



# STUDIO AMBIENTE

ARCHITETTURA ARREDAMENTO URBANISTICA

Dott. Arch. ERISTEO BANALI - Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova - n°7 - sez. A  
46100 - MANTOVA - VIA G. MAZZINI, 20  
TEL. 0376.363308 - 220475 - FAX 0376.367056  
E-MAIL: studioambiente@conteanet.it

**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA**



VILLA LA FAVORITA (1616-1624) - PORTO MANTOVANO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

**CONFERENZA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
DEL DOCUMENTO DI PIANO - 10 DICEMBRE 2010**

ELABORATO

**RISPOSTA ALLE ISTANZE PRESENTATE**

**DP\_001**

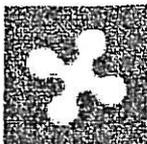
ADOTTATO CON D.C.C N° _____ DEL _____	PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI DAL _____ AL _____	APPROVATO CON D.C.C N° _____ DEL _____
Il Tecnico incaricato DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI <i>Ernesto Banali</i> Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova sez. A		Il Responsabile del Procedimento _____
DATA _____		

**ISTANZA n° 1**

**Autorità di Bacino del  
Fiume Fissero-Tartaro-CanalBianco**

**prot n° 19994 del 15/10/2010**

AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME  
FISSERO-TARTARO-CANALBIANCO



Regione Lombardia



Regione del Veneto

19894  
X

Protocollo:

Data: 12 OTT 2010

OGGETTO: Procedimento di Valutazione Ambientale del Documento di Piano (del PGT  
del comune di Porto Mantovano (prot.17080/2010 del 10/19/2010)

AUTORITÀ DI BACINO  
DEL FIUME FISSERO - TARTARO - CANALBIANCO  
PROT. N. 53283/1 / FISS

Comune di Porto Mantovano  
Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Privata  
SS. Cisa, 114  
46047 Porto Mantovano  
MANTOVA

A seguito della richiesta, inviata il giorno 10 settembre 2010 (prot.17080/2010), del parere di competenza sulla Proposta di Piano del PGT e sul Rapporto Ambientale del comune di Porto Mantovano, si ritiene che gli argomenti relativi alle materie di competenza dell'**Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Fissero Tartaro** siano stati adeguatamente sviluppati.

Per quanto riguarda le problematiche di tipo idraulico si ritiene comunque opportuno ricordare la necessità di una particolare attenzione al mantenimento delle corrette condizioni di funzionalità idraulica al fine di non determinare condizioni di pericolosità nelle zone interessate dagli interventi e nelle aree limitrofe a monte e a valle. Devono inoltre essere evitate significative riduzioni dei volumi invasabili nel territorio. A disposizione per ogni chiarimento si porgono distinti saluti.

Per informazioni:  
Servizio Assetto Idrogeologico  
Ing. Adriana Boccardo  
tel. 0412792325 – email: [adriana.boccardo@regione.veneto.it](mailto:adriana.boccardo@regione.veneto.it)  
Arch. Daniele Piccolo  
tel. 0412793949 – email: [daniele.piccolo@regione.veneto.it](mailto:daniele.piccolo@regione.veneto.it)

IL SEGRETARIO REGIONALE PER L'AMBIENTE  
Ing. Mariano Carraro

SEDE: presso Segreteria Regionale Ambiente  
Direzione Difesa del Suolo  
Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 VENEZIA  
TEL. 041/2792357 - FAX 041/2792234  
E-mail: [difesasuolo@regione.veneto.it](mailto:difesasuolo@regione.veneto.it)

## RISPOSTA

L'Autorità di Bacino nel comunicare che *"si ritiene che gli argomenti relativi alle materie di competenza dell' Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Fissero Tartaro siano stati adeguatamente sviluppati"*, limitandosi a sottolineare l'opportunità di ricordare al Comune una particolare attenzione al mantenimento delle corrette condizioni di funzionalità idraulica al fine di non creare condizioni di pericolosità negli ambiti d'intervento e di trasformazione.

Tali raccomandazioni saranno adeguatamente considerate in sede attuativa delle previsioni del DP specificando in sede di Piano delle Regole i criteri di applicazione delle normative regionali in materia.

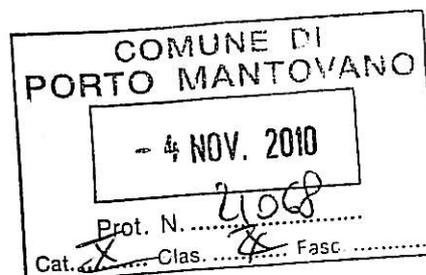
ISTANZA n° 2

Fondazione  
Istituto Giuseppe Franchetti

prot n° 21068 del 04/11/2010

Fondazione  
**ISTITUTO GIUSEPPE FRANCHETTI**  
ASSEGNI E PREMI  
PER STUDI DI PERFEZIONAMENTO

N° Prot. 293/2010



**Ill.mo sig. Sindaco**  
**del Comune di Porto Mantovano**

\*\*\*\*

**Spett. Ufficio tecnico**

\*\*\*\*

oggetto: **richiesta di variazione di PGT - OSSERVAZIONI**

\*\*\*\*

Il sottoscritto **Norsa Fabio**, quale Presidente della **Fondazione Istituto Giuseppe Franchetti**, con sede in Mantova, via Pescheria, 22, ente proprietario di immobili posti in Comune di Porto Mantovano, denominato Fondo Canova Franchetti, censiti al CT al foglio 12, mapp. 3, 4, 5, 21, 33, 34, inseriti nel vigente PRGC in zona agricola,

#### **CHIEDE**

- **L'aggiornamento delle tavole di piano, in quanto non risultano ancora inserite le stalle accatastate circa venti anni fa;**
- **La possibilità di redigere Piano di recupero Urbanistico del centro aziendale, alla cessazione dell'uso agricolo dei fabbricati.**

La richiesta è motivata dall'intenzione di realizzare un centro polivalente finalizzato alla ricezione di ambulatori – consultori – punti di assistenza, ascolto e consulenza al servizio di soggetti svantaggiati del territorio mantovano (disabilità varie e condizioni di disagio).

E' altresì intenzione di questa Fondazione realizzare una struttura da offrire ad anziani autosufficienti a canoni calmierati.

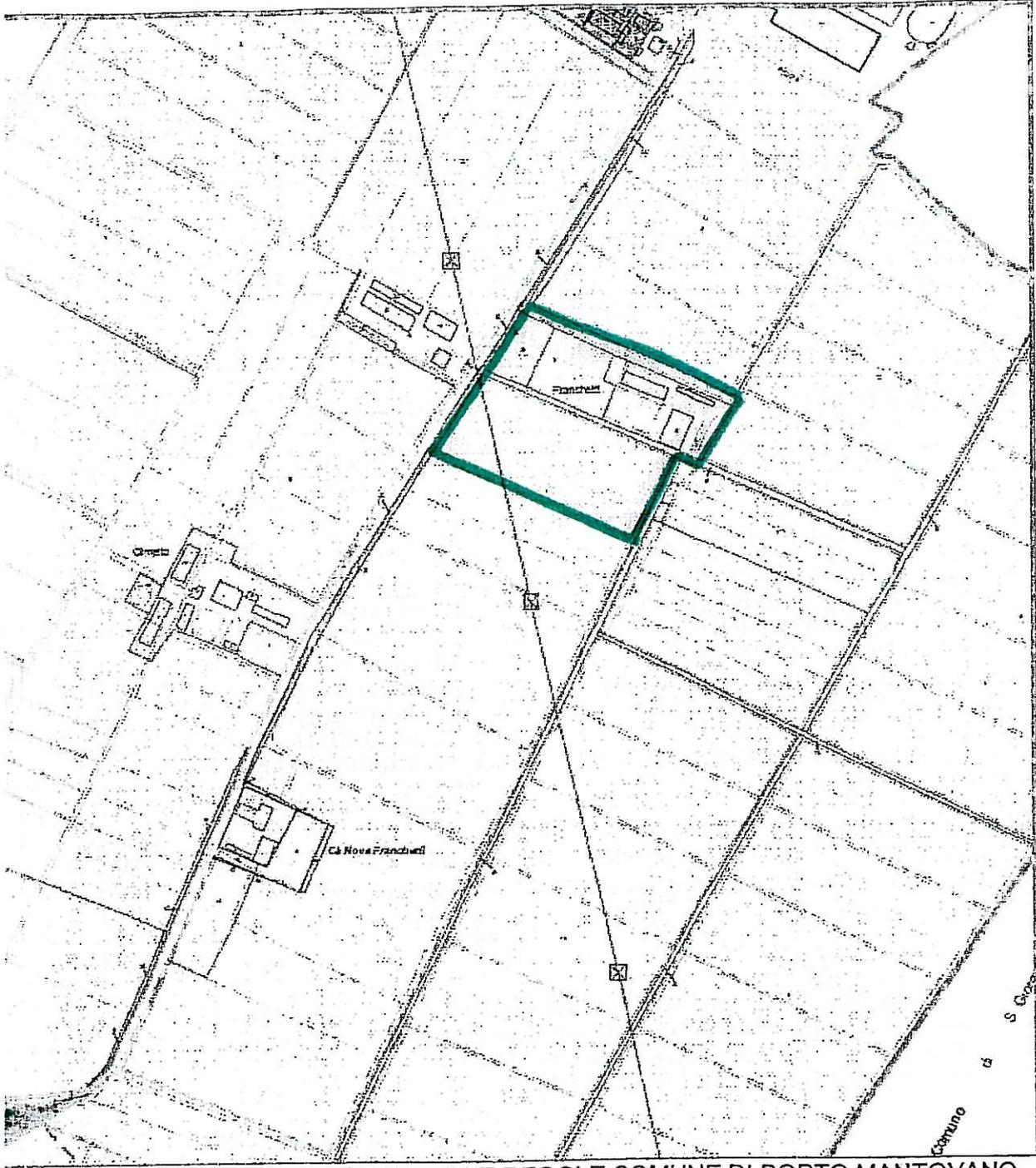
Il progetto si colloca nell'ambito delle finalità che hanno caratterizzato la Fondazione "Istituto G. Franchetti" nel corso dei suoi 104 anni di attività filantropica.

Si allegano a tale scopo estratto di mappa e statuto dell'Ente.

Mantova, 27 ottobre 2010

Con osservanza

IL PRESIDENTE  
dell'Istituto GIUSEPPE FRANCHETTI  
(Geom. Fabio Norsa)



**PIANO DELLE REGOLE COMUNE DI PORTO MANTOVANO**

-  AREE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA ESTERNE AL PARCO DEL MINCIO
-  SITI ARCHEOLOGICI (AGGIORNATI A MARZO 2009 - DA INDICAZIONI DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA - N.O. DI MANTOVA)
-  SEDIME SISTEMA METROPOLITANA LEGGERA: TRATTO MANTOVA-VERONA (PROGETTO)
-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIA, CIMITERIALE e DEI DEPURATORI
-  ELETTRODOTTI
-  ANTENNE PER TRASMISSIONI RADIO-TELEVISIVE
-  ALBERI MONUMENTALI
-  FILARI
-  SIEPI E ARBUSTI

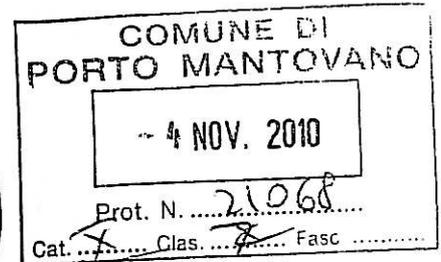
**COMUNE DI  
PORTO MANTOVANO**

- 4 NOV. 2010

Prot. N. 21008

Cat. A Glas. X Fasc. ....

**ISTITUTO GIUSEPPE FRANCHETTI  
MANTOVA**  
Via Fescheria, 22 - C.P. - 46100  
Tel (0376) 326587  
Codice fiscale 0307030205



DELIBERAZIONE N° VII / 14930 Seduta del 7 NOV. 2003

Presidente ROBERTO FORMIGONI
Assessori regionali: VIVIANA BECCALOSSI Vice Presidente, ALBERTO GUGLIELMO, CARLO LIO, ALESSANDRO MONETA, FRANCO NICOLI CRISTIANI, DOMENICO PISANI, GIORGIO POZZI, MARIO SCOTTI, MASSIMO ZANELLO, Massimo Buscemi

Con l'assistenza del Segretario Maurizio Sala
Su proposta dell'Assessore alla Famiglia e Solidarietà Sociale Gian Carlo Abelli

Oggetto: Trasformazione dell'I.P.A.B. denominata "ISTITUTO GIUSEPPE FRANCHETTI" con sede legale nel comune di Mantova (MN) in fondazione senza scopo di lucro. Ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 13 febbraio 2003, n. 1. OGR G02 Attuazione legge di riforma delle I.P.P.A.B.

