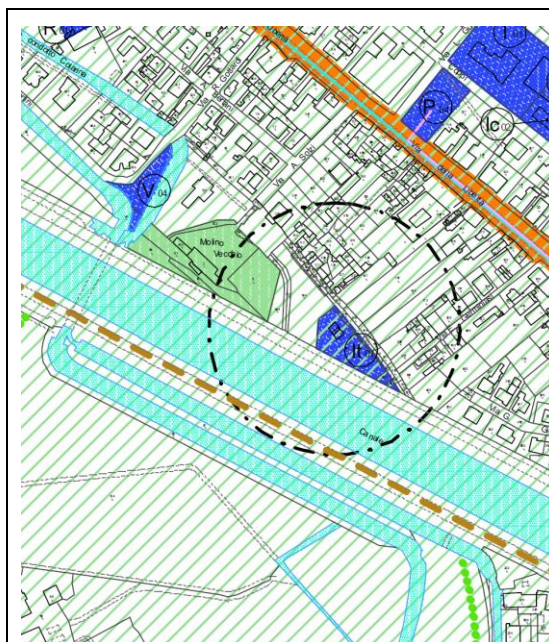
La variante prevede la rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto si tratta di una condizione non più presente da oltre un decennio e che limita quindi l'edificabilità dei lotti ricompresi in tale perimetro oltre a ridurre il valore IMU delle aree stesse.



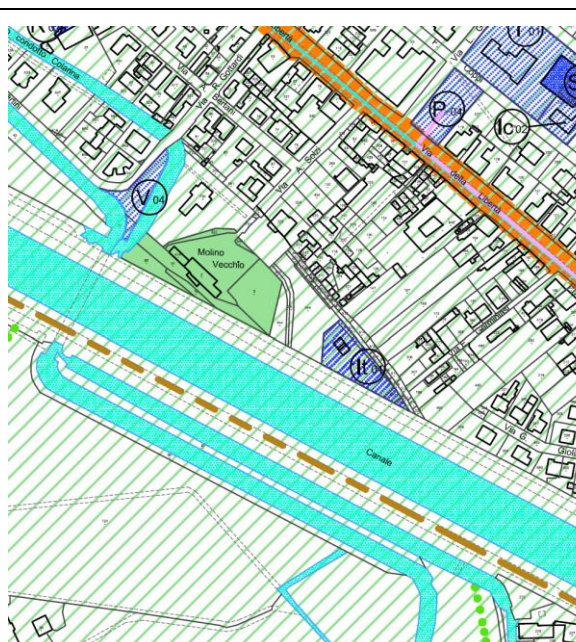
Estratto Tavola PR 04b – 05e – Vigente



Estratto Tavola PR 04b – 05e – Variante



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Vigente



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Variante

5. **Correzione errore.** Istanza n 15 – “Si chiede che tutti gli immobili di proprietà del richiedente (Fig. 9 particelle 39-40-41-42-43-44) costituenti la corte risalente alla metà del 1700 vengano individuati oltre che come "Ambito paesaggistico e di tutela ambientale" anche come "Nucleo di vecchia formazione".”

La variante prevede la correzione di un errore cartografico riguardante l’inserimento del retino relativo al nucleo di vecchia formazione (mai apposto) consentendo così il recupero edilizio degli edifici presenti nella corte mediante precisa qualificazione giuridica dell'intervento da attuare. Ad oggi infatti il retino apposto su tali immobili e che disciplina l'“ambito paesaggistico di tutela ambientale” consente solo “modesti interventi finalizzati esclusivamente al buon funzionamento delle attività presenti negli edifici a cui sono asservite” ma non disciplina il regime giuridico degli interventi, lasciando così un *vacuum* normativo che non consente alcuna tipologia di intervento oltre a quella in attività edilizia libera (manutenzione ordinaria).



