

INQUADRAMENTO DELL'AREA



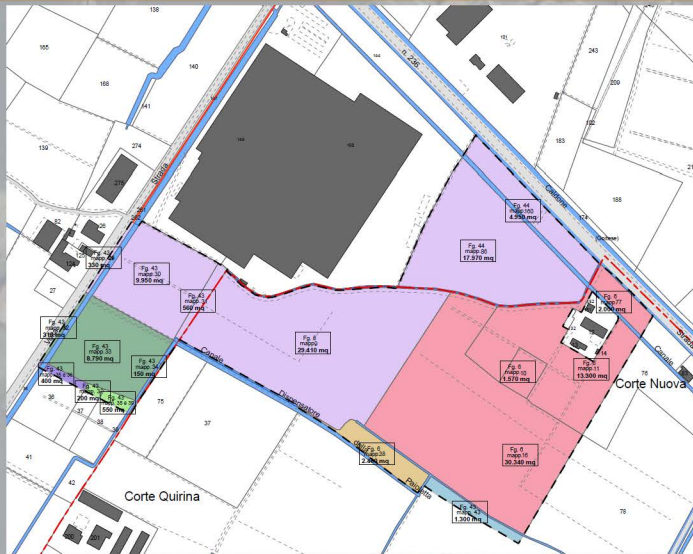
DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

In corrispondenza del Polo "Contino" al confine tra i Comuni di Volta M.na e Goito si è sviluppato nel corso degli ultimi decenni, a partire dagli stabilimenti storici di Marcegaglia a sud della SR 236 ed Ex Marmifera a nord, un polo produttivo riconosciuto sia nel P.T.C.P. provinciale che negli strumenti urbanistici dei due comuni. Nel Comune di Volta Mantovana sono state avviate dopo il 2000, in attuazione del PRG allora vigente e con procedura di Variante, due ulteriori comparti insediativi nella parte a nord della SR 236. Il PGT vigente dal 2012 ha individuato un ulteriore ambito di trasformazione. Nel Comune di Goito il PGT vigente ha individuato aree produttive nella parte sud del Polo in fregio alla SR 236.