Il Dirigente Avv. Caterina Perazzo
Il Direttore Generale Dr. Umberto Fazzone
L'atto si compone di 11 pagine di cui 7 pagine di allegati, parte integrante

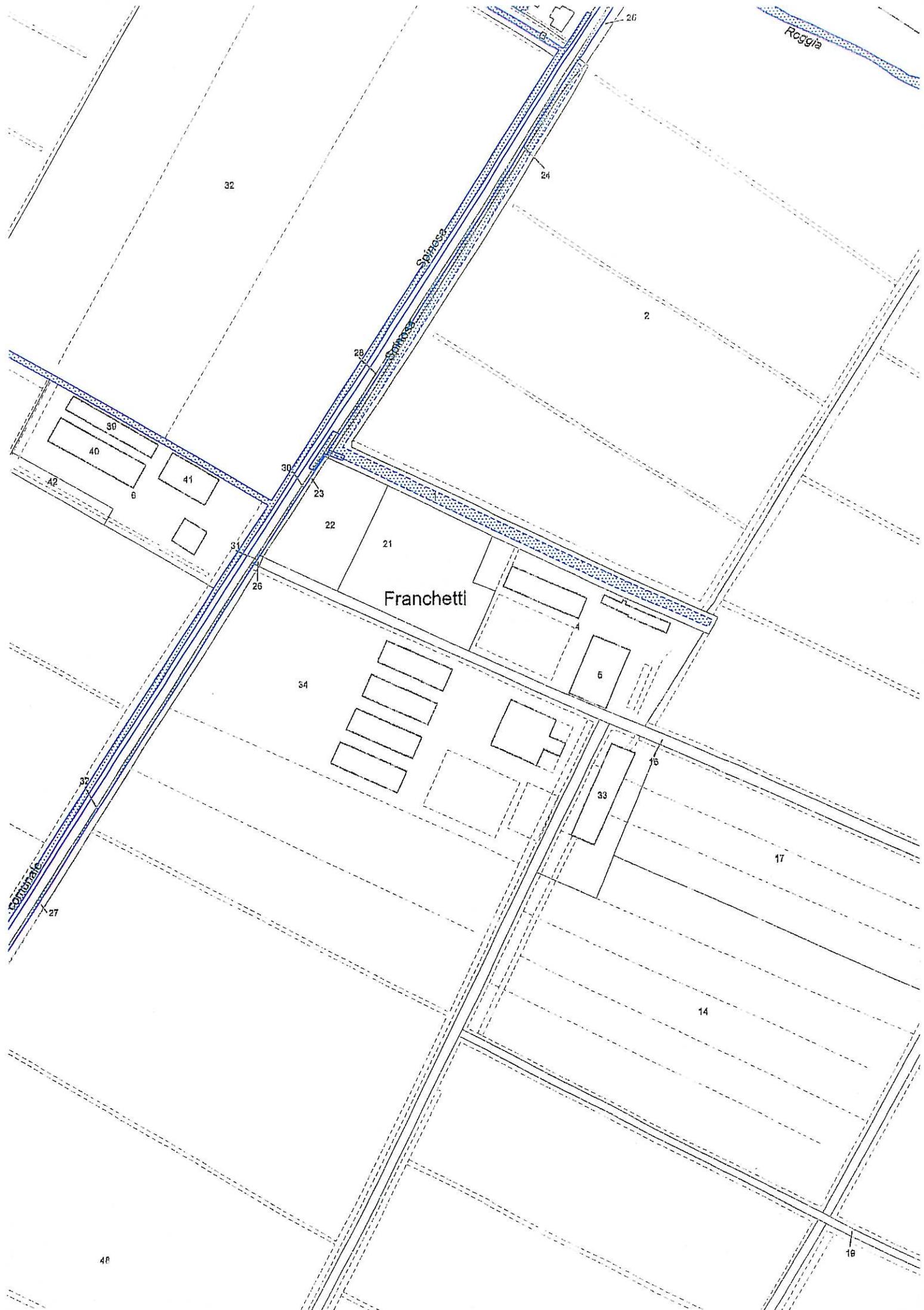


## RISPOSTA

1) - Le carenze riscontrate in mappa sono conseguenti alla non completezza del materiale ricevuto dal catasto.

L'inserimento in mappa viene fatto utilizzando la mappa reperita in Comune ed interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20, DP-21.

2) - Il recupero dei fabbricati agricoli dismessi è regolato da Piano delle Regole nel quale viene affrontata tutta la problematica connessa al recupero dei fabbricati agricoli dismessi all'attività.



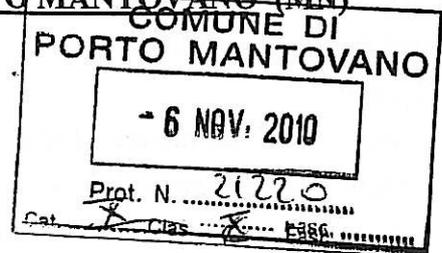
ISTANZA n° 3

Studio Tecnico  
Ing. Gianluca Ferrari

prot n° 21220 del 06/11/2010

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI  
Via Marangoni n. 7 - 46100 MANTOVA  
Tel. 0376/322148 - Fax 0376/320431  
E-mail: [sferrarigianluca@libero.it](mailto:sferrarigianluca@libero.it)

*Ill.mo Sig. Sindaco*  
*del Comune di Porto Mantovano*  
*Strada Statale "Cisa" n. 112*  
46047 PORTO MANTOVANO (MN)



**OGGETTO:** Avviso di deposito degli atti del Documento di Piano del PGT del Comune di Porto Mantovano, pubblicato il 10 settembre 2010.  
**- PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE IN P.G.T. -**

**\*\* §§ \*\* §§ \*\***

Ritengo che i contenuti commerciali del PGT debbano essere maggiormente approfonditi ed articolati a partire dal Documento di Piano evitando di limitare la trattazione ai soli aspetti di natura procedurale ed alle definizioni di legge, generalmente collocati nel Piano delle Regole.

Il Comune, per la sua dimensione, oltre 15.000 abitanti, la sua collocazione a ridosso del Capoluogo e la viabilità che lo contraddistingue, esprime una valenza commerciale non certo secondaria nell'ambito della Provincia.

Merita, pertanto, un'indagine approfondita di questa sua dimensione volta a verificare, sulla base di analisi precise, la necessità o meglio l'opportunità di prevedere aree per medie o addirittura grandi superfici nella forma o meno del centro commerciale in zone precise del suo territorio, differenziandone la vocazione per attività alimentari o non alimentari, magari di diversa dimensione a seconda delle necessità della domanda, o meglio, dei bisogni dei consumatori, in particolare della fascia dei consumatori anziani più in difficoltà in termini di possibili spostamenti per gli acquisti.

Peraltro, la nostra Regione nei *Criteri attuativi L.r. 12/05 per il governo del territorio*. Indirizzi e criteri urbanistici per la pianificazione degli Enti locali in materia commerciale (DGR 8/5913 del 21/11/2007) tratta ampiamente gli aspetti in questione:

.....(estratto)

**Le indagini conoscitive:**

**a) Il contesto urbano comunale.** Indica che:

*Risulta necessario, in generale, sviluppare:*

- *l'analisi della domanda commerciale comunale mediante appropriate indagini sulla popolazione residente e sulla popolazione fluttuante.....(omississ);*
- *l'analisi dell'offerta globale del settore commerciale riferita alle categorie di vendita previste dal d.lgs n. 114/98 .....(omississ);*
- *l'esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali e le valutazioni delle eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale al dettaglio.....(omississ);*
- *il confronto tra la domanda e l'offerta commerciale;*
- *le indagini sulle caratteristiche della viabilità urbana.....(omississ);*
- *la valutazione del fabbisogno di spazi per la sosta e per il carico e scarico delle merci.....(omississ).*

**b) Il contesto territoriale sovracomunale**

*Risulta necessario, in generale, sviluppare:*

- *l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico.....(omississ);*
- *l'evidenziazione del livello di accessibilità derivante dai servizi pubblici di trasporto;*
- *la verifica della presenza e dei reciproci influssi di grandi strutture di vendita o di centri commerciali localizzati o previsti nelle aree di gravitazione degli insediamenti programmati.....(omississ).*

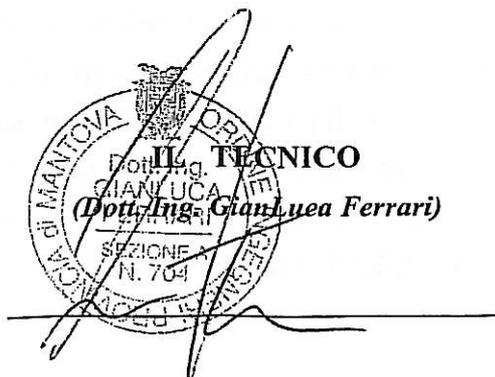
.....(estratto)

Le elaborazioni sopra richiamate sono necessarie per definire i criteri di localizzazione degli esercizi di vendita di media e grande superficie.

Per una più completa ed articolata disamina delle indicazioni di legge, rimandiamo alla legge citata.

Fiducioso della favorevole accoglienza di questo contributo, ci è gradita l'occasione di porgere i nostri migliori saluti.

**Mantova, li 05 novembre 2010**

  
IL TECNICO  
Dot. Ing. GIANLUCA FERRARI  
(Dot. Ing. Gianluca Ferrari)  
SEZIONE A  
N. 704

## RISPOSTA

Il Documento di Piano ha condotto tutte le analisi necessarie a coadiuvare le scelte di fondo espresse dall'Amministrazione Comunale che si possono sintetizzare nei seguenti assunti:

- confermare e migliorare la struttura commerciale esistente;
- prevedere l'inserimento di strutture di vendita di vicinato e di medie dimensioni nei nuovi ambiti di trasformazione;
- esclusione della previsione di nuove *Grandi strutture di vendita*.

Nel considerare eventuali implementazioni della struttura commerciale esistente, premettendo l'assunzione delle analisi condotte in sede di Piano del Commercio Comunale approvato con DCC N° 31 del 7 aprile 2004, che presenta la situazione sostanzialmente simile a quella rilevata all'oggi, vengono qui riproposte le schede di analisi degli esercizi commerciali esistenti, aggiornate al novembre 2010, che andranno a costituire, sostituendo quelle pubblicate, l'ALLEGATO 03 del DP-01 unitamente all'elaborato grafico che individua le medie e grandi strutture di vendita presenti sul territorio alla stessa data.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole definiranno le modalità e le condizioni d'ammissibilità delle nuove strutture e i criteri per la loro localizzazione negli ambiti di trasformazione e nel tessuto urbano consolidato.

Per semplificare la lettura delle problematiche connesse al sistema del commercio e completare il processo ricognitivo del settore per il territorio comunale, viene prodotto un elaborato specifico che raccoglie ed integra tutte le informazioni contenute nei diversi elaborati del Documento di Piano che viene di seguito allegato e che negli atti di P.G.T. andrà ad integrare l'Allegato 03 del DP\_01.

**ALLEGATO 03**

**RIEPILOGO DELLA SITUAZIONE RICOGNITIVA DEL COMMERCIO**

**TABELLE DELLE**  
**Attività COMMERCIALI**  
**Aggiornamento novembre 2010**

**ESERCIZI DI VICINATO**

attività commerciali		UBICAZIONE		TIPO DI ATTIVITÀ		NOTE		SUP DI VENDITA MQ		SUP. TOTALE MQ		NOTE	
NOME PITTA	TITOLARE							ALIMENTARE	NON ALIMENTARE				
attività commerciali alimentari e non													
1	AG di Sigurotti Giampaolo	Sigurotti Giampaolo	via Pavese, 6	Commercio al dettaglio biciclette ed accessori, commercio al dettaglio di macchine per il caffè e ed accessori	alim/non alim.	25	100			150			
2	Amici Animali di Scardovelli Claudio	Scardovelli Claudio	via Manzoni, 34	Commercio al dettaglio di animali e rispettivi mangimi	alim/non alim.	35	57			164			
3	A.S.E.P. spa	Voceri Enrico	piazza della Pace 5	farmacia	alim/non alim.	30	50			204			
4	Bonarelli Bruno	Bonarelli Bruno	18	Bar tab XIV e VII	alim/non alim.	70	3			73			
5	Bonella Luisa	Bonella Luisa	Soave	farmacia	alim/non alim.	6	12			50			
6	Bonella Gustavo	Bonella Gustavo	str Canova 3	alimenti, giornali e riviste	alim/non alim.	67				67			
7	"Roma"	Scaravelli Anna	via Roma 43	vendita giornali e caramelle al minuto	alim/non alim.	1	19			20			
8	Farmacia Gamba di Gamba Rosa e Gamba Giovanna SNC	Gamba Rosa e Gamba Giovanna	via Leopoldi 27	prodotti parafarmaceutici e complementari per farmacia	alim/non alim.	83				83			
9	L'Albero Società Cooperativa	Sbravetti Paola	str. Cisa, 102	commercio al dettaglio di prodotti alimentari biologici e alimentari in genere. Commercio al dettaglio non alimentare quali articoli e prodotti per l'igiene della casa e cura della persona	alim/non alim.	140	32			307			
10	la Boutique della Carne	De Biasi Alberto	via della Libertà 66	vendita carni fresche, produzione alimenti carni cotiti allo spiedo, produzione insaccati freschi, produzione insaccati stagionati prodotti alimentari freschi e conservati, compresi il pane, i latte ed i derivati e le bevande, anche alcoliche, salumi, u	alim/non alim.	58	2			60			
11	Pernigotti Monica	Pernigotti Monica	via Della Libertà, 117	commercio al dettaglio alimentare e non alimentare	alim/non alim.	40,2	27			116			