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Vigente

Estratto Tavola PR 04a – 05c – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente

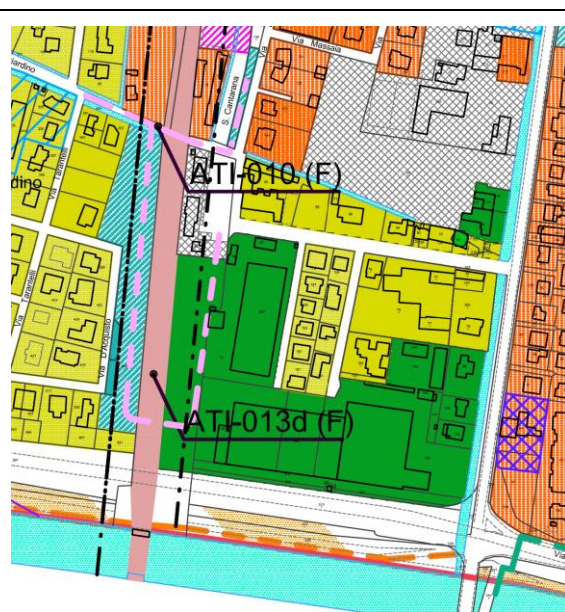
Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

6. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanza n 16 – “Si richiede che tutti gli immobili di proprietà del richiedente (Fg. 28 particelle 74 e 75) costituenti l'ex opificio denominato "Spoletini" vengano individuati come "Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità".”

La variante prevede la modifica di destinazione dall'attuale “Ambito attività commerciali, terziarie, direzionali consolidato” ad “Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità”. Tale variazione è funzionale alla rigenerazione urbana dell'intero complesso di dimensioni rilevanti, posto nelle immediate vicinanze di contesti già residenziali, obsoleto e già da qualche anno abbandonato a seguito alla dismissione dell'attività stessa. La richiesta nasce dalla volontà di riqualificare l'intero ambito, consentendo l'insediamento di destinazioni residenziali e/o comunque attività compatibili con la residenza stessa proprio nel rispetto ed in continuità con il contesto limitrofo. La variante prevede oltre alla modifica dell'azonamento cartografico anche una riscrittura delle norme che attualmente regolano gli interventi in ambiti consolidati, soprattutto per quanto concerne le azioni di rigenerazione e/o di ristrutturazione mediante interventi di demo-ricostruzione ovvero sostituzioni edilizie che consentano con il recupero delle aree interessate dall'intervento puntuale anche un apporto all'intero territorio in senso lato, normando modalità attuative che prevedano la concertazione con l'Amministrazione Comunale in termini di monetizzazione di aree per servizi non ceduti ovvero di opere compensative/perequative che verranno indicare dall'Amministrazione stessa secondo necessità.



