

PROGETTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ECONOMICA
ATECO 03 - ROMAGNOLA
VARIANTE 2018



OGGETTO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

LA PROPRIETA'
MORANDI TERESA

MARSIGLI ROSSI LOMBARDI PAOLA

MARSIGLI ROSSI LOMBARDI BARBARA

MARSIGLI ROSSI LOMBARDI ALESSANDRA

MARGOSANTI GIULIO MASSIMILIANO

MARGOSANTI FRANCESCO MARIA

LOCALITA' Mottella Nord	COMUNE San Giorgio di Mantova	PROVINCIA Mantova
DATA EDIZIONE 27/12/2018	DATA ULT. AGG.	ELABORATO A
SCALA ---		

PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
ARCHITETTO ROSOLINO PIGOZZI

Via Gradaro, 18 - 46100 Mantova

COLLABORATORE

ARCHITETTO MARTINA MAZZALI

1 - PREMESSE

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione Economica denominato "ATECO 03 - Romagnola – Sub comparto n° 1" (di seguito P.A.) è stato approvato in via definitiva con d.c.c. n. 3 del 04/03/2013.

Detto P.A., a seguito delle ben note vicissitudini economiche dell'ultimo decennio che hanno travolto anche il previsto insediamento della logistica del freddo, non ha mai avuto attuazione e non è mai stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica.

Va tuttavia sottolineato che con d.c.c. n. 13 del 05/05/2018, assunta in conformità con la l.r. 31/2014 e s.m.i., il Comune ha riconfermato le previsioni del Documento di Piano e con esse anche l'ambito di trasformazione economica "ATECO 03 – Romagnola" e che il P.A. approvato non è mai stato revocato né dichiarato decaduto.

Oggi, la timida ripresa del mercato offre nuove opportunità che lasciano intravedere la concreta possibilità di attuazione dell'intero comparto.

In ragione di ciò i soggetti attuatori hanno incaricato il redattore del P.A. di predisporre idonea Variante, conforme al PGT, al fine di adeguare lo stesso alle sopravvenute esigenze della domanda insediativa.

2 – INQUADRAMENTO DELL'AREA E DEL CONTESTO

2.1 – CARATTERISTICHE GENERALI E STATO DI FATTO DELL'AREA

In assenza di convenzionamento del P.A., l'area non poteva né è stata, oggetto di interventi di trasformazione, perciò conserva le stesse caratteristiche fisiche e morfologiche presenti all'atto di approvazione del P.A.

L'area si trova in comune di San Giorgio di Mantova, località Mottella immediatamente a Nord dalla Sp ex SS10, da cui la separano alcuni edifici isolati e le relative aree di pertinenza, e immediatamente ad est dall'autostrada A22 da cui la separa una piccola zona produttiva (vedi Figg. 1 e 2).

L'area è totalmente pianeggiante, ha contorno fortemente irregolare e confina: a nord, per linea spezzata, con il Cavo Prandini; ad ovest, per piccolissimo tratto, con l'autostrada A22; a sud ovest con un ambito economico consolidato (AECOC); a sud con aree a verde privato (AVP) che la separano dalla Sp ex SS 10 e con la rotonda posta sulla SP ex SS 10; ad est con aree agricole di interazione.

Allo stato l'area è coltivata a seminativo ed è totalmente priva di alberature e libera da manufatti fatta eccezione per la presenza di diverse scoline e di tre elettrodotti ad alta tensione che la attraversano, e precisamente:

- Doppia terna 132 KV, n° 695 (Terna s.p.a.), con percorso da sud a nord e traliccio n. 13 nord insistente sull'area;
- ENEL DISTRIBUZIONE AT 132 KV T.696, con percorso da ovest ad est e traliccio n° 11 insistente sull'area;
- Terna semplice 220 KV n° 260 (Terna s.p.a.), con percorso da sud a nord e traliccio n. 590 insistente sull'area.



Fig. n. 1 – vista aerea con individuazione dell'area d'intervento (estratto da Google Earth pro)



Fig. n. 2 – vista aerea - focus sull'area d'intervento (estratto da Google Earth pro)

2.2 - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

L'Ambito di Trasformazione è gravato dai seguenti Vincoli:

- Corridoio ecologico di 2° Liv. RER (in parte)
- Rispetto del Cavo Prandini (lato nord)
- Rispetto di campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti: 695/696; 695; 696; 260
- Rispetto delle infrastrutture stradali sovracomunali A22 e collegamento tra SP ex SS10 – Sp25

