



Regione: **LOMBARDIA**

Provincia: **MANTOVA**

Comune: **SUSTINENTE**

Committente: **SAVIMM SRL**
con sede in Viadana (MN), viale Lombardia 29

Progetto:
PIANO ATTUATIVO ATP2

Elaborato: **RELAZIONE**
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
MAGGIO 2022

FILE:
F:/21041/DIS/PA/CATASTALE.dwg



STUDIO SQUASSABIA
architettura ingegneria urbanistica
Viale Piave, 14 - MANTOVA - Tel. 0376/328002
e-mail: info@studiosquassabia.it

DOTT. INGEGNERE
PIETRO SQUASSABIA
C.F.: SQSPTR48A10L015C P.I.: 00317730208

Provincia di Mantova**Comune di Sustinente**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
Ambito di PGT: ATP 2
Relazione di piano e norme tecniche di piano

RELAZIONE

1. Richiedente

La richiesta di approvazione del piano attuativo ATP 2, è presentata dalla società proprietaria delle aree, denominata SAVIMM SRL, C.F. e P. Iva n. 02669550200, con sede in Viadana (MN), Viale Lombardia 29, in persona del legale rappresentante sig. Alessandro Saviola.

2. Individuazione catastale degli immobili

I mappali ricompresi entro il perimetro di piano, sono individuati nel NCT del comune di Sustinente con i seguenti estremi:

- fg. 26 part. 147, 148, 149
- fg. 26 part. 150, 158, 159
- fg. 26 part. 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168
- fg. 26 part. 190 (parte)
- fg. 26 part. 545, 546, 547, 548

Entro il perimetro di piano è situato un immobile censito al NCEU come C2 (magazzini e locali di deposito) individuato al fg. 26 part. 162 di cui, ai fini dell'attuazione del piano, è prevista la demolizione.

Le consistenze immobiliari comprese nel piano attuativo sono interamente di proprietà della Società proponente il piano.

3. Individuazione urbanistica dell'area

Ai sensi dei vigenti strumenti di pianificazione del comune di Sustinente, di seguito richiamati:

- variante n. 1 al PGT (variante generale) approvata in data 09/05/2013, pubblicata sul BURL in data 26/06/2013;
- variante n. 2 al PGT (variante puntuale) approvata in data 27/05/2020, pubblicata sul BURL in data 14/04/2021;
- correzione degli errori materiali approvata in data 03/03/2022 e pubblicata sul BURL in data 20/04/2022;

l'area individuata risulta classificata come "*ambiti di trasformazione produttiva da sottoporre a pianificazione attuativa*" soggetta a specifica scheda attuativa (ambito di trasformazione ATP2) riportata nella relazione del documento di piano.

Il piano delle regole stabilisce che venga realizzata una fascia a verde privato verso l'abitato di Bastia.

Poiché le previsioni contenute nel piano attuativo coincidono con quelle contenute negli strumenti di pianificazione comunale precedentemente citati, il piano è da considerarsi conforme alle previsioni degli atti di PGT e pertanto assoggettato alla procedura prevista dall'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ai sensi del decreto del dirigente della struttura Territorio e Urbanistica di Regione Lombardia (d.d.s. 14/12/2010 Approvazione della circolare "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale") il piano attuativo in argomento, essendo coerente con il documento di piano del PGT, non è soggetto né alla VAS né alla verifica di assoggettabilità a VAS, asserto richiamato anche nel documento di piano, capitolo "ambiti di trasformazione" (*gli Ambiti di trasformazione non saranno assoggettati a specifica valutazione ambientale strategica in sede di formazione del piano attuativo poiché l'analisi degli effetti sull'ambiente è già stata condotta con la VAS del PGT*).

4. I contenuti del piano attuativo

Il piano attuativo presentato è finalizzato ad implementare lo stabilimento industriale attualmente esistente gestito dalla Società Gruppo Mauro Saviola Srl, attraverso un ampliamento in grado di ospitare nuovi impianti di produzione del pannello truciolare, in sostituzione degli esistenti.

Coerentemente con le previsioni di PGT, la destinazione d'uso sarà, quindi, di tipo produttivo/industriale.

All'interno del perimetro di piano è previsto l'insediamento di una nuova ampia struttura prefabbricata (capannone) che ospiterà i reparti produttivi. Poiché il piano costituisce di fatto un ampliamento dello stabilimento esistente, la cui proprietà immobiliare fa capo al medesimo soggetto proponente, è concessa la facoltà di

procedere con costruzioni in aderenza alle preesistenze in modo che, ad attuazione avvenuta, lo stabilimento componga un unico comparto edilizio.

