

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	PIPS Contino Sud	Localizzazione:	CERLONGO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Aree di Trasformazione prevalentemente artigianali - industriali (A1I7)				

Descrizione:

L'ambito oggetto della presente scheda deriva dalla fusione degli ambiti ATEC 304, ATEC 305 e dall'ATI 7 del precedente P.R.G.C. Essi non risultano ad oggi attuati per la complessità dei rapporti tra i proprietari presenti. L'ambito era stato concepito con maggior attenzione alle esigenze della proprietà, essendone una delle cause più rilevanti della mancata attuazione. L'ambito è posto in località Contino, in prossimità del confine con il Comune di Volta Mantovana, esso è adiacente all'esistente stabilimento industriale del gruppo Marcegaglia. L'ambito, integrato e completo il polo produttivo del "Contino" previsto, in modo coordinato, dai comuni di Goito e Volta Mantovana sia nel P.R.G.C. vigente che nel PGT. L'intero polo produttivo sovracomunale, ha recepito le indicazioni provenienti dalla Provincia di Mantova e del progetto dell'Autostrada Parma A15 - Verona A22 detta "TLBre", in merito alla proposta di soluzione del sistema stradale provinciale per delocalizzare il pericolosissimo incrocio tra la S.P.7 e la ex S.S.236. Le due Amministrazioni Comunali hanno pertanto concordato di completare e valorizzare l'intero "Polo industriale sovracomunale del Contino" programmando di interessare, per fasi attuative successive, tutte le aree residuali intercluse tra la attuale S.P.7 e la programmata variante sopracitata alla stessa. Il PIP5 è a Sud dello stabilimento del gruppo Marcegaglia, parte dal confine con il Comune di Volta Mantovana ed ha, quale limite inferiore, l'icomprensiondola, la viabilità sopracitata. Il presente Ambito, completa l'offerta insediativa economica (produttiva) del "Polo intercomunale del Contino" per la quota parte di competenza del Comune di Goito. In tal modo satura l'area interclusa nel progetto infrastrutturale che per la maggior parte è già prevista produttiva nel P.R.G.C. vigente.

L'ambito ha inoltre l'obiettivo fondante e strategico di realizzare il Tratto Sud della variante alla S.P.7 di competenza del Comune di Goito, compreso il breve tronco di circa 120 ml posto nel territorio di Volta Mantovana, che è ancora in fase di progettazione. La realizzazione di tale opera consentirà di eliminare il pericolosissimo incrocio tra la S.P.7 e la ex S.S.236 che, per la sua pericolosità, costituisce elemento indispensabile per realizzare il sistema viario che costituisce variante della S.P.7 e delocalizzazione dell'incrocio tra la stessa strada provinciale 7 e l'interesse generale. In quanto costituisce elemento indispensabile per realizzare il sistema viario che costituisce variante della S.P.7 e delocalizzazione dell'incrocio tra la stessa strada provinciale 7 e la ex S.S.236 che a tutt'oggi risulta inadeguato, pericoloso e sede spesso di gravi incidenti alcuni dei quali estremamente critici.

Obiettivo generale della pianificazione

L'ambito si pone i seguenti obiettivi:

- attuare in sintonia con la pianificazione precedente del Comune di Goito e con la pianificazione del Comune di Volta Mantovana il completamento del "Polo produttivo intercomunale del Contino", strategico per l'articolo dei due Comuni;
- attuare mediante un articolato sistema stradale, la delocalizzazione del pericolosissimo incrocio tra la S.P.7 e la ex S.S.236 quale opera pubblica e di interesse generale. Il PIPS in accordo tra i due Comuni, è fondante, strategico e prioritario

PEREQUAZIONE:		Superficie (mq)	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI		SI	✓	NO
ID Area	1	80.450						
Superficie territoriale dell'ambito:		80.450 mq						