attività alimentari													
1	Belfanti Giorgio	Belfanti Giorgio	via della Libertà 121	carni di tutte le specie animali fresche, conservate, e comunque preparate e confezionate, salumi, uova	alimentare	40				40			
2	Carolina Virgili Luigi SRL	Virgili Luigi	Via Don Bertoldi, 15	commercio vini	alimentare	45							
3	Feaveri Srl	Scattolon Margherita	Via Gramsci, 24	commercio di bevande alcoliche e liquori	alimentare	20				45			
4	Ferrati Morena	Ferrati Morena	via della Libertà 132	panificio	alimentare	52				52			
5	Ferroni Giordano	Ferroni Giordano	s.s.Cisa 90	bar	alimentare	76,9				76,9			
6	Galateria Rosa	Gaspari Rosa	p.zza S. Antonio 1	analcoliche	alimentare	34				34			
7	Lanfranchi Giuliano	Lanfranchi Giuliano	via Brodolini 34	vendita prodotti illici, preparazione piatti gastronomici a base di pesce ammasso a spacco	alimentare	28				73			
8	Latteria Sociale	Pernigotti Stefano	via F.lli Kennedy, 48	latteria	alimentare	55				55			
9	Lezzani Guido	Lezzani Guido	P.le Roma 10	ortofrutta	alimentare	44,5				44,5			
10	Miraygani Maddalena	Maddalena	Libertà 5	commercio al minuto di frutta e verdura	alimentare	37				37			
11	Pallavicini Ferdinando	Ferdinando	via della Libertà 15	forno, crosta e mangimi	alimentare	150				150			
12	Panetteria Randon di Massimo e Marco anc	Randon Massimo	str. Kennedy 15/17	panificio	alimentare	240				240			
13	Panetteria Randon di Massimo e Marco anc	Randon Massimo	via Einaudi 7/A	panificio	alimentare	40				80			
14	Panificio Cristiani	Cristiani Cleudio	P.zza Resistenza, 31	panificio	alimentare								
15	Panificio Carnevaro	F.lli Stefano e Mirko anc	via Pasolini 28	panificio	alimentare	52				52			
16	Sacchi Antonpaolo	Monelli Paolo	via Virgilio, 19	panificio	alimentare	59				215			
17	Pasticceria Caffetteria Bertoli Roberto	Bertoli Roberto	via Roma 36	Produzione e vendita di pasticceria, somministrazione di alimenti e bevande, commercio al minuto di alimenti non di produzione propria	alimentare	37				83			
18	Pasticceria la Favorita	Bonizzi Franco	via Ippolito Nievo 5	pasticceria	alimentare	72				72			
19	Pincella Livio	Pincella Livio	via G. Leopardi 4	Vendita carni fresche equine e loro lavorazione	alimentare	52				52			
20	Savazzi Remo e C. anc	Savazzi Remo	via Papa Giovanni XXII 33	commercio all'ingrosso carni	alimentare	80				80			
21	Tebaldi Gastone	Tebaldi Gastone	via della Libertà 141	somministrazione alimenti e bevande	bar	10				10			
22	Tessardi Fabrizio	Tessardi Fabrizio	via Cisa 35	commercio carni e alimentari in genere	alimentare	233				420			
23	Vini Rizzi	Rizzi Luigino	via Matteotti 2	vendita vino	alimentare	60				60			
24	Zaninelli Andrea	Zaninelli Andrea	via Gramsci 11	Produzione insaccati freschi, vendita insaccati	alimentare	60				60			

attività commerciali non alimentari									
1	3 C SRL	Cattaneo Paolo Alessio	Via Pavese, 2	commercio al dettaglio di mobili	non alimentare	86	1393		
2	A. Pezzali srl	Arcadio Pezzali	viale Repubblica 2	Autoveicoli, pezzi di ricambio, accessori, per auto e Carburantificanti	non alimentare	364,4	364,4		
3	Agri Salus	Giovannini Giovanni	via B. Croce, 2	macchine attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, antiparassitari, mangimi, alimenti per animali, prodotti per l'agricoltura in gener, mangimi	non alimentare	144,27	144,27		
4	Akua srl	Alberto	str Marmirolo 2	commercio al minuto articoli caccia e pesca	alimentare	700	700		
5	Alberti Sergio	Alberti Sergio	via Folengo 15	industriai	alimentare	108,31	108,31		
6	anc	Fornocelli Alberto	via Brodolini 18	intima	alimentare	68	69		
7	Andreani Evelina	Andreani Evelina	via G. Di Vittorio 30	accessori abbigliamento, biancheria intima da uomo ed in genere	non alimentare	50	50		
8	Antichità Genovesi Alessandro	Alessandro	via Rosselli 16/A	antiquario, vendita mobili d'epoca	alimentare	80	100		
9	Arredamenti Altalini Mobili S.R.L.	Pirelli Tiziana	via della Libertà 70	mobili	alimentare	1275	1404,84		
10	Arte e Bellezza di Foroni A & Venoni L.	Foroni Antonella	str Statale Cisa N° 11/A- 15	esetisia e commercio dettaglio articoli profumeria	non alimentare	33	33		
11	Autobonema SRL		Via Vienna 1	commercio al dettaglio di autoveicoli nuovi e relativi accessori e ricambi	non alimentare	51	1446		
12	Autovelle srl	Miglioli Rodolfo	via Vienna, 2	commercio al dettaglio di autoveicoli motocicli civili ed industriali nuovi e relativi accessori e ricambi	non alimentare	51	1567		
13	Automarket La virgiliana srl	Ferrari Antonio	via Vienna, 6	commercio al minuto di autoveicoli e motocicli nuovi ed usati e loro accessori e parti di ricambio	alimentare	460	460		
14	Autore SRL	Minari Luca	Via Bachellet, 4	Commercio di autoveicoli e motocicli nuovi ed usati	alimentare	170	295		
15	Azzoni anc di Azzoni Franco e C.	Azzoni Franco	Via Merini della Libertà 52	commercio elettrodomestici TV HI FI Casalinghi	non alimentare	153	153		
16	Baruffaldi Gabriella	Baruffaldi Gabriella	P.zzaale Roma 3	flori, piante, semi ed articoli invernali, piccolo zoo e prodotti per la zootecnia	non alimentare	80	80		
17	Bergamaschi Mauro	Bergamaschi Mauro	P.zza della Resistenza, 21	Vendita di videocassette e dvd e noleggio con distributore automatico	non alimentare	82,6	70,58		
18	Bienne Auto	Bertucco Giovanni	str. Marmirolo, 5	concessionaria autoveicoli Nissan	alimentare	201	201		
19	Bonatti Paolo	Bonatti Paolo	str Marmirolo 2	articoli per l'arredamento e l'ornamento della casa	alimentare	205	340		
20	Bonera Mantova SRL	Bonera Carlo	str. Marmirolo 5	Compravendita ed intermediazione di veicoli a motore di qualsiasi genere, nuovi ed usati, assistenza tecnica e riparazioni sugli stessi, noleggio di auto, veicoli e imbarcazioni come sopra descritti, compravendita ricambi, accessori, oli e lubrificanti.	non alimentare	48	152		
21	Bonfoglio Francesca	Bonfoglio Francesca	via dell'Ariglianolo 13	arredamento	alimentare	50	50		
22	Boutabou Mohamed	Mohamed	Via Londra, 24/26	Commercio di autoveitura e autoveicoli	alimentare	228	251		
23	Braglia Emma	Braglia Emma	P.zzaale Roma 54	Dolciumi conf. Confetteria in genere art per fumatori profumeria	non alimentare	10	50		
24	Cabrini Aldo	Cabrini Aldo	via Maglio 61	carrozzeria	alimentare	100	450		
25	Calzoni Nicola	Calzoni Nicola	via Kennedy, 55	commercio al dettaglio di abbigliamento	alimentare	96	96		
26	Canioni Giampaolo	Canioni Giampaolo	via Virgilio 13/A	Ambulatorio Veterinario	alimentare	25	78		
27	Caramenti Dente SNC di Caramenti Giovanni Dino Luigi e c.	Caramenti Dino	S.S. Cisa, 39	biciclette e relativi pezzi di ricambio ed accessori, commercio al dettaglio di abbigliamento per motociclisti	non alimentare	39,40	836		
28	Carrozzeria Tonelli di Anstide e Franco Tonelli SNC	Tonelli Franco	Via Dell'Ariglianolo, 8	commercio ricambi veicoli in genere	non alimentare	28	28		
29	Casa del trattore sas di Costo M e C	Costo Marco	F.lli Kennedy 75	vendita di pezzi meccanici e parti di ricambio per trattori e macchine agricole	non alimentare	91	200		
30	Casa della Plastica di Bosi Giovanni e c. SAS	Bosi Ghisla	S.S. Cisa, 53	Commercio al dettaglio articoli in plastica	non alimentare	141	370		
31	Centro Matic di Gavio F. e c. sas	Gavio Fabrizio	via Parigi	vendita automobili per canoai e seramenti in genere forniture impianti aspirazione centralizzati	non alimentare	129	179		
32	Centro Orofai di Faccoli e Zampolli	Faccoli Alfredo	S.S. Cisa, 17	Vendita al dettaglio di bigiotteria, argenteria, orologeria, oggetti preziosi	non alimentare	67	67		
33	Chitese Erika	Chitese Erika	p.zza Virgilio, 13	flori, piante ed articoli invernali, semi, prodotti chimici per l'agricoltura, articoli e attrezzature per animali domestici e piccolo zoo	non alimentare	120	120		
34	SAS	Casella Patrizia	via Bachellet 45	autoveicoli	alimentare	90	90		
35	Comini Franco	Comini Franco	via Roma 3	commercio di radio e televisioni	alimentare	87,5	87,5		
36	Creazioni Eienne	Ghelli Stefano	str Statale Cisa 124	commercio piante	alimentare	83,5	124		
37	Dalboni Edda	Dalboni Edda	via Brodolini 20/B	commercio piante	alimentare	45	45		
38	Domnum di Bonizzi Massimo	Bonizzi Massimo	via Alessandrini, 7	Fabbricazione di oggetti e accessori in pelle per abbigliamento	non alimentare	15	15		