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Vigente



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

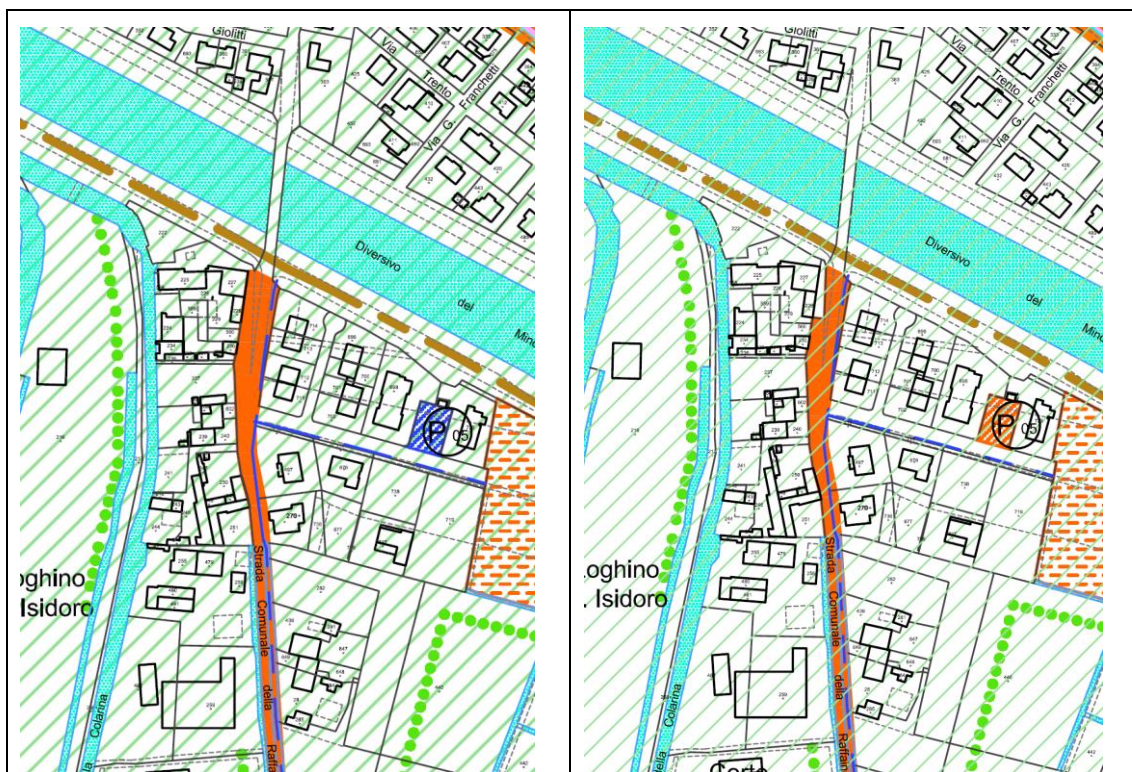
7. **Modifica destinazione urbanistica.** Istanza n 17 – “Si richiede che piccola porzione di area consistente in un reliquato stradale dismesso (Str. Raffaina) e risultato intercluso a seguito della costruzione della rampa di accesso al ponte sul Diversivo del Mincio possa essere annessa alla proprietà antistante (fg. 20 mappali 227-229)

La variante prevede la modifica di destinazione dall'attuale da “strada” ad “Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità”. Tale variazione è funzionale al recupero di un reliquato stradale inutilizzato.