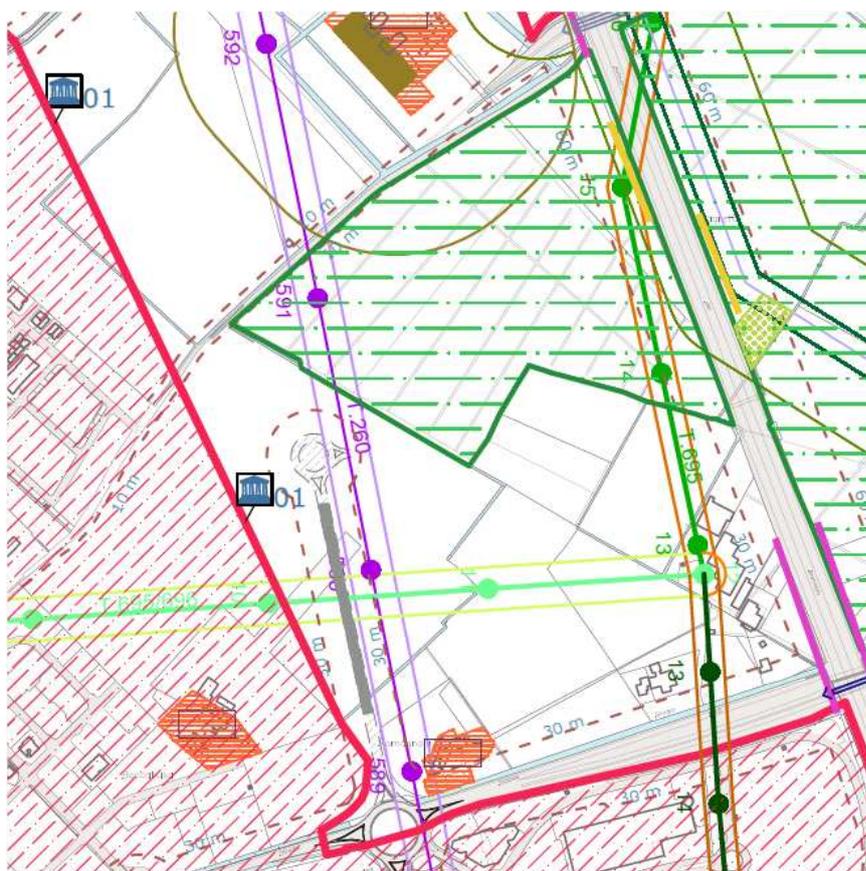


Fig. 3 – Carta dei vincoli sovraordinati (estratto dalla Tav. DP02.p del DdP)

2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PGT prevede che l'attuazione dell'ATECO 03 – ROMAGNOLA possa avvenire per sub-comparti (max 3).

Avvalendosi di questa possibilità, i soggetti attuatori, al fine di diluire nel tempo l'esposizione economica, hanno richiesto di attuare un primo sub-comparto denominato n° 1.

Questa scelta ha comportato, in coerenza coi disposti dell'art. 8DP, co. 3, punto a. delle NTA del DdP, la presentazione contestuale: del "Piano urbanistico di massima dell'intero ambito di trasformazione" (di seguito Piano quadro) e di quello attuativo del "Sub-comparto n° 1".

Il Piano quadro dell'intero ambito, così come quello attuativo del sub-comparto n° 1, sono stati redatti in conformità con le prescrizioni degli artt. 8Dp e 9Dp delle NTA del DdP e della specifica Scheda d'Ambito.

Dalla Scheda d'Ambito sono state riprese le "indicazioni per la progettazione

attuativa”, ed in particolare quelle relative a:

- realizzazione del tratto di bretella di collegamento SP ex SS 10 e SP25 ricadente all’interno dell’ambito;
- localizzazione e definizione dell’area di mitigazione;
- ubicazione e sviluppo del percorso ciclabile.

Le stesse sono state a loro volta integrate dagli studi attinenti alla:

- definizione della viabilità interna;
- suddivisione della superficie fondiaria in quattro aree (A, B, C e D);
- localizzazione delle aree “standard” ubicate in modo da soddisfare la dotazione dei diversi “sub – comparti” funzionali.