39	Etielle Giornelli Bonora Ludovico e Faccioli Maria Grazia SNC	Bonora Ludovico	via Cisa 110	giornali e riviste	non alimentare		10,2	10,2
40	Electromeccanica Veneta F.lli Tomieri SNC	Tomieri Massimo	via Industriale, 24-25-28	Riparazione e commercio ingrosso e minuto macchine elettriche	non alimentare		60	60
41	F.lli Guglielmi Renzo e Ivano SNC	Guglielmi Renzo	Via Parigi, 4	commercio al dettaglio di ricambi ed accessori per autoveicoli	non alimentare		100	849,69
42	Faccioli Andrea	Faccioli Andrea	Via Manzoni, 13	generi di monocolto	non alimentare		58,65	89,14
43	Faccioli Elena	Faccioli Elena	35	ottica	non alimentare		53	100
44	Faccioli Eleonora	Faccioli Eleonora	Via Brodolini, 28/G	cartoleria, cancelleria, libreria, tabaccheria	non alimentare		85	85
45	Favaro Ivano	Favaro Ivano	Via Manzoni 9	Gioielli Profumi	non alimentare		25	25
46	Fermova SRL	Vicentini Giancarlo	str Cisa 130-132	ferramenta e prodotti siderurgici e metallurgici, colori e vernici, gas in bombole e cherosene	non alimentare		205	205
47	Ferrari Motors srl	Ferrari Antonio	Via Europa 4-6	autoveicoli motoristici civili ed industriali nuovi ed usati e relativi accessori e ricambi	non alimentare		933	933
48	Filippini Auto spa	Filippini Giorgio	Via Alena, 5	concessionaria autoveicoli manutenzione e riparazione autoveicoli con relativi ricambi ed accessori	non alimentare		35	35
49	Fiorini Antonio	Fiorini Antonio	str. Mammolo 2	autocari Roulotte	non alimentare		80,38	80,38
50	Fiorini Daniele e Gianni e C. sas	Fiorini Daniele	Via Alena 2/N	Esenzia specializzati a prevalenza non alimentare distributore carburanti e lubrificanti	non alimentare		12	452
51	Focardi Giuliano	Focardi Giuliano	Via dell'Artigliante 28	Roulotte e articoli da campeggio	non alimentare		1500	1500
52	Freedom	Loredana Modena	Via Gramsci (S. Antonio)	vendita di abbigliamento	non alimentare		70	170
53	G.P.A. srl	Bardini Maria	Via Virgilio 3	produzione e commercio all'ingrosso e al dettaglio di articoli di abbigliamento	non alimentare		156,76	156,76
54	Giesse SNC di Gaspari Massimo e Sandri Gianluca	Gaspari Massimo e Sandri Gianluca	str Soave N°44	eletrodomestici radio televisori e altri articoli elettronici	non alimentare		74	125
55	Gin Car service	Carrifoli Giancarlo	Via Bertino, 1	commercio auto-medio veicoli	non alimentare		28,9	311,71
56	Giovenzana Enrico SRL	Giovenzana Enrico	Via Mammolo, 5	vendita autoveicoli nuove ed usate, pezzi di ricambio, accessori	non alimentare		600	600
57	Gottardo SPA	Gottardo Tiziano	S.S. Cisa, 35	PULIZIA, LIGIENE E LA BELLEZZA DELLA PERSONA, DELLA CASA, PROFUMERIA, COSMESI E DETERGENTI	non alimentare		236	261
58	Gruppo BAB SRL	Bertolini Massimo	Via Foscolo 38	spaccio aziendale di costumi da bagno consetteria accessori	non alimentare		20	20
59	Habitat srl	Tonghini Joseph	Via Circonvallazione 9	vendita al minuto di mobili per arredamento - lampadari - elettrodomestici e accessori	non alimentare		188	188
60	Hauptst. srl	Rossi di Soho Carlo	Via Industriale 17	produzione e commercio cosmetici	non alimentare		46	1050
61	Hobby Auto	Paoletti Zorile	Via Virgilio, 43	vendita all'ingrosso e al dettaglio di accessori e ricambi per auto e moto	non alimentare		226,8	226,8
62	Idea Ricambi SRL	Boninasga Moreno	Via Parigi	commercio all'ingrosso di autoriscambi	non alimentare		70	661
63	Itacqua Vincenzo	Itacqua Vincenzo	strada Soave 44	case: radio televisori videoregistratori ferri da stiro lavatrici, lavastoviglie, computer, telefonia fissa e mobile	non alimentare		15	90
64	La Bottega della Bellezza di Rinnelli Marina	Rinnelli Marina	Str. Cisa, 35	Servizi degli istituti di bellezza, vendita profumi, creme	non alimentare		10	155
65	La Corte dei Gonzaga di Guidorossi Irma	Guidorossi Irma	Via Manzoni 161/163	Laboratorio artigianale di ceramica artistica e commercio di generi non alimentari	non alimentare		32,37	32,37
66	SNC	Pisano Aldo	Via Londra, 17	vendita materiale elettrico	non alimentare		124	1335
67	Lucchi Veronica	Lucchi Veronica	str F.lli Kennedy 4	mercato	non alimentare		70	70
68	Lui Vanessa	Lui Vanessa	Via Londra, 11	easy shop	non alimentare		144	154
69	Lupi Armandamenti	Lupi Massimo	Via Bachelet 26/20	attività artigianale di falegnameria produzione e commercio dettaglio di mobili e articoli per operai	non alimentare		50	180
70	M.C.E. SRL	Feroni Donata	/5		non alimentare		150	368
71	M.C.F. S.R.L.	Santori Paola	Str. Mantovanella	Vendita fiori e piante	non alimentare		102	140
72	Maffioli SAS di Maffioli Roberta e C.	Maffioli Roberta	Via Manzoni 5	case funebri e articoli funebri, commercio di sementi, piante	non alimentare		50	50
73	Majica Nette SRL	Keller Luca	Via Spinelli 6	commercio di materassi e generi affini	non alimentare		150	200
74	Maiocchi e Turcato srl	Bartoli Marco	Via Londra 1	riparazione, manutenzione, commercio al minuto e all'ingrosso di macchine e sistemi di macchine, la prestazione dei servizi da essi prodotti, il commercio al minuto e all'ingrosso di computer, sistemi elettronici e pc; la creazione ed il commercio di auto	non alimentare		73	1046,5
75	Maivezzi Guido	Maivezzi Guido	str Cisa 113	carburanti lubrificanti e materiale per auto	non alimentare		20	20
76	Mantova Supercar	Costantini Giulio	Via Londra, 5/a	commercio al dettaglio di autoveicoli	non alimentare		41	43,75

77	Mantovani Roberto	Mantovani Roberto	Mantovani Roberto	Via Papa Giovanni XXIII, 1	cdioli ciclomotori accessori automobili olio lubrificante	non alimentare	30	30	
78	Mantovani Sepit Pritantini	Mantovani Sepit Pritantini	Mantovani Sepit Pritantini	via Roma 27	mercerie lane filati e biancheria intima	non alimentare	31	34	
79	Mantovani Leonardo & c. snc	Leonardo & c. snc	Passari Leonardo	piazza della Resistenza 9	vendita macchine e materiali di consumo per ufficio, rigenerazione cartuccia di stampa	non alimentare	26,7	47	
80	Mantovani di Emma e Fausto	Mantovani di Emma e Fausto	Fava Ermes	via virgilio 27	biancheria da corredo e lenzuola	non alimentare	71	71	
81	Fava e C. snc	Fava e C. snc	Di Prima Paolo	S.S. Cisa 129/A/2	vendita accessori per motorveicoli	non alimentare	221,6	221,6	
82	Mantovani Colofredo di Mantovani Marco	Mantovani Colofredo di Mantovani Marco	Mantovani Marco	Via Venezia, 34	commercio al dettaglio di colori, vernici e lacche	non alimentare	123	167	
83	MCZNET	MCZNET	Scarpazzati Simone	via Petrarca, 12	esercizio specializzato e prevalenza non alimentare. Vendita pc e periferiche, servizi e consulenza per Informatica	non alimentare	110	110	
84	Mescalchin Vanita	Mescalchin Vanita	Mescalchin Vanita	via Libertà, 106	commercio al dettaglio di cartoleria, cancelleria materiale fotografico, articoli da regalo, materiale elettrico, cosmetici	non alimentare	60	120	
85	Michielotto Import Export SPA	Michielotto Import Export SPA	Annunziata	S.S. Cisa, 1	commercio al dettaglio di porcellane e vasellame	non alimentare	37	9243	
86	Miglioli Maria Sole ModART di Colombelli Federica & C.	Miglioli Maria Sole ModART di Colombelli Federica & C.	Miglioli Maria Sole	str. Papa Giovanni XXIII, 13	commercio all'ingrosso e al dettaglio articoli sportivi	non alimentare	120	120	
87	Morganti Claudio	Morganti Claudio	Colombelli Federica	via A. Manzoni 1	perucchiere per signora, cosmetici e relativi accessori	non alimentare	3	59	
88	Mori Dario	Mori Dario	Morganti Claudio	str. Gramsci 1	accessori	non alimentare	59	59	
89	Mori Lagnami	Mori Lagnami	Mori Dario	via Einaudi 7/A	refrigiero perucchiere per uomo commercio prodotti cosmetici	non alimentare	3	65	
90	Motor Service Castelli di Castelli Andrea e Davide snc	Motor Service Castelli di Castelli Andrea e Davide snc	Mori Acquino	p.le Stazione 4	legname da costruzione e opere e affini	non alimentare	110	110	
91	Motocrazing solution di Tracconaglia Christian	Motocrazing solution di Tracconaglia Christian	Castelli Andrea	via Aline n. 46	vendita di cidi, moto, articoli di motonautica, ricambi, accessori; officina meccanica per la riparazione di cidi, moto ed elettrico	non alimentare	355	752	
92	Muzzini Alfredo e Mirio snc di Muzzini Alfredo e C.	Muzzini Alfredo e Mirio snc di Muzzini Alfredo e C.	Tracconaglia Christian	Via dell'Avignone, 10	Commercio al dettaglio di parti ed accessori per motocicli e ciclomotori	non alimentare	42	123	
93	MY Sport srl	MY Sport srl	Muzzini Alfredo	str Cisa 4	commercio carburanti, accessori e ricambi per veicoli commercio articoli sportivi e loro ricambi, abbigliamento, calzature, attrezzature ed impianti per lo sport e tempo libero. Riparazioni articoli sportivi	non alimentare	20	20	
94	Ueberti Nicola	Ueberti Nicola	Betti Maria	via Roma, 17	perucchiere uomo-donna	non alimentare	10	113	
95	Nora Cristina	Nora Cristina	Ueberti Nicola	via Pavese 6	tabaccheria e raccolta scommesse	non alimentare	66	66	
96	Nuvolari SRL	Nuvolari SRL	Nora Cristina	XXIII, 36	ricambi	non alimentare	185	3718	
97	Offalmica Labor di Donati Laura & c. snc	Offalmica Labor di Donati Laura & c. snc	Nuvolari Adriano	via Bertho	ottica	non alimentare	15	15	
98	Optica Dory	Optica Dory	Donati Giacinto	via C. Pavese 1	ottica strumenti scientifici e fotografici	non alimentare	19	19	
99	Parcell Judy Ann	Parcell Judy Ann	di Ballo Dolores	p.le S. Antonio 2	COMMERIO TESSUTI PER ARREDAMENTO E ABBIGLIAMENTO AL DETTAGLIO	non alimentare	46	94	
100	Pasino Andrea	Pasino Andrea	Parcell Judy Ann	Via Petrarca, 24	autoveicoli e rimorchi in genere	non alimentare	218	3152	
101	Pick Up di Vinci Carlo	Pick Up di Vinci Carlo	Pasino Andrea	via Progresso 6	rotelle e vendita dvd, vhs	non alimentare	39,13	39,13	
102	Piroli Fabio	Piroli Fabio	Vinci Carlo	S.S. Cisa, 106	art di tabaccheria	non alimentare	22,05	22,05	
103	Poltronese S.P.A.	Poltronese S.P.A.	Piroli Fabio	str. Somme 80	Mobili, cassetti e articoli di illuminazione (scia e complementi d'arredo)	non alimentare	250	250	
104	Puliani Fomasari Claudio	Puliani Fomasari Claudio	Ricci Renzo	via C. Pavese, 4	commercio ingrosso e al minuto prodotti per la pulizia degli ambienti	non alimentare	80	510	
105	Punto Vista srl	Punto Vista srl	Fomasari Claudio	via Londra 21	accessori	non alimentare	44,09	44,09	
106	Q.B.O Unipersonale	Q.B.O Unipersonale	Gerola Christian	via Einaudi 39/D	commercio al dettaglio di articoli da campeggio, da spiaggia, da giardino, materie plastiche	non alimentare	200	200	
107	Randon Nadia Katia	Randon Nadia Katia	Colognese Marco	via Don Bertoldi, 80	Macchine fotografiche chiavette periferiche comici in genere pellicole film e altro materiale afferente all'attività fotografica, occhiali da sole album fotografici binocoli barometri termometri per temperatura	non alimentare	135	135	
108	Rebutini Neby	Rebutini Neby	Randon Nadia Katia	via F.lli Kennedy 2	filati, scampoli di tessuto	non alimentare	40	40	
109	Remelli Chiara	Remelli Chiara	Rebutini Neby	18	Vendita prodotti cosmetici per mantenimento trattamenti estetici	non alimentare	86,5	86,5	
110	Rossi Massimo	Rossi Massimo	Remelli Chiara	Via Gramsci, 1/C	commercio al minuto di calzature	non alimentare	16	20	
111	Rossi Vittoria	Rossi Vittoria	Rossi Massimo	via K. Wojtyla, 5	commercio al dettaglio calzature per bambini e neonati, commercio al dettaglio biancheria personale	non alimentare	40	50	
112	Rossi Vittoria	Rossi Vittoria	Rossi Vittoria	str. Canova, 3	tabacchi cartoleria riciclatoria giornali e riviste, raccolta scommesse	non alimentare	40	70	
113	Rossi Vittoria	Rossi Vittoria	Rossi Vittoria	str Gramsci 7		non alimentare	40	70	