Estratto Tavola PR 04b – 05e – 5f – Vigente

Estratto Tavola PR 04b – 05e – 5f – Variante

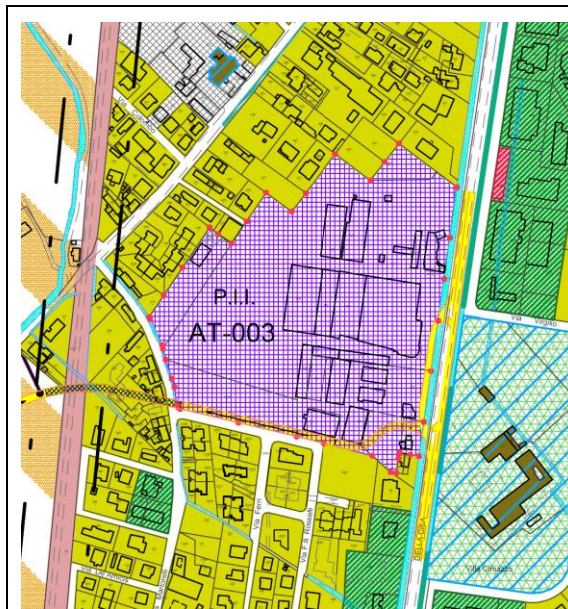


Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Vigente

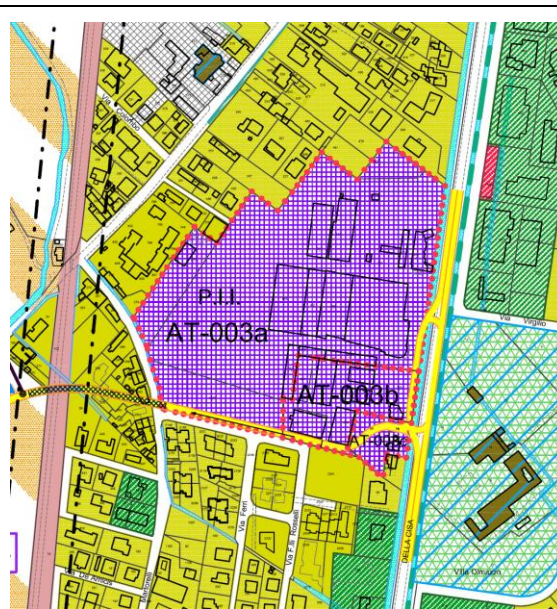
Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Variante

8. **Adeguamento normativo/ correzione.** Istanza n 18 – “Richiesta di stralciare le aree di proprietà della società dall'AT_003 soggetto a P.I.I. individuando le aree come "Ambito commerciale, terziario direzionale consolidato" ovvero in subordine come "Ambito residenziale di completamento" o "Ambito residenziale di Espansione".”

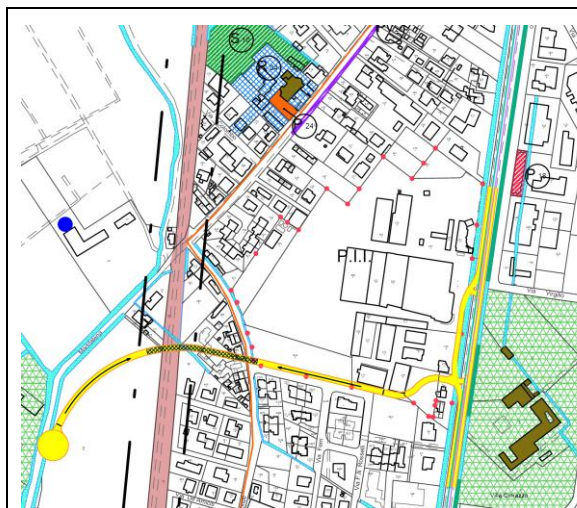
La variante prevede che il piano attuativo AT_003 soggetto a P.I.I. venga suddiviso in 3 porzioni (unità minime d'intervento U.M.I.) gestite da schede di piano separate al fine di dare attuazione per comparti e tempi autonomi al medesimo ambito nella sua completezza, senza variazione del perimetro complessivo.