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi sociali e di incubatori per ricerca, sviluppo e per giovani imprenditori;
- realizzazione di una grande schermatura arborea nella zona posta in frigio alla strada;
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolinearne la valenza paesistico-ambientale;
- si verifichino le problematiche di inquinamento acustico, accertando la conformità all'eventuale Piano di Zonizzazione Acustica del Comune e prevedendo opportune opere di mitigazione acustica.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO										PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005										Destinazioni compatibili																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Tipologia di Piano Attuativo	St (mq)	Sed (mq)	Ut (mq/mq)	Slp max (mq)	Ab. (m²)	Parametri minimi				Servizi del comparto edificatorio			ASpeq (mq)	AScot (mq)	Priorità	Tmax (Anni)	Destinazioni compatibili				Slp min (%)	Slp med (%)	Slp max (%)	Uf (mq/mq)	Hmax (ml)	Rc (%)	Sp (%)	Cu																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
						ASmin (mq)	ASid (mq)	ASmon (mq)	ASmin (mq)	ASmon (mq)	Residenziale	SI					✓	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Programma Integrato di Intervento	80.450	80.450		Come individuato da PIPS	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab											Residenziale		SI	✓ <td>NO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
						Attività produttive	≥ 30% Slp													Attività produttive (artigianali e piccole e medie industrie)	✓	SI	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						ESV	≥ 101% Slp com.													ESV		SI	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						MSV-	≥ 110% Slp com.													MSV-		SI	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						MSV±	≥ 125% Slp com.				Previsti da PIPS	Previsti da PIPS						5	MSV±		SI	NO		SI	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Piano di Lottizzazione	80.450	80.450		Come individuato da PIPS	-	MSV+	≥ 140% Slp com.											MSV+		SI	✓ <td>NO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
						GSV	≥ 201% Slp com.												GSV		SI	✓ <td>NO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						Attività terziarie	≥ 100% Slp													Attività terziarie (Distribuzione, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp													Altre destinazioni		SI	✓ <td>NO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