Il piano prevede inoltre, la creazione di un'area atta ad ospitare l'alloggiamento degli impianti industriali e tecnologici strettamente connessi con l'attività produttiva svolta.

A nord di quest'area, saranno realizzati i piazzali destinati alla ricezione e stoccaggio della materia prima necessaria al processo produttivo.

Il nuovo stabilimento sarà dotato di una viabilità interna di servizio che resterà di proprietà privata e di uso esclusivo al soggetto conduttore dell'impianto.

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di futura cessione al demanio comunale quali strade, parcheggi, aree verdi, ecc.

Nell'ambito degli investimenti di ammodernamento del sito industriale di Sustinente si prevede di realizzare una nuova rotatoria di accesso all'impianto; tale opera non rientra nel presente piano attuativo e sarà oggetto di separato convenzionamento con la Provincia, ente gestore della strada denominata SP482, e il Comune.

Le aree standards saranno interamente monetizzate alla tariffa di unitaria di euro 24,00/mq, importo mutuato dalla determina di assegnazione dei lotti artigianali in comune di Sustinente (determina 148/2015). Il corrispettivo sarà versato al comune di Sustinente contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, così come gli oneri di urbanizzazione primaria.

5. Varianti

Le previsioni cartografiche di piano (articolazione dei volumi costruiti, viabilità interna, aree per l'alloggiamento degli impianti tecnologici, piazzali, ...) sono da ritenersi indicative e pertanto non vincolanti.

L'attuazione del piano potrà quindi subire le modifiche contemplate dall'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005, di seguito riportate:

"Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale."

6. Impatto viabilistico (opere stradali esterne al piano attuativo)

Ai fini della valutazione della sicurezza stradale in entrata e in uscita dallo stabilimento, in data 07/03/2022 il progetto di ampliamento e del nuovo ingresso a est dello stabilimento produttivo, è stato sottoposto al parere preventivo dell'Area Lavori Pubblici e Trasporti della provincia di Mantova, ente gestore della strada denominata s.p. 482.

Con comunicazione datata 16/03/2022, la Provincia di Mantova ha ritenuto non assentibile la soluzione di un nuovo accesso a raso per i mezzi pesanti ed il mantenimento dell'attuale ingresso per il traffico leggero, prescrivendo invece, la realizzazione di un'intersezione a rotatoria con contestuale chiusura dell'attuale accesso carraio.

La realizzazione di tale rotatoria sarà oggetto di specifica convenzione, da stipularsi tra il soggetto proponente il piano e la Provincia di Mantova.

7. Dati di piano

Destinazione d'uso principale: attività produttive, escluse le attività produttive a rischio di incidente rilevante, E.V. e 1 M.S.V. (max 1.500 mq di S.V.) per l'esclusiva vendita di prodotti legati all'attività insediata.

Superficie territoriale (St) = Superficie fondiaria (Sf) = 130.768 mq

S.L.P. max da scheda PGT = 91.412 mq

Uf max di piano previsto = 0,1912 mq/mq

S.L.P. max di piano = 25.012 mq

S.L.P. max di piano = 25.012 mq < S.L.P. max da scheda PGT = 91.412 mq

Standards urbanistici = 10% Sf = 13.077 mq (rif. art. 6 N.T.A. del Piano delle Regole)

Ai sensi dell'art. 6 (dotazione di aree standard) della normativa componente il Piano delle Regole, la dotazione di standard urbanistici per i nuovi interventi produttivi è quantificata nel 10% della superficie fondiaria.

L'acquisizione di dette aree ai sensi di legge non è ritenuta d'interesse da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, e pertanto, dall'Amministrazione stessa, ne è richiesta l'integrale monetizzazione.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) potrà essere incrementato, con conseguente aumento della SLP relativa al lotto, del 20% rispetto al dimensionamento di piano. Tale modifica, non si configura come variante alle previsioni del piano stesso; l'incremento sarà assentibile mediante rilascio di titolo edilizio convenzionato che dovrà prevedere il conguaglio in aumento degli standards dovuti, assolvibili anche mediante monetizzazione.

8. Oneri di urbanizzazione dovuti

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, si rimanda alle tariffe vigenti per il comune di Sustinente di seguito riportate.

INDUSTRIA – ARTIGIANATO / NUOVE COSTRUZIONI

Urbanizzazione primaria, corrispettivo = euro 4,13 / mq

Oneri di urbanizzazione primaria, calcolo = SLP di progetto 25.012 mq x 4,13 euro/mq = euro 103.299,56

Gli oneri di urbanizzazione primari saranno corrisposti al comune di Sustinente contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.