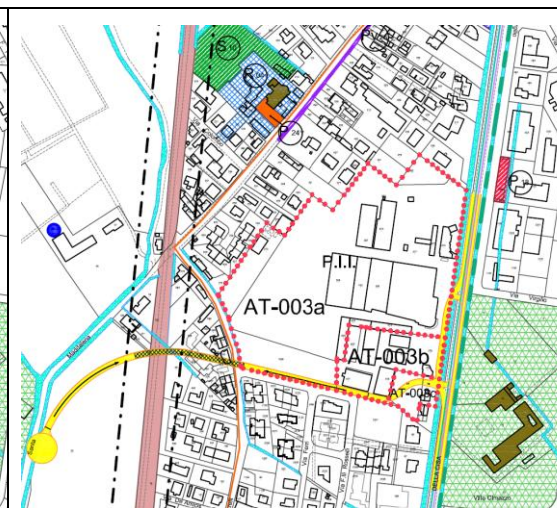
Estratto Tavola PR 04a – 05b – Vigente



Estratto Tavola PR 04a – 05b – Variante

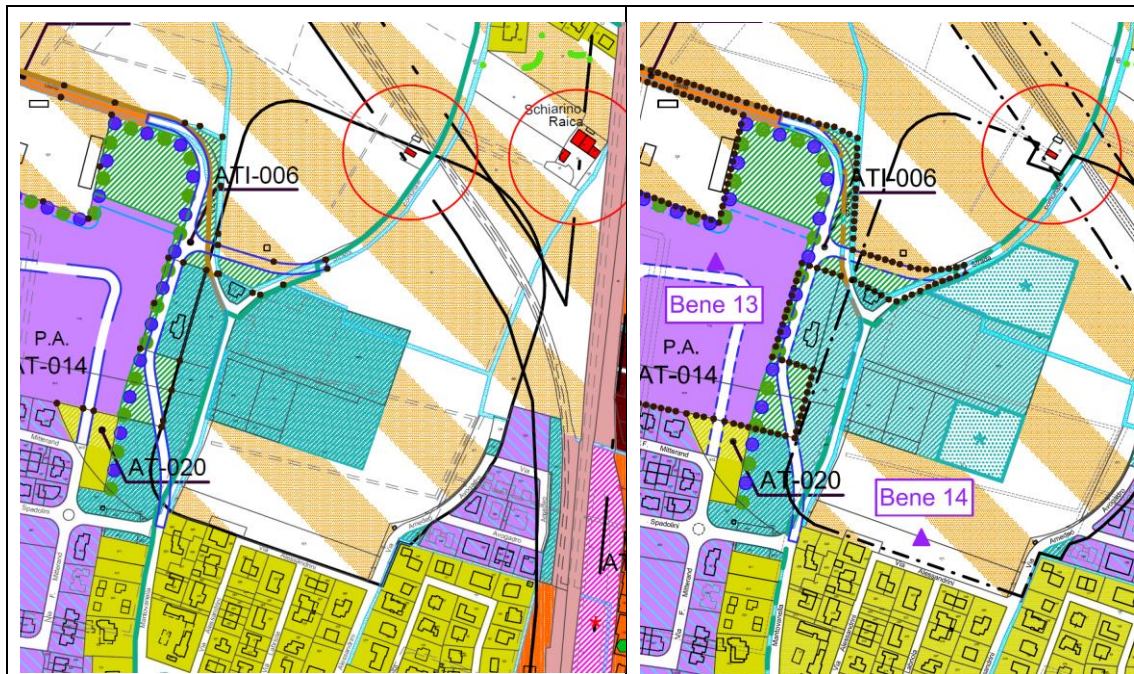


Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Vigente



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

9. **Adeguamento normativo.** Istanze n 19 e 20 – “Modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla nuova fascia approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020 e Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area individuata a sud come ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in adeguamento alla porzione di cimitero prevista in ampliamento approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°77 del 31/07/2020 e a nord in adeguamento alla deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020.