PARAMETRI URBANISTICI

N.B. - Constatato che l'intervento e il progetto infrastrutturale costituiscono obiettivo fondante, strategico e prioritario e di interesse generale per la comunità di Goito e Volta Mantovana, il Piano Attuativo dovrà essere attivato e realizzato secondo i tempi, le modalità e i contenuti definiti nella presente scheda e nel P.G.T., attivando, se necessario, per il rispetto di tempi, quanto previsto dall'articolo 12, comma 4 della L.R. 12/2005 s.m.i. Qualora non siano rispettati i tempi e le modalità attuative del P.A., costituendo l'intervento obiettivo fondante, strategico e prioritario e di interesse generale, l'Amministrazione potrà ricorrere a P.L.U. ritenendolo intervento di interesse generale e/o pubblico ai sensi anche dell'articolo 9, comma 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da associare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare alla viabilità e al verde;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- l'accesso al comparto dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità della Provincia". A tal fine si dovrà redigere in fase di progettazione un apposito studio di impatto viabilistico;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (N.T.C. 2008);
- l'obiettivo fondante dell'ambito PIPS Contino Sud e degli ambiti nel Comune di Goito e per quanto di competenza, degli ambiti situati nel Comune di Volta Mantovana è il completamento, la valorizzazione e lo sviluppo complessivo del "Polo Produttivo sovracomunale del Contino" atto a favorire l'occupazione industriale nei due Comuni. Realizzazione del sistema infrastrutturale in grado di risolvere la criticità costituita dal pericoloso incrocio tra la S.P.7 e la ex S.S.236. Il piano per insediamenti produttivi, per quanto di competenza, ha specificamente l'obiettivo strategico di realizzare il tratto Sud di variante alla S.P.7. La realizzazione di questo primo tratto, compreso il breve tronco sopramenzionato nel territorio di Volta Mantovana, è posto a carico dei PIPS e viene considerato quale standard qualitativo. Le aree esterne al comparto, poste in Comune di Volta Mantovana, saranno acquisite e messe a disposizione dal Comune di Goito in accordo con l'Amministrazione di Volta Mantovana.
- Il PIPS pertanto è strategico e prioritario in quanto costituisce elemento iniziale, indispensabile, per realizzare il nuovo sistema stradale che costituisce variante della S.P.7 e delocalizzazione dell'incrocio tra la stessa Strada Provinciale e la ex S.S.236.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- favorire l'occupazione industriale nei due comuni e realizzazione del sistema infrastrutturale in grado di risolvere la criticità costituita dal pericoloso incrocio tra la S.P.7 e la ex S.S.236;
- l'Ambito PIPS Contino Sud è obiettivo strategico, prioritario e fondante del presente Piano di Governo del Territorio, pertanto tempi, modalità di attuazione, contenuti, priorità, scadenze, prescrizioni, mitigazioni e compensazioni dovranno essere obbligatoriamente rispettati dagli aventi titolo;
- intervento di completamento del tessuto economico e di definizione dei margini del centro edificato industriale con ricerca di qualificazione integrazione e potenziamento del sistema di connessione urbana e infrastrutturale con il Comune limitrofo di Volta Mantovana;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- intervento di connessione e integrazione urbana ed infrastrutturale con i Comuni limitrofi;
- realizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate indogabilmente dal Comune;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana ed extraurbana e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione in progetto, con specifico studio distributivo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate indogabilmente dal Comune;
- con riferimento alle Indicazioni del Piano di risanamento acque, si verifica che: siano impensabili tutte le superfici che possono venire contaminate da sostanze utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo, che le acque di prima pioggia, provenienti da aree soggette a sporcamento indotti dai cicli produttivi delle attività che si insedieranno, vengano inviate, previo adeguato trattamento, nell'area pubblica fognaria; che le acque provenienti dalle superfici non soggette a sporcamento vengano inviate in corpo idrico superficiale, previa presentazione di domanda di autorizzazione, ai sensi del D.Lgs. 152/99 modificato; che le acque provenienti dalle altre superfici non soggette a sporcamento vengano inviate per quanto possibile in loco;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- i fenomeni di contaminazione delle falde idriche;
- in fase di progettazione e attuazione, si dovranno rispettare le norme relative all'inquinamento acustico;
- l'ambito insiste su un'area con una vocazione, agricola limitata e non più strategica, essendo la stessa confinata dalla variante alla S.P.7 e dalla ex S.S.236 oltreché di competenza del "Polo produttivo sovracomunale del Contino" da tempo previsto, con i vincoli ed i limiti conseguenti;
- intervento di completamento del tessuto urbano consolidato e di definizione dei margini del "polo produttivo sovracomunale del Contino" con la ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- ricerca di un buon valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione e riordino urbano del polo produttivo esistente oltreché al completamento del sistema infrastrutturale;
- intervento attuato che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da associare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare alla viabilità e al verde;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- l'accesso al comparto dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità della Provincia". A tal fine si dovrà redigere in fase di progettazione un apposito studio di impatto viabilistico;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (N.T.C. 2008);
- l'obiettivo fondante dell'ambito PIPS Contino Sud e degli ambiti nel Comune di Goito e per quanto di competenza, degli ambiti situati nel Comune di Volta Mantovana è il completamento, la valorizzazione e lo sviluppo complessivo del "Polo Produttivo sovracomunale del Contino" atto a favorire l'occupazione industriale nei due Comuni. Realizzazione del sistema infrastrutturale in grado di risolvere la criticità costituita dal pericoloso incrocio tra la S.P.7 e la ex S.S.236. Il piano per insediamenti produttivi, per quanto di competenza, ha specificamente l'obiettivo strategico di realizzare il tratto Sud di variante alla S.P.7. La realizzazione di questo primo tratto, compreso il breve tronco sopramenzionato nel territorio di Volta Mantovana, è posto a carico dei PIPS e viene considerato quale standard qualitativo. Le aree esterne al comparto, poste in Comune di Volta Mantovana, saranno acquisite e messe a disposizione dal Comune di Goito in accordo con l'Amministrazione di Volta Mantovana.
- Il PIPS pertanto è strategico e prioritario in quanto costituisce elemento iniziale, indispensabile, per realizzare il nuovo sistema stradale che costituisce variante della S.P.7 e delocalizzazione dell'incrocio tra la stessa Strada Provinciale e la ex S.S.236.