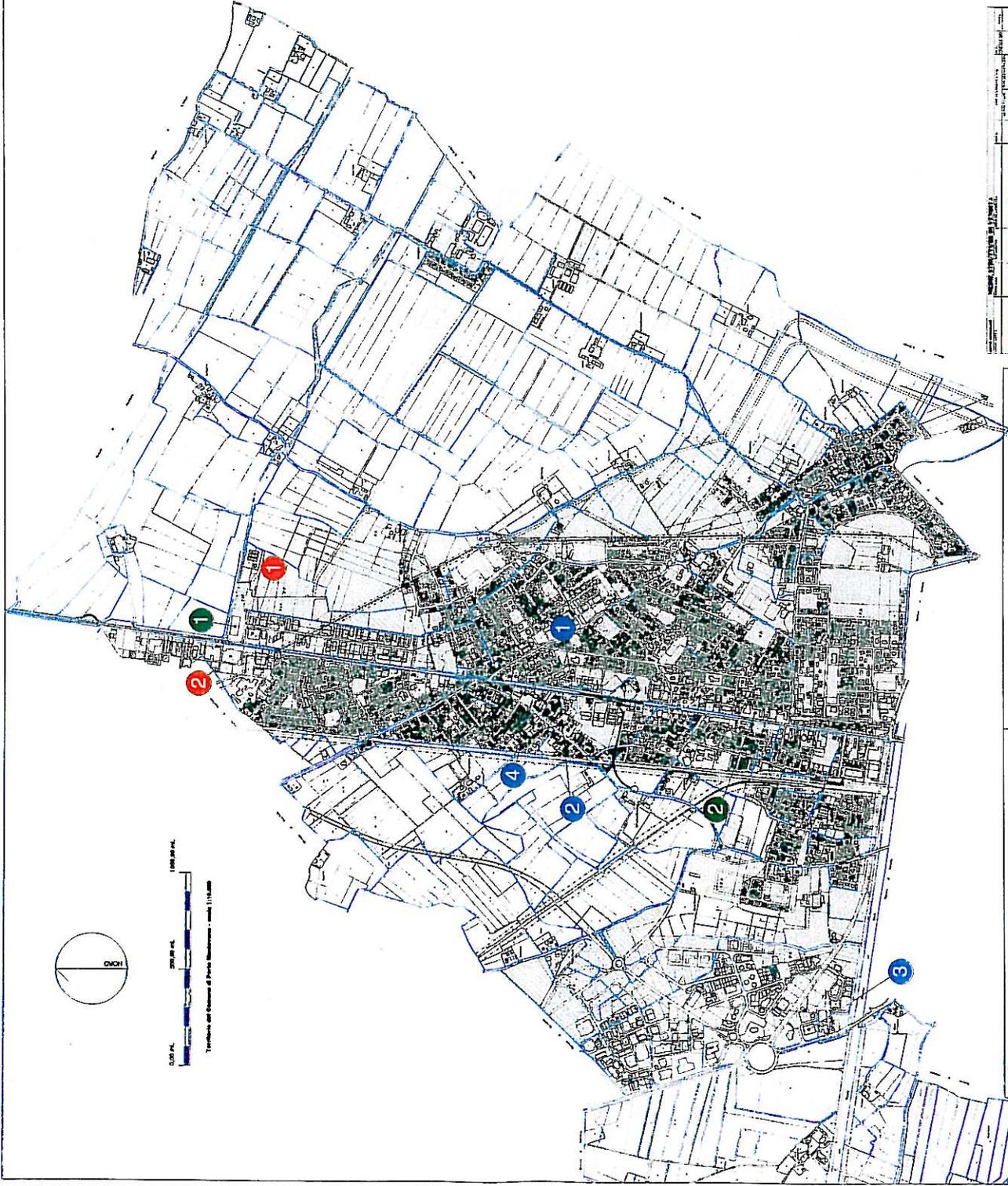
114	Russo Antonina	Russo Antonina	via Gramsci 1/L	Erbolisteria commercio al dettaglio di prodotti e articoli per piccoli animali domestici	non alimentare		41	78
115	Sakotti Europa S.R.L.	Toai Filippo	Via C. Pavese, 4		alimentare		450	450
116	Savazzi Giorgio	Savazzi Giorgio	Via P. Naruda, 7	vendita dettaglio pavimenti, rivestimenti in ceramica	alimentare		48	48
117	Seffor Maribva srl	Martini Silvano	via dell'artigianato 49	commercio materiale elettrico	alimentare		240	2000
118	Selegna Isabella	Selegna Isabella	via Einaudi 13	Parucchiara vendita dettaglio cosmetici	alimentare		4	34
119	Simpatta Idea Moda Di Travagliati & C. snc	Travagliati Patrizia	P.zza Virgilio 11 P.zza della	Parucchiara per Signora e commercio al dettaglio di cosmetici e relativi accessori	non alimentare		10	127
120	Sissa Elisabetta	Sissa Elisabetta	Resistenza, 13	estetista	non alimentare		1	70
121	Soave Macchine di Stranieri Roberto & c. SAS	Stranieri Roberto Pavesi Walter e Tellini Lucia	via Maglio 63	genere e riparazione di macchine agricole e operatrici, vendita al dettaglio di pezzi di ricambio, accessori auto e gomme per veicoli in genere, trattori agricoli e macchine operatrici	non alimentare		132	132
122	Soc. Pavesi Arredamenti srl	Pavesi Aldo	via l' Maggio 1	commercio di mobili e articoli per arredamento	non alimentare		1450	1450
123	Soc. Adami Aldo e C. snc	Adami Aldo	Strada Gramsci, 1	strazature ed accessori per l'ufficio	alimentare		188,5	188,5
124	Soveco Spa	Soverini Leonardo	via Parigi, 5/N	commercio al dettaglio autoveicoli	alimentare		36,13	1084,56
125	Special Car SRL	Francesco	via Parigi, 38	ricambi ed accessori auto	alimentare		94	108
126	Storti Arianna	Storti Arianna	via Einaudi, 13/B	commercio al dettaglio di prodotti di profumeria	alimentare		35	48
127	Tecno All in SNC di Casarotto Dario e Laino Luca	Casarotto Dario	Via Parigi, 30	Commercio al dettaglio non specializzato elettronica	non alimentare		45	60
128	Treasa SNC	Spinella Nicola	via dell'Artigianato 5	commercio al dettaglio di mobili, cassalinghi e articoli di illuminazione ed elettrodomestici	non alimentare		774,92	881
129	Treiber Hobby Color Shop	Murari Flaviano	via Bel Giardino 5	commercio al dettaglio di colori e vernici	alimentare		224	510
130	Veneta 2000	Facciolli Luciano	9/va	attività	alimentare		3	41,5
131	Versilia Fiori	Spagnoli Primo	str. Cisa 74	confezioni lunettri	alimentare		16	16
132	Vicentini Giancarlo	Vicentini Giancarlo	via G. Leopardi 6	arti da regalo, materiale e art. in plastica, bomboniere	alimentare		40,5	40,5

attività commerciali									
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA									
NOME DITTA	TITOLARE	UBICAZIONE	TIPO DI ATTIVITA'	NOTE	SUP DI VENDITA MQ		SUP. TOTALE MQ	NOTE	
					ALIMENTARE	NON ALIMENTARE			
attività commerciali non alimentari									
1	Ferrari Mirja	via Virgilio 33	flori e piante	non alimentare	325,23		415,67	Aut. N.221 del	
2	Ghisi Graziella SAS	via Roma 129	articoli per fioristi	non alimentare	397		397	Aut. N. 278 del	
3	Porto Mantovano Scarpe srl	Via Alene 2	commercio al minuto di scarpe	non alimentare	500		1323	Aut. N. 364 del	
4	Tropa srl	via Virgilio 7	vendita di articoli sportivi e abbigliamento sportivo	non alimentare	568		568	Aut. N 356. del	

attività commerciali alimentari e non									
1	Supermercati Marinelli S.R.L.	Marinelli Gian Paolo via Kari Marx	Supermercato	alim/non alim.	2000	395	4500	2/2006 del	Aut. N.
2	Food Srl	Gaudino Gianluca P.zza Virgilio 3-4	Supermercato	alim/non alim.	600	100	1318	Aut. N.350 del	

attività commerciali									
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA									
NOME DITTA	TITOLARE	UBICAZIONE	TIPO DI ATTIVITA'	NOTE	SUP DI VENDITA MQ		SUP. TOTALE MQ	NOTE	
					ALIMENTARE	NON ALIMENTARE			
attività commerciali non alimentari									
1	Andrea Bizzotto Spa	Bizzotto Agostino Squasabia Romanoaldo	Vendita mobili, complementi d'arredo per la casa e il giardino, articoli da decorazione e di utilità, giocattoli	non alimentare	2514	3000	5514	04/06/1992 e N. 273 del 18/12/1993	Aut. N. 42 del 24/07/1993
2	Squasabia Group spa	str Cisa 137	tappeti questi soprammobili	non alimentare	2900		2900		





MANTOVANA	
PROV. MANTOVA	COM. PORTO MANTOVANO
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

● ● ●

**PGT - COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**ESPRESO COMMERCIALI**  
INNOVAZIONE SPAZIALE E GRANDI STRUTTURE A VENDITA P. 1:10.000

# **ANALISI**

**Attività COMMERCIALI**  
**Aggiornamento novembre 2010**

## 1 Oggetto dell'analisi

La L.R. 12/05 s.m.i. ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione comunale, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), articolato in tre distinte componenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e il nuovo strumento urbanistico è definito dalla DCR13 marzo 2007, n.8/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale".

In particolare, "... le problematiche relative alla distribuzione commerciale si rapportano:

a) con il Documento di Piano per quanto riguarda:

- la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lettera b), nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale;
- la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale;
- la determinazione delle politiche di settore (art. 8, comma 2, lettera c), dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche;
- l'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale (art. 8, comma 2, lettere c ed e), da evidenziare specificamente;
- la valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni di piano;

b) con il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole per quanto riguarda:

- la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale;
- la necessità di coerenza le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi;
- con gli strumenti attuativi di pianificazione comunale nonché con gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, previsti dall'articolo 6 della l.r. 12/2005 per quanto riguarda:
- gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione di impatto ambientale".

Sempre la già citata D.C.R. 8/352 precisa che "... nel Documento di Piano pertanto deve essere garantita specifica attenzione al sistema commerciale locale ed in particolare a:

- la funzionalità complessiva della rete commerciale;
- la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità o carenze;
- la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- la consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione, evidenziando l'eventuale presenza di esercizi "storici" o di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare. ..."

In caso di nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza sovracomunale (con riferimento, quindi, alle grandi strutture di vendita), gli elementi sopra indicati dovranno essere integrati da valutazioni a scala sovracomunale, "... in relazione a:

- l'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;
- la verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato;
- la necessità di valutare preventivamente le ricadute e gli impatti generati sia a scala locale che sovracomunale e sotto i vari aspetti di possibile incidenza (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi), nonché attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di criticità della rete viabilistica esistente ed il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato;
- il riconoscimento del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;
- la verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Ancora, con riferimento ai rapporti tra programmazione commerciale e Piano dei Servizi, la D.C.R. 8/352 sottolinea: "il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità; può definire infatti scelte idonee a valorizzare il comparto, quali:

- l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino shopping e svago, sia all'interno delle città che in luoghi esterni opportunamente dedicati;
- il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;
- l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo - pedonali;
- l'eventuale raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;
- l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;

La presente analisi riguarda specificamente le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale.

## 2.2 *Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie*

Il d.lgs. 114/98 individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, e una suddivisione dei negozi in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, come riassunto nella successiva tabella:

Classi dimensionali dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa	
Classe dimensionale	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato	fino a 250 mq. di vendita
Media struttura	da 251 mq. a 2.500 mq. di vendita
Grande struttura	oltre 2.500 mq. di vendita

La Regione Lombardia ha articolato (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., Allegato 2, tavola1) le grandi strutture di vendita in quattro sottocategorie:

Classi dimensionali delle grandi strutture di vendita – Regione Lombardia	
Classe dimensionale	Superficie di vendita
Grande struttura a rilevanza comunale	da 1.501/2.501 mq. a 5.000 mq.
Grande struttura a rilevanza provinciale	da 5.001 mq. a 10.000 mq.
Grande struttura a rilevanza interprovinciale	da 10.001 mq. a 15.000 mq.
Grande struttura a rilevanza regionale	oltre 15.000 mq.

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, quando “... *più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente*” (D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

La Regione Lombardia (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., punto 4.2.1, comma 2 lettere a e b) ha articolato la definizione del centro commerciale nelle seguenti definizioni:

- Centro commerciale tradizionale
- Centro commerciale multifunzionale
- Factory outlet centre
- Parco commerciale

## 2.3 *Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale*

La disciplina “quadro” dettata dal d.lgs. 114/98 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere, che sostituisce la precedente l.r. 14/99) è integrata e completata dal “Programma Triennale (ora Pluriennale – n.d.r.) per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008” (di cui alla D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) e dalle sue Modalità applicative (di cui alla D.G.R. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 s.m.i.), che pongono specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

In particolare, nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva, controllandone l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale, il territorio della Regione è stato suddiviso in ambiti territoriali (ex l.r. 14/99, art. 2 e successive modifiche), considerando la presenza di aree metropolitane omogenee e di aree sovracomunali configurabili come unico bacino d'utenza.

Gli ambiti territoriali individuati sul territorio regionale sono i seguenti:

- ambito commerciale metropolitano
- ambito di addensamento commerciale metropolitano
- ambito della pianura lombarda
- ambito montano
- ambito lacustre
- ambito urbano dei capoluoghi.

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo nel triennio. In particolare, per il Comune di Porto Mantovano, compreso nell'ambito urbano dei capoluoghi, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;*

### 3. Quadro ricognitivo territoriale e demografico

#### 3.1 Inquadramento territoriale

Porto Mantovano è un Comune della Provincia di Mantova, posto al confine con il capoluogo. Confina a sud appunto con Mantova, a est con S. Giorgio di Mantova, a nord con Roverbella, a ovest con Marmirolo e Rodigo.



Fonte: [www.viamichelin.it](http://www.viamichelin.it)

L'abitato è composto da due centri abitati, il primo dei quali viene individuato come capoluogo e raggruppa 4 nuclei frazionali che ormai risultano collegati senza soluzione di continuità i: Bancole, Montata, Carra e San'Antonio (sede comunale); è poi presente una frazione ben distinta, Soave, che conta 1.858 abitanti. Il Comune fa parte del Parco della Valle del Mincio, all'interno del quale si colloca integralmente la frazione di Soave.

Le comunicazioni in Porto Mantovano sono buone: il territorio comunale è attraversato da importanti infrastrutture di trasporto: la linea ferroviaria Mantova-Roverbella, con una stazione in Porto Mantovano; la tangenziale nord di Mantova, che proprio in Porto Mantovano interseca la Statale 62 e la Statale 236.