Estratto Tavola PR 04a – 05c – Vigente

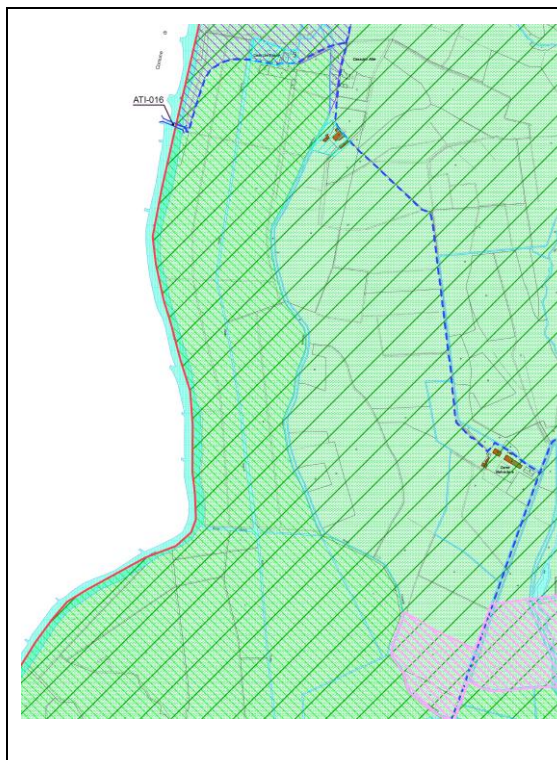
Estratto Tavola PR 04a – 05c – Variante



Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05b – Vigente

Estratto Tavola PS 03a – 04a – 05a – Variante

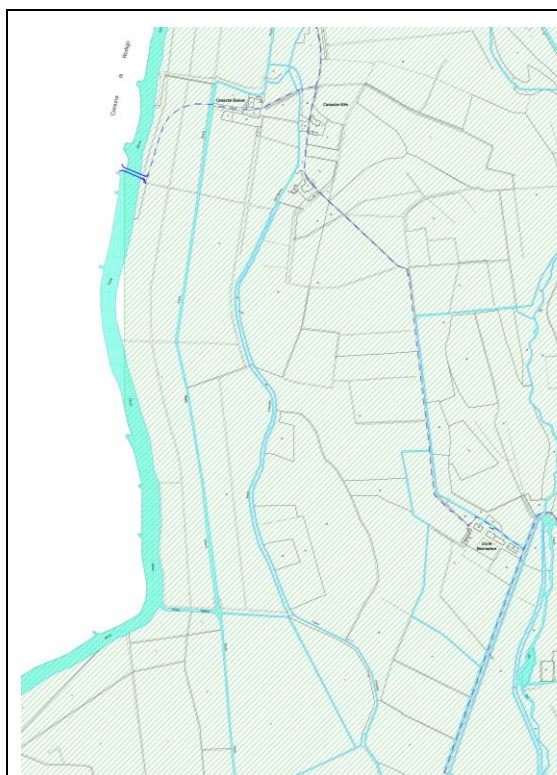
10. **Adeguamento normativo.** Istanza n 21 – “Modifica dell'attuale percorso ciclopedonale e della relativa posizione attuale del ponte ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M a seguito della nuova individuazione concordata tra gli enti Provincia di Mantova, Parco del Mincio, Comune di Porto Mantovano e Comune di Rodigo.” e modifica della relativa scheda d'ambito di trasformazione (ATI_016) del PR_02.



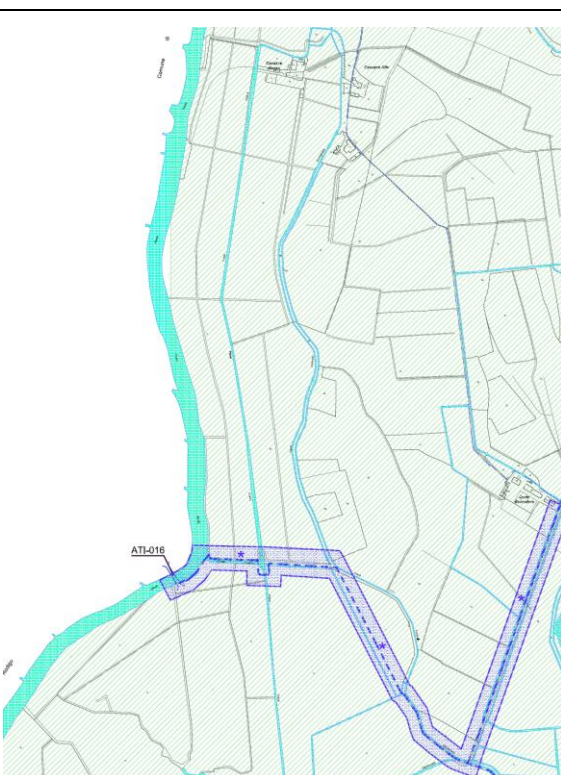
Estratto Tavola PR 04b – 05b – Vigente



Estratto Tavola PR 04b – 05b – Variante



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Vigente



Estratto Tavola PS 03b – 04b – 05b – Variante