Stato di fatto

ESTRATTO CATASTALE

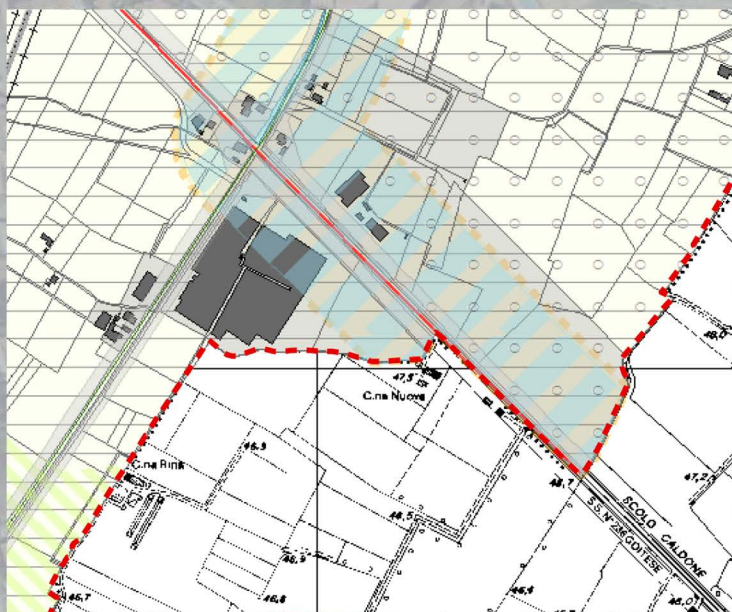


Superficie territoriale del PIPS			
Proprietà	FG	Mappale/Comune	Area catastale mq
Cerini Giovanni	6	10 Goito	30942
Cerini Giovanni	6	10 Goito	15791
Cerini Giovanni	6	77 Goito	2000
Cerini Giovanni	6	11 Goito	13300
Ghizzi Pietro e Vergna Edvige	43	parte 37 Volta Mantovana	2001
Ghizzi Pietro e Vergna Edvige	43	parte 38 e 39 Volta Mantovana	556
Istituto Diocesano per il sostentamento del clero	43	parte 43 Goito	1300
Marfin	43	parte 35 e 36 Volta Mantovana	311
Nolli Rosalia, Sternieri Fausto e Sternieri Vincenzo	6	9 Goito	29410
Nolli Rosalia, Sternieri Fausto e Sternieri Vincenzo	44	86 Volta Mantovana	17970
Nolli Rosalia, Sternieri Fausto e Sternieri Vincenzo	44	160 Volta Mantovana	4950
Nolli Rosalia, Sternieri Fausto e Sternieri Vincenzo	43	29 Volta Mantovana	338
Nolli Rosalia, Sternieri Fausto e Sternieri Vincenzo	43	30 Volta Mantovana	9950
Nolli Rosalia, Sternieri Fausto e Sternieri Vincenzo	43	31 Volta Mantovana	560
Pasetto Renata, Sartori Antonio e Sartori Virginio	6	38 Goito	2640
Sternieri Fausto	43	32 Volta Mantovana	310
Sternieri Fausto	43	33 Volta Mantovana	8790
Sternieri Fausto	43	34 Volta Mantovana	150
Totale superficie territoriale del PIPS			124.631 mq

Mappali interessati da interventi viabilità extra comparto (riqualificazione SP7)			
Proprietà	FG	Mappale/Comune	Area catastale mq
Giglia Carmela, Lonati Claudio	44	parte 244 Volta Mantovana	157
Giglia Carmela, Lonati Claudio	44	parte 88 Volta Mantovana	157
Giglia Carmela, Lonati Claudio	44	parte 270 Volta Mantovana	21
Spotti Eva, Negri Evelina, Neri Graziano	44	parte 269 Volta Mantovana	171
Marcegaglia Specialties spa	44	parte 144 Volta Mantovana	260
Marcegaglia Specialties spa	44	parte 147 Volta Mantovana	12
Marcegaglia Specialties spa	44	parte 262 Volta Mantovana	12

ESTRATTO TAVOLA DEI VINCOLI

CARTA DEI VINCOLI



Riferimento: Documento di Piano / Carta dei Vincoli / DdP 04

Obiettivi

- Progetto di un'espansione produttiva in sintonia ed in continuazione di quella esistente, nella salvaguardia degli elementi naturali presenti e nel contenimento d'uso del suolo;
- La trasformazione è permessa per garantire un adeguato margine di espansione all'area produttiva volte in base alle richieste attuali e future.

Azioni

- Si rafforza il comparto industriale già esistente a sud del paese, garantendo un'adeguato spazio per la futura espansione, evitando la dispersione di aree industriali in altre zone del paese.

Norme

- I fossi potranno essere tombinati e andranno rinaturalizzati con specie autoctone;
- I filari e gli alberi singoli oggi esistenti ai margini delle strade e all'interno del comparto vanno integralmente mantenuti, integrati e valorizzati nel Piano Attuativo;
- Lungo la fascia nord a confine con la campagna deve essere prevista una fascia verde di adeguata profondità, con specie d'alto fusto autoctone, tale da garantire la perfetta mitigazione del comparto, come indicato nelle NTA;
- Le funzioni ammesse nel comparto sono:
 - Attività produttive di carattere industriale ed artigianale
 - Uffici a servizio delle attività produttive
 - Residenza esclusivamente da destinare a servizio degli insediamenti nel limite massimo di due alloggi di superficie utile lorda di mq. 250, che andrà comunque assoggettata a vincolo di pertinenza con l'insediamento produttivo
 - Esercizi commerciali di vicinato (nel limite di mq. 150 di superficie) comunque connessi con l'attività principale insediata
 - Attività di servizio stradale limitatamente al lotto individuato con il n. 3 nel Planivolumetrico, dove saranno ammessi esclusivamente distribuzione di carburante e servizi accessori e servizi di ristoro, subordinatamente al parere ed autorizzazione della Provincia di Mantova nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del regolamento di esecuzione, come specificato nel precedente art.6Sono escluse le attività insalubri di 1° classe come classificate dalla normativa vigente. Sono escluse le attività soggette a rischio di incidenti rilevanti come classificate secondo la normativa vigente.