Le risultanze del Piano quadro approvato sono evidenziate nella Tavola di Azzonamento (vedi Fig.4), a cui sottende il seguente riparto della Superficie territoriale (ST = 187.960 mq):

- Superficie fondiaria (SF)	133.580
- Parcheggi pubblici	7.614
- Verde pubblico	8.734
- Verde di compensazione	15.000
- Strade (compresa la bretella provinciale e le rotatorie)	22.481
- Pertinenze stradali	505
- Cabine elettriche	46

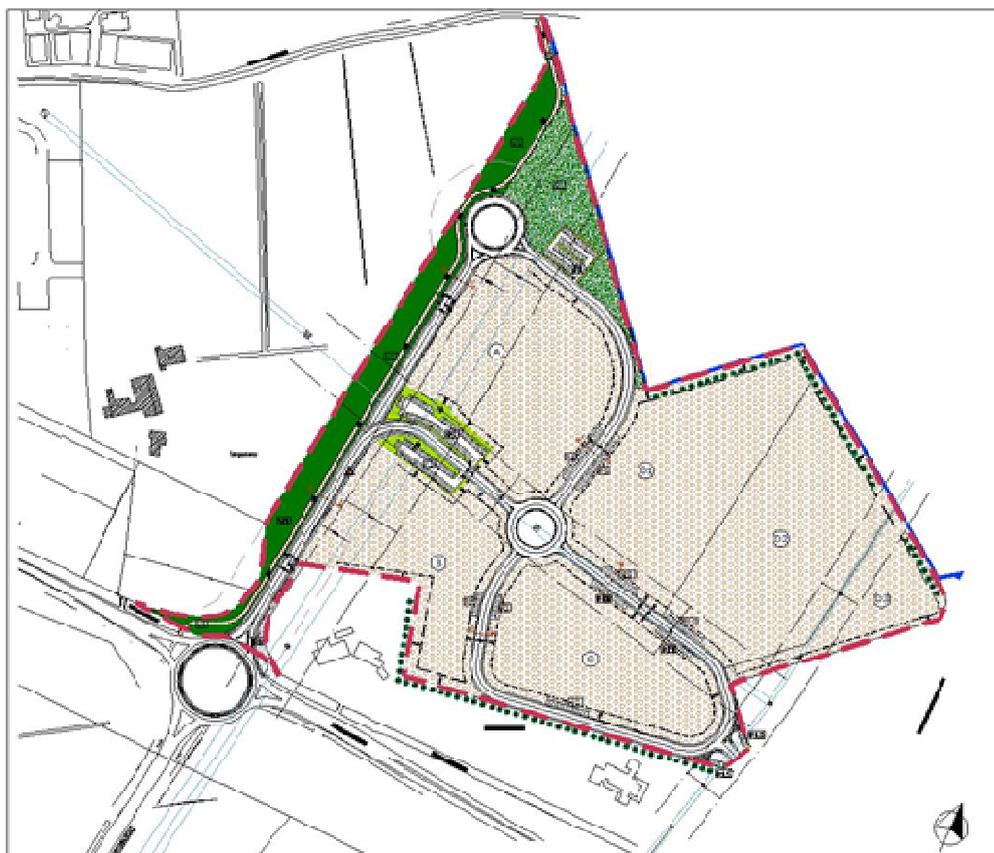


Fig. 4 – Progetto di Massima approvato dell’intero ATECO 03 (Estratto dalla Tav. 02 - Azzonamento)

Per quanto attiene all’indice di edificabilità, il Piano quadro approvato ammette una SLP max di 75.035,20 mq, con una riduzione fattuale del 20,16 % rispetto a quella

assentita dalla Scheda d'ambito del DdP che risulterebbe pari a 93.980,00 mq, come attestato dalla seguente formula:

$$\text{mq } 187.960 \text{ (ST)} * \text{mq/mq } 0,50 \text{ (UT)} = \text{mq } 93.980 \text{ (SLP max ammessa dal DdP)}$$

Le altezze ammesse dal Piano quadro, in coerenza con la Scheda d'Ambito, si attestano in generale sui 14,00 m cui fa eccezione la realizzazione di una sola piattaforma logistica del freddo che può raggiungere i 35,00 m.

Le destinazioni d'uso del Piano quadro sono le stesse indicate dalla Scheda d'Ambito che individua come destinazione d'uso principale quella dell'Uso produttivo ivi comprese le attività ad esso complementari e quelle accessorie, salvo porre le seguenti limitazioni:

- max n° 1 MSV non alimentare con SV < 1.500 mq;
- max n° 3 attività di logistica e/o piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività.

3 – ASSETTO PROPRIETARIO DELL'AREA

A far corso dalla data di approvazione dell'ATECO 03 - "Romagnola – Sub comparto n° 1" l'assetto proprietario dell'area non ha subito variazioni, per contro sono variati, a seguito di frazionamento, i numeri dei mappali interessati dal P.A.