Urbanizzazione secondaria, corrispettivo = euro 3,65/mq

Smaltimento rifiuti, corrispettivo = euro 3,65/mq

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e gli oneri per lo smaltimento rifiuti saranno invece corrisposti al comune di Sustinente all'atto del rilascio dei titoli edilizi in funzione della SLP realmente edificata.

Poiché l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto opportuna la cessione delle aree standard, nel piano di lottizzazione se ne prevede l'intera monetizzazione, ossia, è prevista la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del comune per l'acquisizione delle aree (cfr. Documento di Piano, scheda di piano ATP 2 – prescrizioni particolari).

La determinazione dell'importo viene effettuata tenendo come riferimento il valore della base d'asta per l'alienazione delle aree edificabili poste all'interno dell'area artigianale di iniziativa comunale.

Ai sensi della determina n. 148/2015 del comune di Sustinente, il valore a mq per le aree produttive è stabilito in euro 24,00/mq.

Monetizzazioni, pari al 10% della Sf = 13.077 mq x 24,00 euro/mq = 313.848 euro.

Le monetizzazioni saranno versate dal proponente all'atto di sottoscrizione della convenzione. Quindi, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, SAVIMM Srl, verserà al comune di Sustinente l'importo di euro 103.299,56 per gli oneri di urbanizzazione primaria unitamente a 313.848,00 euro per le monetizzazioni, per un totale di euro 417.147,56.

9. Scomputo oneri e garanzie

Il piano non prevede la realizzazione di opere a scomputo.

Gli oneri di urbanizzazione primari e le monetizzazioni, saranno corrisposti al comune di Sustinente contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, gli

oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti all'atto del rilascio del Permessi di costruire.

Non è quindi prevista la presentazione di alcuna garanzia fideiussoria.

10. Mitigazioni ambientali

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Sustinente prevede la creazione di una fascia a verde privato come elemento di mitigazione del nuovo insediamento rispetto all'abitato di Bastia.

Al fine di migliorare l'inserimento ambientale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico, il piano di lottizzazione prevede di estendere la fascia a verde privato, prevista nel PGT esclusivamente lungo il confine occidentale (e quindi verso Bastia) a tutto il perimetro del nuovo piano, ad eccezione della parte meridionale che confina con lo stabilimento esistente (ad attuazione avvenuta, verrà di fatto realizzato un unico macro-comparto).

Si prevede di piantumare la fascia verde di mitigazione con le seguenti essenze: *carpinus betulus* (carpino bianco), *quercus ilex* (leccio). Tali previsioni sono da considerare di carattere indicativo e verranno precisamente dettagliate nei progetti edilizi.

Dal punto di vista progettuale, si prevede di realizzare la fascia verde esterna alla nuova recinzione dello stabilimento, in modo che l'area alberata si ponga in continuità con la campagna circostante.

La sezione ambientale riportata nelle tavole progettuali dettaglia tale aspetto.

Il muro di recinzione del nuovo stabilimento sorgerà quindi arretrato rispetto al perimetro di piano.

11. Studio di invarianza idraulica

L'area di progetto, essendo inserita nel piano delle regole come ambito di trasformazione, è assoggettata ai limiti e alle procedure definite per le aree A del regolamento regionale per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica (regolamento regionale r.r. n. 7 del 23 novembre 2017).

Negli allegati al piano è compresa la relazione tecnica del progetto di invarianza idraulica, a firma dell'ing. Elisabetta Claus del 14/02/2022, che contiene l'asseverazione di conformità delle previsioni progettuali con il predetto regolamento regionale.

12. Opere di urbanizzazione

Il piano di lottizzazione non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione oggetto di successiva cessione al demanio comunale. La viabilità in progetto e il sistema di smaltimento delle acque piovane, descritto nella relazione di invarianza idraulica, resteranno interne alle aree di proprietà del soggetto proponente il piano.