#### 3.2 Inquadramento demografico

ANNO	ABITANTI
1999	13.323
2000	13.566
2001	13.877
2002	14.008
2003	14.267
2004	14.521
2005	14.823
2006	15.054
2007	15.374
2008	15.689
2009	15.947
2010 al 31.10	16.072

Fonte: Comune di Porto Mantovano e [demo.istat.it](http://demo.istat.it)

	Ripartizione % della spesa tra i diversi capitoli					
	Alimentari	Vestiario	Abitazione	Trasporti	Tempo libero	Altro
single età <35	15,5	6,7	32,5	17,6	6,3	21,4
single età 35-64	16,3	5,5	36,2	15,6	4,6	21,8
single età >64	21,6	3,1	46,1	7,3	3,2	18,7
coppia con pr <35	13,2	6,1	28,3	22,7	4,9	24,8
coppia con pr 35-64	16,9	6,4	31,3	17,1	4,6	23,7
coppia con pr >65	21,9	4,1	40,0	11,4	3,5	19,1
coppia con 1 figlio	18,6	6,8	29,0	18,2	5,7	21,7
coppia con 2 figli	19,4	7,2	27,1	18,8	6,4	21,1
coppia con 3 o più figli	21,1	7,2	25,9	18,1	7,0	20,7
famiglie monogenitore	19,3	5,7	31,6	17,1	5,7	20,6
altre tipologie	21,0	5,5	30,8	17,1	5,4	20,2
<b>MEDIA PER FAM.</b>	<b>19,1</b>	<b>6,0</b>	<b>32,2</b>	<b>16,4</b>	<b>5,3</b>	<b>21,0</b>

Fonte: ISTAT, dati anno 2008

Analizzeremo la composizione della popolazione comparando i dati riferiti al Comune di Porto Mantovano con quelli regionali e provinciali.

I dati demografici di riferimento più recenti sono quelli delle elaborazioni ISTAT al 1° gennaio 2010, che riguardano l'età e lo stato civile della popolazione residente. Come abbiamo già segnalato, si tratta di aspetti estremamente significativi, poiché, ad esempio, ad una popolazione più anziana corrisponde una spesa minore, e, all'opposto, un'incidenza maggiore di persone non coniugate potrebbe comportare un incremento significativo della domanda di beni da acquistare.

Per quanto riguarda il primo aspetto, ovvero l'incidenza di ultra sessantacinquenni, che definiamo "indice di vecchiaia" (si tratta di un indice cosiddetto "controintuitivo", è minore quando maggiore è l'incidenza della popolazione anziana), possiamo rilevare che in media la popolazione di Porto Mantovano risulta leggermente più giovane rispetto alla media regionale e provinciale.

	fino a 64 anni	% su totale	65 anni o più	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Regione Lombardia	7.854.961	79,9%	1.971.180	20,1%	9.826.141	3,98
Provincia di Mantova	324.315	78,6%	88.291	21,4%	412.606	3,67
Porto Mantovano	12.980	81,4%	2.967	18,6%	15.947	4,37

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2010

Il dato riferito allo stato civile dei residenti, che definiamo "propensione al matrimonio", rileva invece un sostanziale allineamento rispetto al dato regionale e provinciale.

	celibi nubili	% su totale	coniugati divorziati vedovi	% su totale	TOTALE	Propensione al matrimonio
Regione Lombardia	4.017.413	40,9%	5.808.728	59,1%	9.826.141	0,69
Provincia di Mantova	161.723	39,2%	250.883	60,8%	412.606	0,64
Porto Mantovano	6.156	38,6%	9.791	61,4%	15.947	0,63

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2010

Un'altra caratteristica influente sulla domanda generata in un determinato ambito territoriale è senza dubbio la presenza di flussi turistici, in particolare se legati all'utilizzo di seconde case: almeno in determinati periodi dell'anno il mercato teorico aumenta proprio grazie agli acquisti effettuati dai turisti, soprattutto se possono

#### 4.2 Lo stato di fatto del commercio al dettaglio in sede fissa

Sulla base dei dati forniti al fine della predisposizione del Piano di Governo del Territorio, la rete di vendita di Porto Mantovano è attualmente costituita da 175 esercizi per complessivi 23.821 mq. di vendita (dati 30 novembre 2010 forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale); la forte differenza rispetto alla Banca dati Regionale in termini di superfici di vendita è da imputarsi alla diversa classificazione operata dal Comune delle attività di merci ingombranti a consegna differita (e in particolare mobilifici e autoconcessionari), la cui superficie di vendita prima era conteggiata per intero e non nella misura di 1/8 indicata dalla Regione Lombardia (esmp. la grande struttura di vendita "Area IN" che tratta arredo per interni).

Tali attività sono suddivise come segue tra i diversi settori merceologici:

Settore merceologico	N. esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto	37	5.607 mq
Non alimentare	138	18.214 mq
<b>Totale</b>	<b>175</b>	<b>23.821 mq</b>

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 175 esercizi di Porto Mantovano si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti					
Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
35	2.512	2	3.095	--	--

Esercizi non alimentari					
Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
132	11.010	4	1.790	2	5.414

Per valutare l'offerta commerciale del Comune, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per gli esercizi di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio: un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di punti di vendita; per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici (le superfici appartenenti a punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non).

#### Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.789.389	27.869	351
Provincia di Mantova	411.185	1.335	308
<b>Porto Mantovano</b>	<b>16.072</b>	<b>35</b>	<b>459</b>

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2009 per Regione Lombardia e Provincia di Mantova; Comune di Porto Mantovano dati comunali 2010

#### Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.789.389	85.469	114
Provincia di Mantova	411.185	4.128	100
<b>Porto Mantovano</b>	<b>16.072</b>	<b>132</b>	<b>122</b>

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2009 per Regione Lombardia e Provincia di Mantova; Comune di Porto Mantovano dati comunali 2010

Per la dotazione di esercizi di vicinato si riscontra in Porto Mantovano un numero di punti di vendita decisamente inferiore sia alla media regionale che a quella provinciale per il settore alimentare, mentre, per quello non alimentare, la sottodotazione appare più ridotta e contenuta, il valore riferito al Comune è prossimo a quello regionale.

#### Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.789.389	1.215.793	124
Provincia di Mantova	411.185	94.417	230
<b>Porto Mantovano</b>	<b>16.072</b>	<b>3.095</b>	<b>192</b>

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2009 per Regione Lombardia e Provincia di Mantova; Comune di Porto Mantovano dati comunali 2010

#### 4.3 Rapporto tra domanda e offerta

I dati di riferimento per il calcolo del rapporto tra domanda ed offerta sono tratti dal Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3 s.m.i., come spiegato nella Nota metodologica allegata.

Si utilizzano i valori di spesa e le soglie di produttività calcolati per l'Unità Territoriale 10 – Mantova, di cui Porto Mantovano era parte.

La spesa media pro-capite per i settori alimentare e non alimentare corrisponde rispettivamente a 1.647,96 euro e a 1.340,54 euro.

Il mercato teorico complessivo, calcolato nell'ipotesi che tutti i residenti acquistino in Comune (spesa pro-capite moltiplicata per il numero di abitanti), corrisponde a 48,031 milioni di euro, di cui 26,486 milioni di euro per il settore alimentare e 21,545 milioni di euro per il settore non alimentare.

##### Mercato teorico

Settore alimentare	1.647,96 € x 16.072 ab=	26,486 milioni di euro
Settore non alimentare	1.340,54 € x 16.072 ab=	21,545 milioni di euro
Domanda totale		48,031 milioni di euro

Le condizioni di produttività del sistema distributivo comunale sono assicurate da una potenzialità di spesa pari a 59,290 milioni di euro, di cui 24,846 milioni di euro per il settore alimentare e 34,444 milioni di euro per quello non alimentare, come illustrato di seguito (ricordiamo che i valori della spesa procapite e della produttività al mq sono entrambi riferiti all'anno 2003, si tratta quindi di valori omogenei, che pertanto non si è proceduto ad inflazionare; per il vicinato si è applicata a tutta la superficie di vendita la soglia di produttività riferita al settore alimentare, maggiore di quella non alimentare):

Settore alimentare		
Vicinato	2.995,45 € x 2.512 mq. =	7,524 milioni di euro
MS2	6.662,29 € x 2.600 mq. =	17,322 milioni di euro
Totale alimentare		24,846 milioni di euro

Settore non alimentare		
Vicinato	1.239,50 € x 11.010 mq. =	13,647 milioni di euro
MS1	1.291,14 € x 1.790 mq. =	2,311 milioni di euro
MS2	2.324,06 € x 495 mq. =	1,150 milioni di euro
GS Sovracomunali	3.202,03 € x 5.414 mq. =	17,336 milioni di euro
Totale non alimentare		34,444 milioni di euro

Totale potenzialità di spesa	59,290 milioni di euro
------------------------------	------------------------

Le condizioni di produttività degli esercizi presenti a Porto Mantovano superano la domanda espressa dalla popolazione residente per il settore non alimentare, ad indicare che contano anche su convergenze provenienti da fuori Comune; ciò è dovuto alla buona situazione infrastrutturale, infatti lungo le direttrici di traffico sovracomunale di Porto Mantovano si concentra una parte consistente del traffico tra Mantova e il nord della Regione Lombardia.

Considerato che nel Comune sono completamente assenti strutture di vendita di ampie dimensioni appartenenti al settore merceologico alimentare, possiamo dire che in questo ambito è possibile verificare proposte orientate verso la definizione di norme che permettano la crescita delle strutture esistenti ed, eventualmente, la previsione di nuovi insediamenti di strutture di questa tipologia.

Per il settore non alimentare il mercato assorbito dalle attività in essere supera la domanda generata dai consumatori residenti, evidenziando la presenza di un bacino d'utenza che valica i confini comunali. Si deve, comunque, considerare che il settore non alimentare è composto da un numero molto elevato di referenze, ciascuna con un'ampia articolazione (si pensi, per esempio, all'abbigliamento: casual, sportivo, elegante, giovane, per bambino ...), e che pertanto è praticamente impossibile arrivare ad una saturazione dell'offerta. Potrebbe pertanto essere opportuno consentire anche per questo settore l'insediamento di nuove moderne strutture di vendita, al fine di incrementare l'attrattività di un sistema distributivo che tradizionalmente svolge un ruolo di polarità nell'area in cui si inserisce il Comune.

Nel successivo paragrafo sono illustrate le proposte di sviluppo del settore distributivo comunale.

Allegato 1 – Quadro del sistema distributivo nazionale e lombardo

La rete distributiva regionale risulta significativamente meno polverizzata di quella nazionale, indice di una più accentuata modernizzazione del sistema distributivo; infatti, la disponibilità di punti di vendita ogni 10.000 abitanti è in Italia pari a 129, valore che in Lombardia scende a 93, come illustrato nella seguente tabella:

Rete distributiva italiana e lombarda al 31 dicembre 2005

Specializzazione	LOMBARDIA		ITALIA	
	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.
Carburanti	2.954	3,1	23.502	4,0
Non specializzati	615	0,6	3.056	0,5
Non specializzati prevalenza alimentare	8.913	9,4	86.685	14,8
Non specializzati prevalenza non alim.	1.060	1,1	10.389	1,8
Frutta e verdura	2.548	2,7	22.400	3,8
Carne e prodotti a base di carne	2.873	3,0	37.140	6,3
Pesci crostacei molluschi	223	0,2	8.274	1,4
Pane pasticceria dolciumi	2.025	2,1	12.958	2,2
Bevande (vini oli birra e altre)	651	0,7	4.852	0,8
Tabacco e altri generi di monopolio	3.131	3,3	26.833	4,6
Altri esercizi specializzati alimentari	2.481	32,6	19.807	3,4
Farmacie	2.660	2,8	17.449	3,0
Articoli medicali e ortopedici	440	0,5	4.440	0,8
Cosmetici e articoli di profumeria	2.664	2,8	22.931	3,9
Prodotti tessili e biancheria	3.158	3,3	25.565	4,4
Abbigliamento e accessori pellicceria	14.229	15,0	120.919	20,6
Calzature e articoli di cuoio	3.129	3,3	26.338	4,5
Mobili casalinghi illuminazione	6.008	6,3	50.913	8,7
Elettrod. radio-TV dischi strum. musicali	2.169	2,3	18.719	3,2
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3.447	3,6	38.803	6,6
Libri giornali cartoleria	6.839	7,2	44.411	7,6
Altri es. specializzati non alimentari	15.853	16,7	130.909	22,3
Articoli di seconda mano	593	0,6	4.295	0,7
<b>TOTALE</b>	<b>88.663</b>	<b>93,6</b>	<b>761.588</b>	<b>129,6</b>

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Considerando le diverse specializzazioni si nota per il settore alimentare in generale una minore disponibilità di punti di vendita, con valori particolarmente accentuati per esercizi specializzati nella vendita di carne e prodotti a base di carne (3,0 ogni 10.000 abitanti risp. al valore nazionale di 6,3) e nella vendita di pesci crostacei molluschi (0,2 risp. A 1,4).

Considerando la Regione Lombardia, si nota un'accentuata differenziazione a livello provinciale, con un numero di esercizi ogni 10.000 abitanti più elevato nelle aree a bassa densità di popolazione.