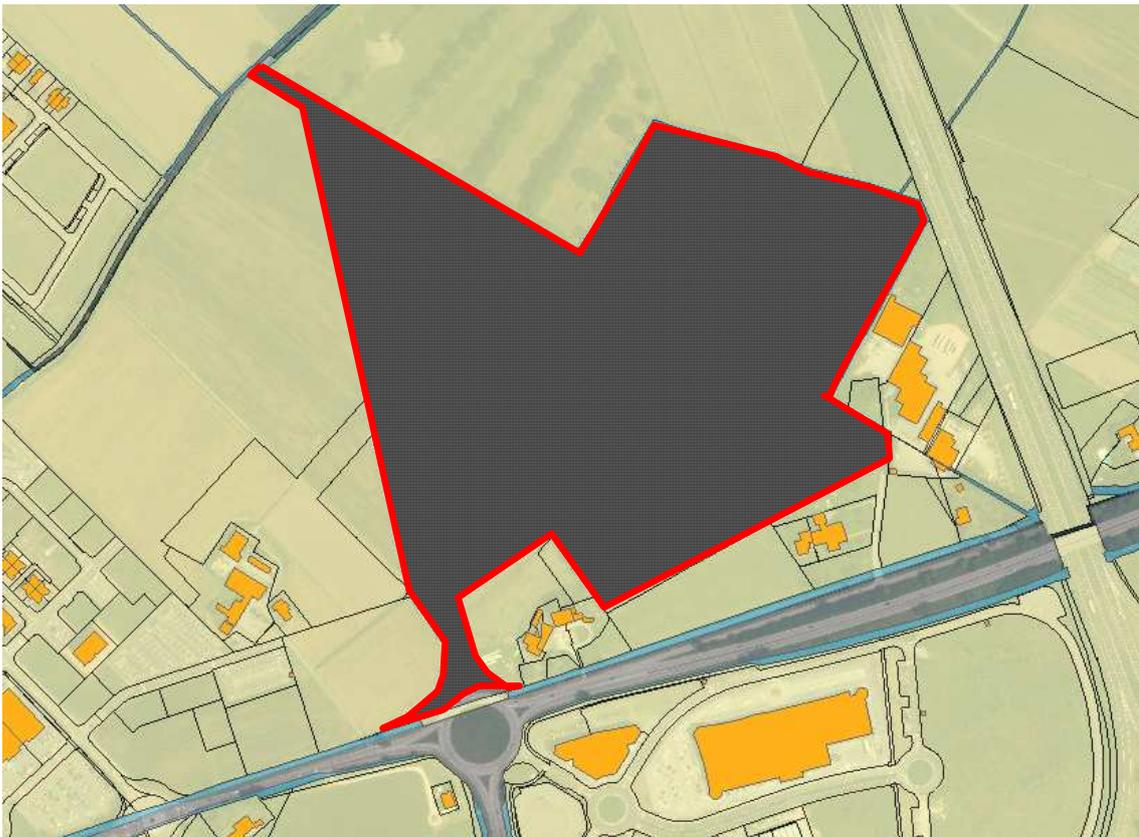


Fig. 5 – Catasto Regione Lombardia (Estratto dal Geoportale Regionale)

Il quadro aggiornato dei mappali ricadenti nell'ambito di trasformazione è riportato nella seguente tabella:

Fg.	mappale	proprietà	superficie catastale	somme
n°	n°		mq.	mq.
17	102	Morandi Teresa (100/100)	8 097	115.636
	103		4 203	
	104		9 961	
	105		2 669	
	106		14 454	
	107		9 060	
	108		26	
	119		365	
	120		31	
	121		236	
	122		40	
	125		67	
	18		1259	
1260			1 935	
1261			1 273	
1262			50	
1263			1 778	
1264			192	
1265			192	
1266			12 583	
1267			11 712	
1268			2 656	
1269			101	
1270			142	
1271			25 495	
1278			1 256	
1279			1 520	
1280			444	
1281			4 251	
1328			36	
1330			31	
1331			83	
1333			8	
1335	42			
1337	22			
1339	284			
1341	34			
1343	216			
17	126		67	74.631
18	1273		1 127	
	1274		3 310	
	1275		1 427	
	1276		1 846	
	1277		6 577	
	1282	Marsigli Rossi Lombardi Paola (2/8)	1 294	
	1283	Marsigli Rossi Lombardi Barbara (2/8)	219	
	1327		52	
	1329	Marsigli Rossi Lombardi Alessandra (2/8)	28	
	1332	Marcosanti Giulio Massimiliano (1/8)	13	
	1334	Marcosanti Francesco Maria (1/8)	52	
	1336		22	
	1338		269	
	1340		28	
	1342		202	
	1345		3 233	
1378		54 865		

La Superficie Territoriale catastale dell'intero ambito risulta pertanto di 190.267mq, valore questo che eccede, in arr., i 189.660 mq del recente rilievo celerimetrico nonché la ST dell'originario ambito di trasformazione allora stimata in 187.960 mq.