13. Corso d'acqua interni al perimetro di piano

In relazione al corso d'acqua interno al perimetro di piano si allega comunicazione del Consorzio di Bonifica Territori del Mincio con cui si attesta che:

- non è iscritto alle acque pubbliche della provincia di Mantova,
- non appartiene ad alcun reticolo idrico come individuato dalla D.G.R. della Regione Lombardia n. 4037 del 14/12/2020;
- non è in manutenzione da parte del Consorzio di Bonifica,
- non risulta al Consorzio che sia stato oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici

CONSORZIO DI BONIFICA TERRITORI DEL MINCIO - PARTENZA - Reg. nr. 0004099/2021 del 03/12/2021 - class. 5.1.1



CONSORZIO DI BONIFICA TERRITORI DEL MINCIO

Sede legale: Via Principe Amedeo, 29 - 46100 Mantova (MN)
Sedi operative: Via P. Amedeo, 29 - 46100 Mantova (MN) - Tel 0376.321312 - Fax 0376.222852
Piazza Broletto, 5 - 46100 Mantova (MN) - Tel 0376.222250 - Fax 0376.222743

C.F. 02384350209

aderente  ASSOCIAZIONE NAZIONALE BONIFICHE IRRIGAZIONI E MIGLIORAMENTI FONDIARI

Prot.
Mantova,

Spett.le
Arch. Paolo Sinigardi
Via Mons. Trazzi, 76
46030 SUSTINENTE

mail: paolozecchini@pec.it

Oggetto: Richiesta pertinenza di un corso d'acqua in comune di Sustinente.

A riscontro della richiesta del 26/11/2021 prot. n°4020, si attesta che la porzione di fosso menzionato ed attiguo alle particelle identificata catastalmente con i n° 158 - 159 - 161 - 162 - 190 del fg. 26 del comune di Sustinente:

- non è iscritto negli elenchi delle acque pubbliche della provincia di Mantova;
- non appartiene ad alcun reticolo idrico come individuato con D.G.R. della Regione Lombardia n. 4037 del 14/12/20;
- non è in manutenzione da parte del Consorzio di bonifica;
- non risulta al Consorzio che sia stato oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici.

Distinti saluti,



Il Direttore Generale
(ing. Massimo Galli)

14. Relazione geologica

Si allega la relazione geologica messa dalla società Alfa Engineering srl a firma dei geologi Andrea Panzani e Stefano Righetti.

Mantova, 30/05/2022

IL PROGETTISTA
Dott. Ing. Pietro Squassabia

NORME TECNICHE DI PIANO

Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso principale: attività produttive, escluse quelle a rischio di incidente rilevante, E.V. e 1 M.S.V. (max 1.500 mq di S.V.) per l'esclusiva vendita di prodotti legati all'attività insediata.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le grandi strutture di vendita (G.S.V.), residenza per la quantità eccedente i 120 mq, attività agricole e servizi per il culto.

Indici di piano

St (superficie territoriale) = Sf (superficie fondiaria) = 130.768 mq mq

Uf max di piano (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,1912 mq/mq

S.L.P. max di piano = 25.012 mq

Hmax (altezza massima) = 16,00 ml, compatibilmente con il ciclo produttivo a causa del quale, sia necessario raggiungere maggiori altezze; gli uffici devono avere altezza massima di 8,00 ml.

Rc max (rapporto di copertura) = 60 % della Sf (superficie fondiaria)

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) potrà essere incrementato, con conseguente aumento della SLP relativa al lotto, del 20% rispetto al dimensionamento di piano.

Tale modifica non si configura come variante alle previsioni del piano.

Tale incremento sarà quindi assentibile mediante rilascio di titolo edilizio convenzionato che dovrà prevedere il conguaglio in aumento degli standards dovuti, assolvibili anche mediante monetizzazione.

Dotazione aree standards

Aree standards = 10% Sf = 13.077 mq (interamente da monetizzare)

Oneri di urbanizzazione

Tariffa urbanizzazione primaria = 4,13 euro / mq

Oneri urbanizzazione primaria = SLPmax x 4,13 euro/mq = 25.012 x 4,13 euro/mq = 103.299,56 euro (importo da versare al comune al momento della stipula della convenzione)

Tariffa urbanizzazione secondaria = 3,65 euro/mq

Tariffa smaltimento rifiuti = 3,65 euro/mq

Il calcolo e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti sono posticipati all'atto del rilascio dei permessi di costruire, in base alla SLP realmente edificata.

Monetizzazioni

Superficie da monetizzare = 13.077 mq

Valore monetizzazione aree standard = euro 24,00 / mq

Totale importo monetizzazioni = 313.848 mq (importo da versare al comune al momento della stipula della convenzione)

Costruzioni a confine

Sul confine meridionale del comparto è concessa la facoltà di procedere con costruzioni in aderenza alle preesistenze di proprietà del soggetto proponente in modo che, ad attuazione avvenuta, lo stabilimento componga un unico sito industriale.

Mantova, 30/05/2022

IL PROGETTISTA
Dott. Ing. Pietro Squassabia