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31.12.2005 – pdv x 10.000 ab.

Specializzazione	BG	BS	CO	CR	LC
Carburanti	3,0	4,1	2,1	4,3	2,6
Non specializzati	0,3	0,4	2,5	0,1	2,1
Non specializzati prevalenza alimentare	10,5	12,3	11,2	13,1	11,5
Non specializzati prevalenza non alim.	0,8	1,0	1,7	0,2	1,8
Frutta e verdura	3,4	3,9	2,5	3,4	2,7
Carne e prodotti a base di carne	3,4	3,9	2,5	3,6	2,4
Pesci crostacei molluschi	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2
Pane pasticceria dolciumi	1,8	1,8	1,2	2,1	1,3
Bevande (vini oli birra e altre)	0,4	1,2	0,6	0,6	0,6
Tabacco e altri generi di monopolio	3,6	4,3	4,3	4,2	4,1
Altri esercizi specializzati alimentari	3,5	2,8	1,1	2,0	1,8
Farmacie	2,6	2,8	3,1	3,8	3,0
Articoli medicali e ortopedici	0,3	0,5	0,4	0,4	0,3
Cosmetici e articoli di profumeria	2,6	3,1	2,0	2,4	2,2
Prodotti tessili e biancheria	4,0	3,9	3,5	3,5	3,4
Abbigliamento e accessori pellicceria	13,4	17,5	12,5	14,4	13,3
Calzature e articoli di cuoio	2,6	3,9	3,1	2,9	2,6
Mobili casalinghi illuminazione	6,3	6,5	6,5	6,7	6,1
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	1,6	2,9	2,1	2,4	2,0
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3,2	4,4	3,8	3,6	2,8
Libri giornali cartoleria	5,9	6,6	6,1	6,8	5,6
Altri es. specializzati non alimentari	17,1	18,2	14,8	15,4	14,2
Articoli di seconda mano	0,4	0,7	0,3	0,8	0,3
<b>TOTALE</b>	<b>91,0</b>	<b>107,1</b>	<b>87,9</b>	<b>97,1</b>	<b>86,9</b>

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31 dicembre 2005 – pdv x 10.000 ab.

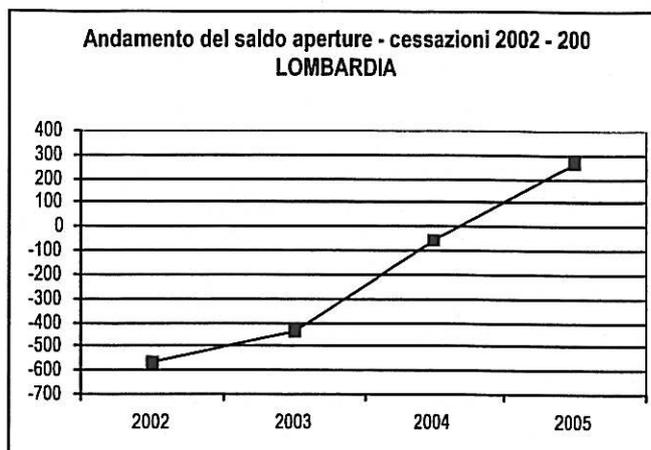
Specializzazione	LO	MI	MN	PV	SO	VA
Carburanti	4,2	2,7	4,6	4,2	3,0	2,6
Non specializzati	0,2	0,7	0,3	0,3	0,2	0,2
Non specializzati prevalenza alimentare	10,0	5,3	11,7	16,2	25,1	10,5
Non specializzati prevalenza non alim.	1,6	1,0	1,4	1,0	0,8	1,6
Frutta e verdura	2,6	2,0	4,4	3,2	2,8	1,8
Carne e prodotti a base di carne	3,2	2,7	4,0	3,1	4,7	2,5
Pesci crostacei molluschi	0,1	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2
Pane pasticceria dolciumi	2,0	2,8	1,9	2,3	1,1	1,2
Bevande (vini oli birra e altre)	0,4	0,5	0,6	1,1	1,3	0,9
Tabacco e altri generi di monopolio	3,3	2,4	4,9	4,2	3,7	2,9
Altri esercizi specializzati alimentari	3,0	3,2	1,6	1,9	1,5	1,1
Farmacie	3,5	2,5	3,4	4,1	3,4	2,6
Articoli medicali e ortopedici	0,5	0,5	0,6	0,8	0,9	0,4
Cosmetici e articoli di profumeria	2,9	3,0	3,2	3,3	3,8	2,4
Prodotti tessili e biancheria	3,3	2,9	3,6	3,7	5,1	2,8
Abbigliamento e accessori pellicceria	13,8	15,1	16,5	15,2	23,5	13,5
Calzature e articoli di cuoio	2,9	3,4	3,3	3,5	5,1	3,0
Mobili casalinghi illuminazione	5,2	6,1	7,0	6,7	7,7	6,4
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	1,4	2,3	2,8	2,2	3,1	2,0
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3,3	2,9	5,9	6,0	5,0	3,7
Libri giornali cartoleria	7,0	8,3	6,3	7,5	6,2	6,6
Altri es. specializzati non alimentari	13,3	16,8	16,0	18,0	22,0	15,8
Articoli di seconda mano	0,3	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4
<b>TOTALE</b>	<b>88,1</b>	<b>88,3</b>	<b>105,2</b>	<b>109,7</b>	<b>130,7</b>	<b>85,3</b>

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Nella prima parte degli anni '90 la rete del commercio al minuto ha conosciuto un processo di ridimensionamento quantitativo, più noto sotto il nome di "crisi del commercio", con particolare riferimento al commercio cosiddetto tradizionale, ovvero alle attività di piccole dimensioni, distinte quindi dalla grande distribuzione e

2002	6.103	6.668	- 565
2003	5.674	6.110	- 436
2004	6.687	6.745	- 58
2005	7.281	7.015	+ 266

Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive



La seguente tabella riporta il valore del saldo delle imprese commerciali per l'anno 2005 nelle diverse Regioni italiane:

Saldo aperture – cessazioni attività commerciali anno 2005

REGIONE	APERTURE	CESSAZIONI	SALDO
Abruzzo	1.605	1.420	+ 185
Basilicata	764	659	+ 105
Calabria	2.425	2.827	- 402
Campania	8.612	6.917	+ 1.695
Emilia Romagna	4.478	4.273	+ 205
Friuli Venezia Giulia	1.201	1.339	- 138
Lazio	6.086	5.397	+ 689
Liguria	2.134	2.197	- 63
<b>Lombardia</b>	<b>7.281</b>	<b>7.015</b>	<b>+ 266</b>
Marche	1.632	1.579	+ 53
Molise	408	385	+ 23
Piemonte	4.580	4.655	- 75
Puglia	5.049	4.096	+ 953
Sardegna	2.135	1.959	+ 176
Sicilia	5.282	4.483	+ 799
Toscana	4.310	4.237	+ 73
Trentino Alto Adige	799	798	+ 1
Umbria	1.018	895	+ 123
Valle d'Aosta	159	149	+ 10
Veneto	4.052	4.212	- 160
<b>ITALIA</b>	<b>64.010</b>	<b>59.492</b>	<b>+ 4.518</b>

Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive

In Lombardia gli "effetti positivi" derivanti dalla Riforma Bersani stanno proseguendo, diversamente da quanto avviene in altre regioni italiane.

Deve poi essere registrato un consistente aumento delle attività "moderne": la grande distribuzione diventa sempre più grande, sia in termini di presenza sul territorio sia in termini di superficie media; la successiva evidenza è lo sviluppo degli ipermercati (ovvero delle attività con oltre 2.500 mq di superficie di vendita) in Italia dal 1° gennaio 1995 al 1° gennaio 2005.

A queste tendenze la distribuzione "tradizionale" risponde con la specializzazione degli esercizi, soprattutto non alimentari, e con una valorizzazione del contenuto di servizio, sia in termini di assistenza al consumatore che di prossimità allo stesso.

I dati del Ministero delle Attività Produttive relativi alla presenza di supermercati ed ipermercati nel 2005 in Italia e in Lombardia mettono bene in evidenza la peculiarità del sistema distributivo lombardo, che, oltre ad essere generalmente più dotato di strutture appartenenti a questo settore, vede anche un'ingente presenza di grandi supermercati di ipermercati.

CLASSE DIMENSIONALE DELL'ESERCIZIO	Supermercati e ipermercati 2005 LOMBARDIA		ITALIA	
	Numero	Sup. (mq.)	Numero	Sup. (mq.)
Supermercati 401 – 1.500 mq.	2.193	1.795.222	12.611	10.058.652
Supermercati 1.501– 2.500 mq.	207	425.416	1.032	2.111.137
Ipermercato 2.501 – 5.000 mq.	124	433.440	670	2.329.816
Ipermercati > 5.000 mq.	70	677.411	341	2.997.914
<b>TOTALE</b>	<b>2.594</b>	<b>3.331.489</b>	<b>14.654</b>	<b>17.497.519</b>

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Il peso degli ipermercati è in Lombardia superiore al valore medio nazionale: sul totale di queste due tipologie di esercizi, infatti, numericamente gli ipermercati in Lombardia hanno un peso del 7,5% contro il 6,9% in Italia.

Sempre per gli ipermercati e per i supermercati, la realtà lombarda presenta una disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti nettamente superiore alla media nazionale:

Superficie supermercati e ipermercati ogni 1.000 abitanti – anno 2005

CLASSE DIMENSIONALE DELL'ESERCIZIO	LOMBARDIA (ab. 9.475.202) *		ITALIA (ab. 58.751.711)*	
	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab.	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab.
Supermercati 401 – 1.500 mq.	1.795.222	189,46	10.058.652	171,21
Supermercati 1.501– 2.500 mq.	425.416	44,90	2.111.137	35,93
Ipermercato 2.501 – 5.000 mq.	433.440	45,74	2.329.816	39,66
Ipermercati > 5.000 mq.	677.411	71,49	2.997.914	51,03
<b>TOTALE</b>	<b>3.331.489</b>	<b>351,60</b>	<b>17.497.519</b>	<b>297,82</b>

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

\* Fonte: Istat, al 31.12.2005

#### Allegato 2 – Nota metodologica

La Regione Lombardia ha emanato i provvedimenti "attuativi" della delega conferita dal D.Lgs. 114/98 in prima battuta con il Regolamento n. 3 del 2000 (e successive modifiche: R.R. 9/2001 e R.R. 10/2002), di attuazione della legge Regione Lombardia 14/99.

Tale Regolamento prevedeva la suddivisione del territorio lombardo in 21 Unità Territoriali, individuate sulla base delle caratteristiche socio – economiche della popolazione, della distribuzione insediativa e dell'infrastrutturazione del territorio, delle caratteristiche geografiche, delle caratteristiche della rete distributiva ..., secondo la metodologia descritta nell'Allegato 1 del citato Regolamento.

La suddivisione territoriale della Regione Lombardia permetteva di indicare le potenzialità di spesa della popolazione residente in ciascuna della Unità Territoriali, ricavata mediante variabili di dettaglio quali il valore commerciale dei fabbricati, indagini campionarie effettuate presso la popolazione residente nelle diverse zone della Regione, valutazione puntuale dei prodotti acquistati compresi nei diversi capitoli di spesa, autoproduzioni ..., con una differenziazione molto articolata, come ben illustrato dai dati sottoriportati:

Istanza n° 4

Soc. Immobiliare  
"Quattro Strade"

prot n° 21221 del 06/11/2010

COMUNE DI  
PORTO MANTOVANO

6 NOV 2010

Prot. N. 21724

Col.  Fias.  Esac. ....

*Al Sig. Sindaco*

*del Comune di Porto Mantovano*

*Sede Municipale*

*Strada Statale "Cisa" n. 112*

**46047 PORTO MANTOVANO (MN)**

**OGGETTO:** Avviso di deposito degli atti del Documento di Piano del PGT del Comune di Porto mantovano, pubblicato il 10 settembre 2010.

**\*\* §§ \*\* §§ \*\***

La sottoscritta **Società Immobiliare "Quattro Strade" S.r.l.** con sede in Via C. Battisti n° 9 - 46100 MANTOVA, Titolare delle aree site nel territorio del Comune di Porto Mantovano, censite ai Mappali **508-17-512-444-16-236-238-714 (ex 513)** del Foglio 26 del Catasto Terreni del Comune di Porto Mantovano, esaminato il contenuto della "Proposta del Documento di Piano del PGT" depositata presso la Segreteria Comunale,

**OSSERVA CHE**

- le aree in questione risultano in parte ricomprese fra quelle classificate come "Ambiti di tessuto produttivo consolidato", da disciplinare attraverso il Piano delle Regole, ed in parte fra le "Aree destinate all'agricoltura";
- a detta partizione di azzonamento corrisponde il disegno della viabilità, posta al confine del "tessuto produttivo consolidato";
- le aree agricole in questione, individuate dal PGT, sono classificate dal vigente PTCP della Provincia di Mantova come "Ambiti agricoli di

interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo”, disciplinate all’art. 68.3 delle relative “Norme di Attuazione”. In particolare la norma del PTCP demanda al Comune il compito, in sede di redazione del PGT, di procedere “... *alla perimetrazione di dettaglio delle aree agricole di interazione che potranno ridefinirsi anche attraverso la sistematica ricerca di elementi fisici presenti sul territorio che possano definirne la delimitazione in modo univoco e riconoscibile*” (art. 68.3, comma 2, paragrafo “a”).