Per la corretta gestione delle aree del P.A. in sede attuativa, la stesura della Variante viene riferita alla ST = 189.660 mq. del rilievo celerimetrico.

4 – CONTENUTI DI VARIANTE

4.1 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Come anticipato nelle premesse, le nuove opportunità di completa attuazione dell'ambito sono legate al settore della logistica che trova nel comparto, ancorché gravato da diversi vincoli, una valenza strategica irripetibile e irrinunciabile dovuta alla sua vicinanza e alla diretta interconnessione col casello autostradale di Mantova nord. Il P.A. approvato già ipotizzava l'insediabilità di una piattaforma logistica del freddo, ma essendo questa molto più contenuta e sviluppata in verticale, tutto l'area residuale restava vocata alle attività produttive e commerciali.

La variante, per contro, ipotizza che, fra i vari scenari di utilizzo possibili, possa essere contemplato, oltre allo scenario promiscuo dell'originario P.A. che vede la contemporanea presenza di produttivo, commerciale, logistico ecc., anche quello di una attività totalizzante e quindi tale da occupare l'intera superficie edificabile.

Ciò impone di rimodulare l'assetto distributivo del P.A. approvato per adattarlo, sempre nel rispetto dei vincoli e delle direttive di PGT cui rimane fedele, al nuovo scenario di utilizzo e conseguentemente alle nuove esigenze della domanda insediativa ed in particolare a quelle della logistica.

In sintesi, ciò comporta: l'accorpamento di tutta l'area edificabile (SF) in un unico grande lotto e la soppressione, in quanto incompatibile col nuovo disegno strategico, della MSV non alimentare attualmente prevista.

4.2 – DESCRIZIONE DEL NUOVO ASSETTO URBANISTICO

La Variante, in conformità con le *"indicazioni per la Pianificazione Attuativa"* contenute nella Scheda d'Ambito, conferma la realizzazione del tratto della bretella di collegamento tra la SP ex SS 10 e la SP25 che ricade all'interno del suo perimetro, nonché la realizzazione dell'innesto a rotatoria terminale.

Dalla nuova rotatoria deriva a sua volta, in direzione est, la strada d'accesso all'area edificabile ed ai due parcheggi pubblici, ubicati rispettivamente a nord e a sud della stessa e precisamente: a nord, il parcheggio **P1** destinato alle sole autovetture e, a sud, il parcheggio **P2** attrezzato per l'uso promiscuo (autovetture e mezzi pesanti).

L'area edificabile è raggruppata in un unico macro-lotto che, come anticipato, è raggiungibile per il tramite dalla già menzionata strada di accesso. Tuttavia, per ragioni di sicurezza e per una più agevole circolazione dei mezzi pesanti, è stato assegnato allo stesso la possibilità di accedere all'area direttamente dal parcheggio **P2**. Analogamente, per migliorare l'accesso all'esistente limitrofa area a Verde privato che attualmente sgrava sulla SP ex SS 10, è consentito di sgravare sul parcheggio **P2** per il tramite di uno stradello privato.

Lo standard a verde è stato localizzato, in parte a nord della rotatoria, immediatamente in fregio al lacerto di *"Piantata Padana"* al fine di potenziarne la tutela ed incrementare la funzione "ecologica" assegnatale dalla REC, ed in parte tra la

rotatoria ed il parcheggio P2 al fine di assicurare una migliore visibilità di accesso alla rotatoria.

L'area destinata a verde di compensazione, posta ad ovest della bretella, rispetta l'esatta localizzazione e l'assetto suggeriti dalla Scheda d'Ambito e, sempre nel rispetto di quest'ultima, viene fatto scorrere, al suo interno, il percorso della pista ciclabile che collega la SP ex SS 10 con via Castiona.



Fig. 6 – Azzonamento variato

Al nuovo azzonamento (vedi Fig.6), sottende il seguente riparto della Superficie territoriale (ST) di 189.660 mq:

- Superficie fondiaria (SF)	146.272
- Parcheggi pubblici	7.502
- Verde pubblico	8.125
- Verde di compensazione	15.188
- Strade (compresa la bretella provinciale e le rotatorie)	11.015
- Stradello privato	816
- Pertinenze stradali	742

SOLUZIONE TRANSITORIA

Considerando che l'edificazione del macro-lotto che assorbe l'intera superficie fondiaria, può ragionevolmente avvenire per stralci successivi e che il primo stralcio, altrettanto ragionevolmente, può concludersi, con esigenza di immediata operativa, prima del completamento della bretella e della relativa rotatoria terminale, è ammesso, su richiesta degli interessati, l'accesso provvisorio al maxi-lotto da posizione intermedia alla bretella (vedi Fig.7), accesso che dovrà, in ogni caso, essere smantellato a completamento della bretella stessa e, comunque, prima della sua cessione al Comune.