OGGETTI - AZIONI - NORME

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

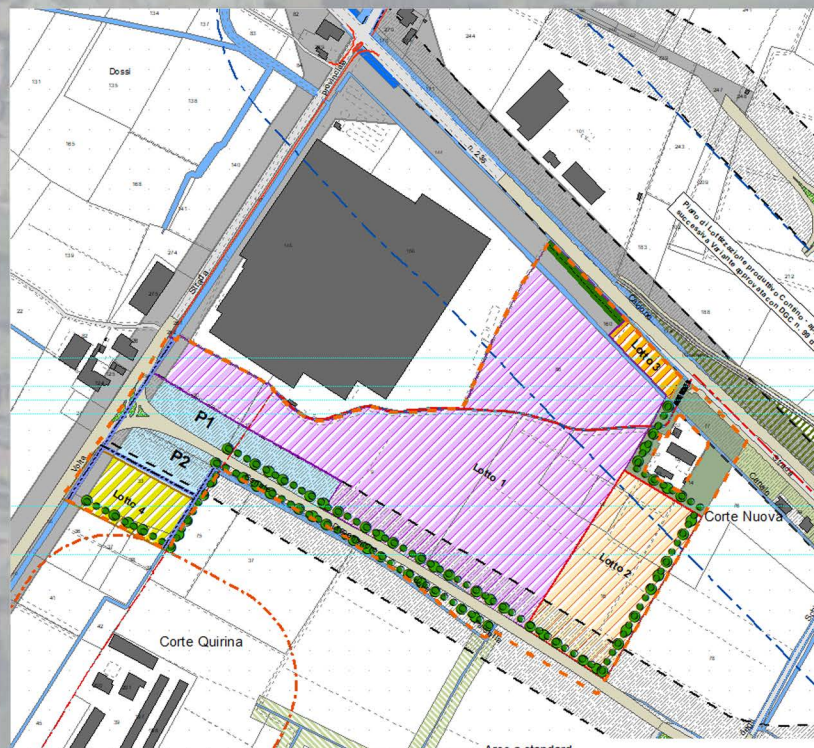
DATI URBANISTICI - EDILIZI DI PIANO

1) Superficie territoriale del PIPS	124.631 mq
2) Aree edificabili - superficie fondiaria	
Lotto 1 - destinazione attività produttiva	73.781 mq
Lotto 2 - destinazione attività produttiva	16.600 mq
Lotto 3 - attrezzature di servizio stradale (distributore di carburante)	2.000 mq
Lotto 4 - destinazione attività produttiva	5.600 mq
3) Strade e marciapiedi	7.775 mq
4) Aree a standard (10% della superficie territoriale)	12.463 mq
Parcheggio P1	6.980 mq
Parcheggio P2	4.800 mq
Verde	7.095 mq
Totale aree a standard > 10%	18.875 mq
5) Rapporto di copertura / superficie coperta 60%	
6) Rapporto di occupazione del sottosuolo / superficie occupata nel sottosuolo 60%	
7) Altezza massima dei fabbricati	15,00 mt

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (rif. tav. Cn.12)

FUNZIONI PREVISTE



Aree a standard	
Area verde standard di mitigazione ambientale	
Area a standard a parcheggio	
Mitigazioni connesse alla realizzazione del PIPS	
Piantumazione con essenze autoctone	
Fascia di mitigazione con siepe	
Mitigazioni connesse alla realizzazione del progetto TIBRE	
A1 Arbusteto	
Verde	
Verde privato fascia di bordo	
Zona agricola di tutela paesaggio elevato pregio	

DESCRIZIONE

SISTEMA DI APPARTENENZA

Realizzazione di opere di mitigazione interne e in margine all'area di trasformazione

SISTEMA AMBIENTALE

Si raccomanda particolare attenzione alla progettazione di quest'area vista la sensibilità ambientale della localizzazione dell'area stessa

SISTEMA AMBIENTALE

La dotazione di parcheggi va obbligatoriamente individuata nell'area di trasformazione

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Attuazione dei criteri e delle prescrizioni relativi alla realizzazione e alla futura gestione di un APEA

SISTEMA AMBIENTALE

SCHEMA INSEDIATIVO