Fig. 7 – Soluzione transitoria con accesso mediano

4.3 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

Superficie lorda di pavimento (SLP)

Poiché la Superficie Fondiaria è costituita da un unico maxi-lotto non vi è alcuna esigenza di attribuire alla stessa un Indice di Utilizzo Fondiario ma più semplicemente è sufficiente assegnarle la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile.

La SLP attualmente assegnata al Progetto di massima dell'intero ATECO 03 dal P.A.

approvato è di 75.035,20 mq che, come si è visto, riduce ampiamente quella ammessa dal PGT. La variante adotta la stessa SLP arrotondandola per difetto a 75.000 mq.

Altezza degli edifici - Hmax

L'altezza massima (Hmax) ammessa dalla Variante viene fissata, per tutti gli edifici, in 14,00 m. con espressa rinuncia all'originaria eccezione che consentiva, per un solo complesso o piattaforma logistici, di raggiungere i 35,00 ml.

Destinazioni d'uso

La Variante conferma le destinazioni principali ammesse dal PGT, ne deriva che sono ammesse tutte le attività connesse all'Uso produttivo ivi comprese le attività ad esso complementari e quelle accessorie **(includere – tra queste ultime - le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione che sono insediabili senza limitazioni percentuali, fino anche alla totalità della SLP edificabile) e ciò in quanto** la cui gestione viene lasciata alla pianificazione attuativa. In ragione di ciò e contrariamente a quanto disposto dal P.A. approvato, viene abolita la limitazione numerica per le attività di logistica **(le quali si intendono insediabili senza limitazioni percentuali anche qualora gestite separatamente da attività produttive, fermo restando il rispetto della quantità massima di SLP edificabile)**, mentre viene esclusa ogni tipologia di Media Struttura di Vendita. Restano, per contro, invariate tutte le attività già in precedenza vietate, quali: produttive industriali e artigianali classificate come insalubri di prima classe e più in generale tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente; agricole; macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie; GSV comunque denominate.

Nelle aree che il P.A. aziona come "Verde privato", che sono prive di SLP, è ammessa, la sola sistemazione a verde o l'allestimento di giardini con possibilità di insediare totem pubblicitari.

Nelle aree che il P.A. aziona come "Stradello privato", che sono prive di SLP, è ammessa, la sola realizzazione di percorsi pedonali e/o veicolari di uso privato.

Distanze

Le distanze dai confini e dalle strade e quelle tra fabbricati confermano di fatto quelle della scheda d'ambito e possono essere sintetizzate come segue:

- Distanza dai confini di proprietà = 6 m
- Distanza tra fabbricati = 12 m
- Distanza dalle strade = 30 m da autostrada e bretella
- Distanze dal Canale Prandini:
 - Distanza dei fabbricati dal Canale Prandini: $\geq 10,00$ m;
 - Distanza delle recinzioni fisse o mobili e delle piantumazioni della fascia verde di tutela, dal Canale Prandini: come da disposti normativi contenuti nel "Regolamento Consortile di Polizia Idraulica" del Consorzio di Bonifica Territori del Mincio.
- Distanza dagli elettrodotti di alta tensione che attraversano il P.A. (ENEL doppia (132Kv) n 695/696, ENEL doppia (132Kv) n 695, ENEL doppia (132Kv) n 696, TERNA semplice (220 Kv) n 260]:
 - la distanza minima dei fabbricati a permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere, coinciderà, ai sensi del DM 29.05.08: con le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) o con quelle delle Aree di Prima

Approssimazione (APA) fornite dal proprietario/gestore dell'elettrodotto o da ARPA, oppure con le Distanze Puntuali eventualmente richieste, dagli interessati, agli stessi soggetti. A tal fine si stabilisce che "per luogo di lavoro adibito a permanenze non inferiore a quattro ore giornaliere" si intende un luogo "stabilmente attrezzato" per una permanenza ricorrente non inferiore a quattro ore giornaliere¹.

4.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano di Servizi del PGT, nell'art. 6PS delle NTA, elenca le opere di urbanizzazione primaria che debbono essere realizzate in sede di pianificazione attuativa.

Nel caso in esame, le urbanizzazioni primarie si riducono alla sola realizzazione delle seguenti opere:

- bretella di accesso, comprensiva di rotatoria terminale, che, pur essendo assegnata alle opere prioritarie e individuata quale futuro tratto di provinciale, è di fatto organica al comparto per essere l'unica strada d'accesso a tutte le aree pubbliche e private del P.A.;
- tratto stradale di collegamento dell'area edificabile e dei parcheggi alla rotatoria;
- parcheggi pubblici;
- ciclabile di collegamento dell'abitato di Mottella con via Castiona;
- rete di raccolta delle acque meteoriche dei parcheggi e della strada che li collega alla rotatoria;
- illuminazione pubblica di: bretella, rotatoria, parcheggi, strada di collegamento dei parcheggi/rotatoria e ciclabile;
- segnaletica stradale;
- piantumazione delle aree verdi.

Non si ritengono necessarie ulteriori opere e sottoservizi in quanto, essendo l'area edificabile raggruppata in un unico macro-lotto, è sufficiente che la stessa venga allacciata privatamente alle reti esistenti.

Poiché le più vicine reti utilizzabili per gli allacci sono quelle di via Luisa Levi e poiché il loro raggiungimento comporterà l'attraversamento di aree terze, i soggetti attuatori hanno preventivamente richiesto e ottenuto la disponibilità dei proprietari all'istituzione di una servitù di passaggio.

Tutte le acque meteoriche verranno convogliate e recapitate nel Cavo San Giorgio nel pieno rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di invarianza idraulica ancorché comportante la predisposizione di uno o più invasi di laminazione.

Per quanto riguarda la composizione delle strade è previsto, in ragione del traffico pesante connesso alla prevalente destinazione produttiva e a quella logistica, che i marciapiedi vengano sostituiti da banchine di pari ampiezza.

L'illuminazione pubblica deve infine uniformarsi alle disposizioni legislative regionali a difesa dell'inquinamento luminoso nonché al Piano di illuminazione pubblica del Comune.

4.5 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Poiché le strade sono prive di marciapiedi (opportunamente sostituiti da banchine

¹ Definizione mutuata da "Le disposizioni integrative/interpretative dei decreti 29 maggio 2008" – ISPRA, Convegno "Stato dell'arte della normativa ambientale sui campi elettromagnetici" – 19 aprile 2012

continue di ampiezza pari a mt 1,50 poste a lato della carreggiata stradale) non vi sono barriere architettoniche da superare lungo l'intero sviluppo delle infrastrutture pubbliche.

I parcheggi per i diversamente abili sono stati individuati e dimensionati in ragione di un posto auto ogni 50 posti auto o relativa frazione.

4.6 – OPERE VINCOLANTI PRIORITARIE

La Variante, come già il P.A. approvato, rispetta appieno, riconfermandole, le "Realizzazioni vincolanti prioritarie" imposte dalla Scheda d'Ambito.

Essa, infatti, prevede:

- la realizzazione del tratto della bretella di collegamento tra la ex SS10 e la SP 25 ricadente nell'ambito del P.A.;
- la realizzazione della rotatoria posta a nord del tratto ricadente nel comparto della citata bretella;
- la cessione al comune dell'area di circa 15.000 mq posta ad Ovest della "bretella" di raccordo fra la SP ex SS10 e la SP 25, opportunamente sistemata come disposto dalle Prescrizioni compensative e mitigative in materia ambientale.

4.7 – MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI IN MATERIA AMBIENTALE

Coerentemente con le indicazioni della Scheda d'ambito, la Variante riconferma le previsioni del P.A. approvato in ordine alle Compensazioni in materia ambientale.

In ragione di ciò la Variante dispone che, in fase di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, la stessa venga completamente piantumata in conformità con le tipologie arboree ed arbustive indicate nell'art. 34PR delle NTA del PdR e che, al suo interno, venga realizzata la ciclabile finalizzata a collegare l'abitato di Mottella con strada Castiona.

Il PL individua inoltre, sempre in coerenza con le indicazioni fornite dalla Scheda d'Ambito, che, a protezione del Cavo Prandini, venga allestita, in concomitanza con la realizzazione degli interventi edilizi, una fascia verde profonda 10 m.; piantumazione che dovrà rispettare le distanze dal Cavo imposte dal regolamento del Consorzio di Bonifica necessarie alla sua manutenzione.

4.8 – ASSEGNAZIONE DI AREE IN USO ESCLUSIVO

In considerazione del particolare assetto del piano che rende di fatto d'uso esclusivo la strada di accesso all'area edificabile ed i parcheggi pubblici P1 e P2, è previsto che dette aree vengano assegnate, con obbligo di gestione e manutenzione, ai Proponenti il P.A. Gli stessi potranno chiudere ed interdire i parcheggi al pubblico mediante installazione di appositi presidi (cancelli, sbarre, dissuasori, ecc.) salvo l'obbligo di garantirne la fruibilità nei giorni feriali dalle ore 8 alle ore 20 e in concomitanza di manifestazioni a carattere pubblico organizzate e/o patrocinate dal Comune.

5 – VERIFICHE DI CONGRUITÀ DOTAZIONALE DELL'AMBITO

5.1 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Ai fini della verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico o generale (di seguito Standard) del Piano Attuativo modificato dalla Variante, si ipotizza

che la SLP venga interamente destinata, in quanto uso principale, all'uso produttivo. La Scheda dell'ATECO 03 dispone che la dotazione di aree per l'insediamento di servizi pubblici e di uso pubblico o generale debba uniformarsi ai parametri imposti dal comma 5, art. 9DP delle NTA del Documento di Piano computati al netto dell'area compensativa di circa 15.000 mq circa di cui alle Realizzazioni vincolanti prioritarie - punto 3. Detto Articolo, a sua volta, rinvia alle disposizioni del Piano dei Servizi che, nell' art. 7PS comma 3, dispongono che in tutti i Piani Attuativi debba essere assicurata, salvo diversa specifica disposizione d'ambito, una dotazione globale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale commisurata all'entità degli insediamenti e determinata sulla base, per quanto riguarda l'uso produttivo, dei parametri sottoelencati:

Insedimenti industriali, artigianali, artigianali di servizio e logistica:

20% della SLP destinata a tali usi computata al netto della SLP degli impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari. L'area così determinata dovrà essere adibita per il 50 % a parcheggi;

Sulla base di quanto sopra lo standard da individuare nel P.A. ai sensi del vigente Piano dei Servizi, risulta così determinato:

$$\text{mq } 75.000 \text{ (SLP)} * 0,20 \text{ mq/mq} = \text{mq } 15.000 \text{ (standard minimo dovuto)}$$

Poiché le aree pubbliche e di uso pubblico o generale individuate dal Piano Attuativo per l'insediamento di servizi è pari a:

$$\text{mq } 15.627 \text{ (8.125 verde} + 7.502 \text{ parcheggi)} > \text{mq } 15.000 \text{ (standard minimo dovuto)}$$

la dotazione di aree standard per l'uso produttivo risulta **VERIFICATA**.

5.2 - VERIFICA DEI PARCHEGGI DEL PIANO ATTUATIVO

Come si desume dalla lettura dell'estratto dell'art. 7PS riportato nel paragrafo precedente, l'area da adibire a parcheggi non può essere inferiore al 50% dell'area standard e quindi deve essere di almeno 7.500 mq così computati: $\text{mq } 15.000 \text{ (SLP)}/2$.

Poiché le aree a parcheggio individuate dal P.A. assommano a:

$$\text{mq } 7.502 \text{ (parcheggi individuati)} > \text{mq } 7.500 \text{ (parcheggi minimi dovuti)}$$

la dotazione di parcheggi per l'uso produttivo risulta **VERIFICATA**.

5.3 – VERIFICA DEL RIPARTO PEREQUATIVO

L'Art. 7dp delle NTA del Documento di Piano dispone che la Pianificazione Attuativa degli Ambiti di Trasformazione sia ispirata a criteri di perequazione estesi all'ambito e con esclusione di ogni forma perequativa fra ambiti differenti.

Nel caso in esame, dovendosi escludere per l'elevato numero di vicoli la possibilità di ripartire i carichi in ragione delle singole proprietà, la perequazione dell'area edificabile e quella delle aree standard viene affidata agli accordi intercorrenti fra le Ditte proprietarie, accordi che attraverso apposita scrittura privata che tiene escluso il Comune, regoleranno le permutate necessarie a garantire che ogni soggetto ceda aree

standard e conservi area edificabile in proporzione alla propria quota di Superficie Territoriale conferita. Criterio che verrà adottato anche per il riparto degli oneri connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle vincolanti prioritarie.

5.4 - VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SEGUITO DELLA DIRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE

Considerando che gli oneri di urbanizzazione primaria attualmente vigenti nel Comune di San Giorgio di Mantova, applicabili alle destinazioni d'uso produttive, ammontano a € 5,30 al mq e che la SLP massima realizzabile è pari a 75.000 mq, si ricava che gli oneri da versare all'Amministrazione Comunale risulterebbero:

$$\text{mc } 75.000 * € 5,37 = € 402.750$$

Poiché l'importo delle opere primarie a carico dell'intero ambito e quindi realizzate direttamente dal lottizzante risulta dal Computo metrico allegato di € 1.299.865 e quindi largamente superiore agli oneri dovuti ai sensi di Legge, gli stessi risultano assolti.