Con riferimento alle partizioni di azionamento ed alla disciplina delle aree rilevabile dai documenti pubblicati, la scrivente Società

#### **SEGNALA CHE**

intende procedere alla realizzazione di un complesso di interventi rivolti alla localizzazione di strutture per il tempo libero, commerciali e di servizio alla collettività che necessitano di adeguate superfici sia coperte che scoperte e di una particolare organizzazione della rete viaria, in grado di garantire idonei livelli di accessibilità senza recare disturbo alle funzioni esistenti e da insediare.

Pertanto, in coerenza con i contenuti dell’Avviso pubblicato dal Comune, avanza i seguenti

#### **SUGGERIMENTI E PROPOSTE**

1. Trasferire la strada di progetto già tracciata a confine dell’ambito del tessuto produttivo consolidato portandola al piede della costa di Tezze, in posizione più coerente con la morfologia del territorio e più rispettosa dei caratteri del paesaggio, oltre che coerente con l’obiettivo

dell'estensione dall'area oggetto delle intenzioni di intervento. La strada stessa potrebbe svolgere il ruolo di fattore di riconnessione fra i complessi rurali presenti sul ciglio della costa ed il sistema viario dell'ambito produttivo, riprendendo, a tale scopo, il tracciato della "bretellina" già realizzata nel quadro delle più recenti trasformazioni.

2. Estendere l'ambito del tessuto produttivo consolidato fino al tracciato della nuova strada come sopra ridefinito, al fine di raggiungere i necessari margini di operabilità che solamente possono essere garantiti da un'area estesa e compatta, quale quella che risulterebbe dalle indicazioni qui formulate.

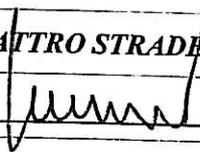
Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato schema distributivo.

Confidando in un positivo riscontro alle proposte formulate, cogliamo l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Mantova, li 04 novembre 2010

In Fede

Immobiliare "QUATTRO STRADE" S.r.l.





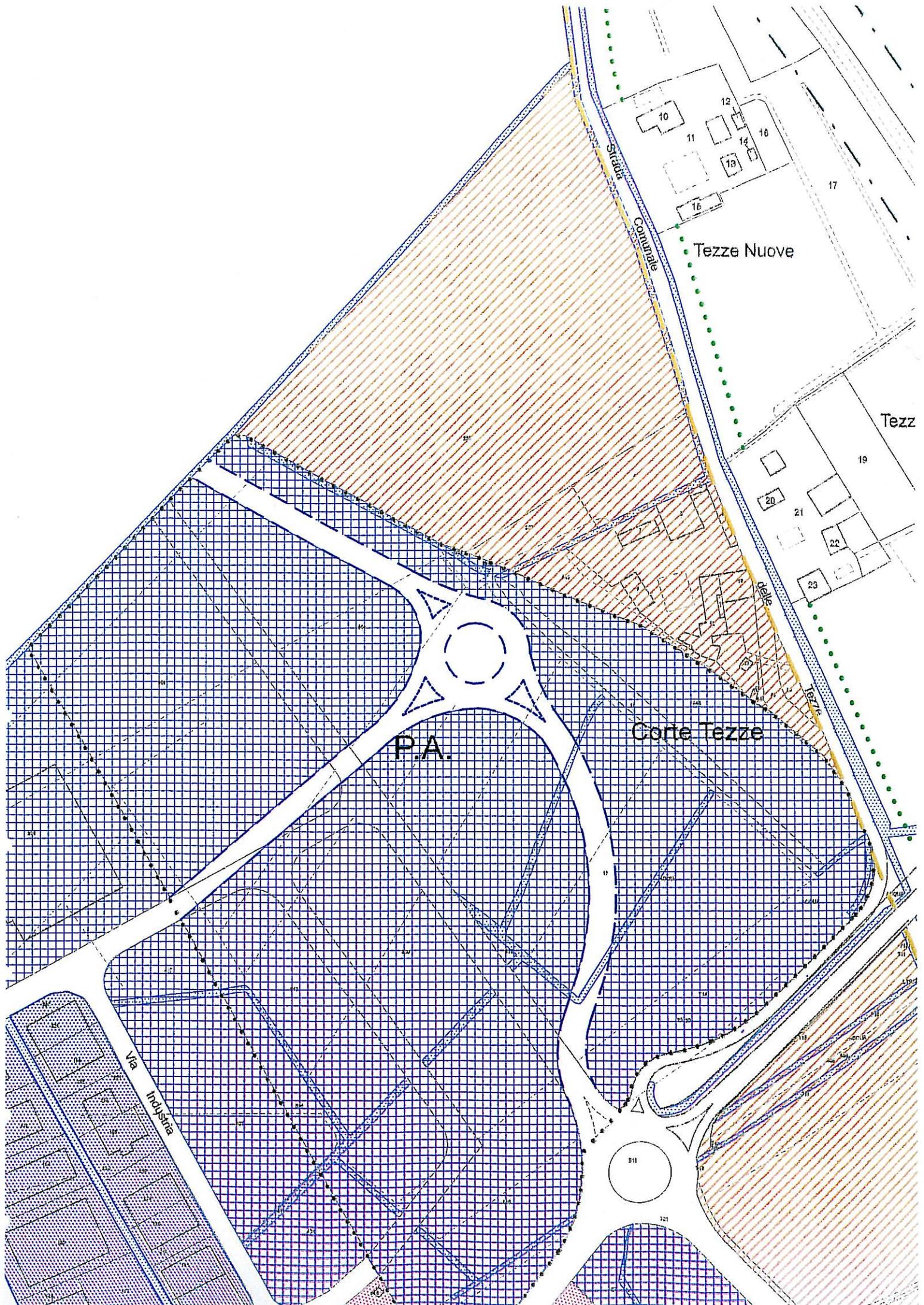
## RISPOSTA

La richiesta si concretizza accettando l'ampliamento proposto, nella riorganizzazione della viabilità del "nuovo" comparto produttivo in parte compreso nel PL Malpensata Gombetto 2 ora in attuazione.

Tale richiesta può essere accolta previo accordo nella definizione della Convenzione in essere con il PL Malpensata Gombetto 2

Il nuovo ambito, ridefinito come estensione e come viabilità, in fase di progettazione attuativa dovrà garantire il collegamento con la viabilità prevista sul territorio contermina in Comune di Marmirolo. L'inserimento della viabilità è da intendersi "indicativa" e non vincolante: l'esatta definizione avverrà in sede di pianificazione attuativa.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20, DP-21 e DP- 22



Tezze Nuove

Tezz

P.A.

Corte Tezze

Via Industriale

B11

121

Via Comunale

Via Tezze

ISTANZA n° 5

Sig. Zanardi Guido”

prot n° 21222 del 06/11/2010



li, 25 ottobre 2010

*Egregio Sig. Sindaco*

*del Comune di Porto Mantovano*

*Strada Statale "Cisa", n. 112*

*46047 - PORTO MANTOVANO (MN)*

**OGGETTO:** Osservazione in merito agli elaborati del P.G.T. inerenti scelte e previsioni di piano.

\* \* § \* § \* \*

Il sottoscritto *Zanardi Guido*, in qualità di proprietario dell'area distinta nel Comune di Porto Mantovano, Foglio 27 - Mappale 27, in adiacenza al Cimitero Comunale.

Visti gli elaborati grafici relativi alla proposta di Documento di Piano,

#### O S S E R V A

che la viabilità disposta nel Piano relativa ad una ipotesi di ampliamento e riqualificazione viabile della Strada Comunale Tezze, comporta inutile aggravio alla proprietà e diminuzione dell'utilizzo agricolo della stessa.

La strada potrebbe essere comunque riqualificata in diverso modo mantenendosi in aderenza agli attuali assi stradali su aree ad ovest della stessa.

Si osserva, inoltre, che come già precedentemente comunicato, anche l'attuale sedime della pista ciclabile su Strada Comunale Santa Maddalena ha, a parere dello scrivente, occupato parte di proprietà "Zanardi".

I lavori di sbancamento appaltati dal Comune hanno trasferito il totale alveo del fosso sul suolo di proprietà "Zanardi", mentre il

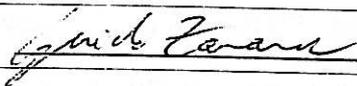
vecchio corso scorreva a cavallo del confine. L'indennizzo originariamente proposto, fin dall'anno 1998, per far fronte alla totale servitù del corso d'acqua, è sempre stato negato dal Comune in quanto il fatto "non sussiste", anche a seguito di numerose richieste da parte dello scrivente. Si richiede verifica catastale (riconfinamento) da attuarsi con Tecnici individuati dalle Parti.

Si richiede, inoltre, che i Mappali 545 e 95 del Foglio 27, posti a confine sud relativamente alla "Corte Belgiardino" e di proprietà "Zanardi", destinati ad area standard da più di 25 anni, siano trasformati in area fabbricabile.

Fiducioso in un benevolo accoglimento, porge distinti saluti.

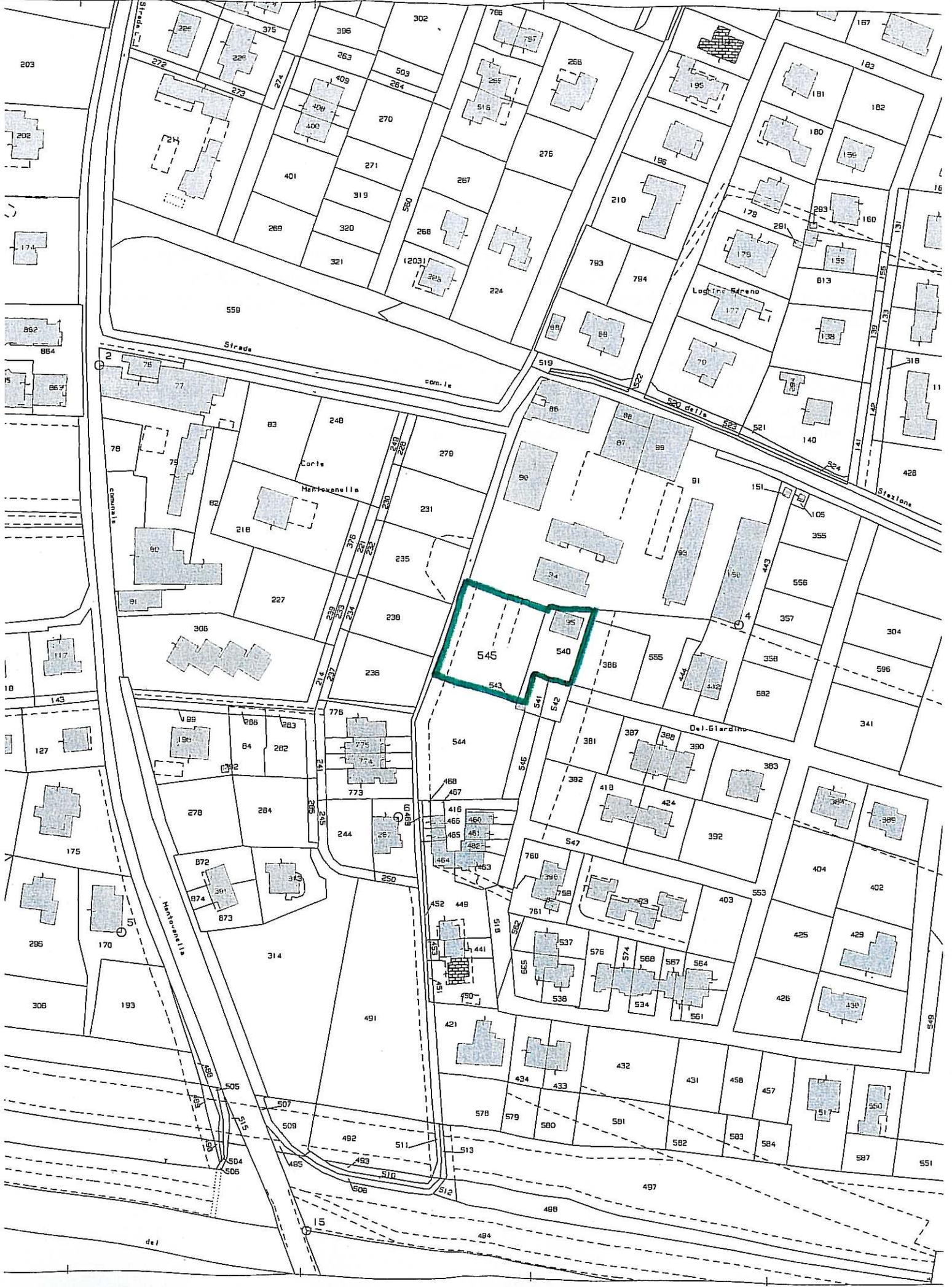
*In Fede*

(Zanardi Guido)



**Allegati:**

- Estratto catastale Fog. 27, Mapp. 545-95.

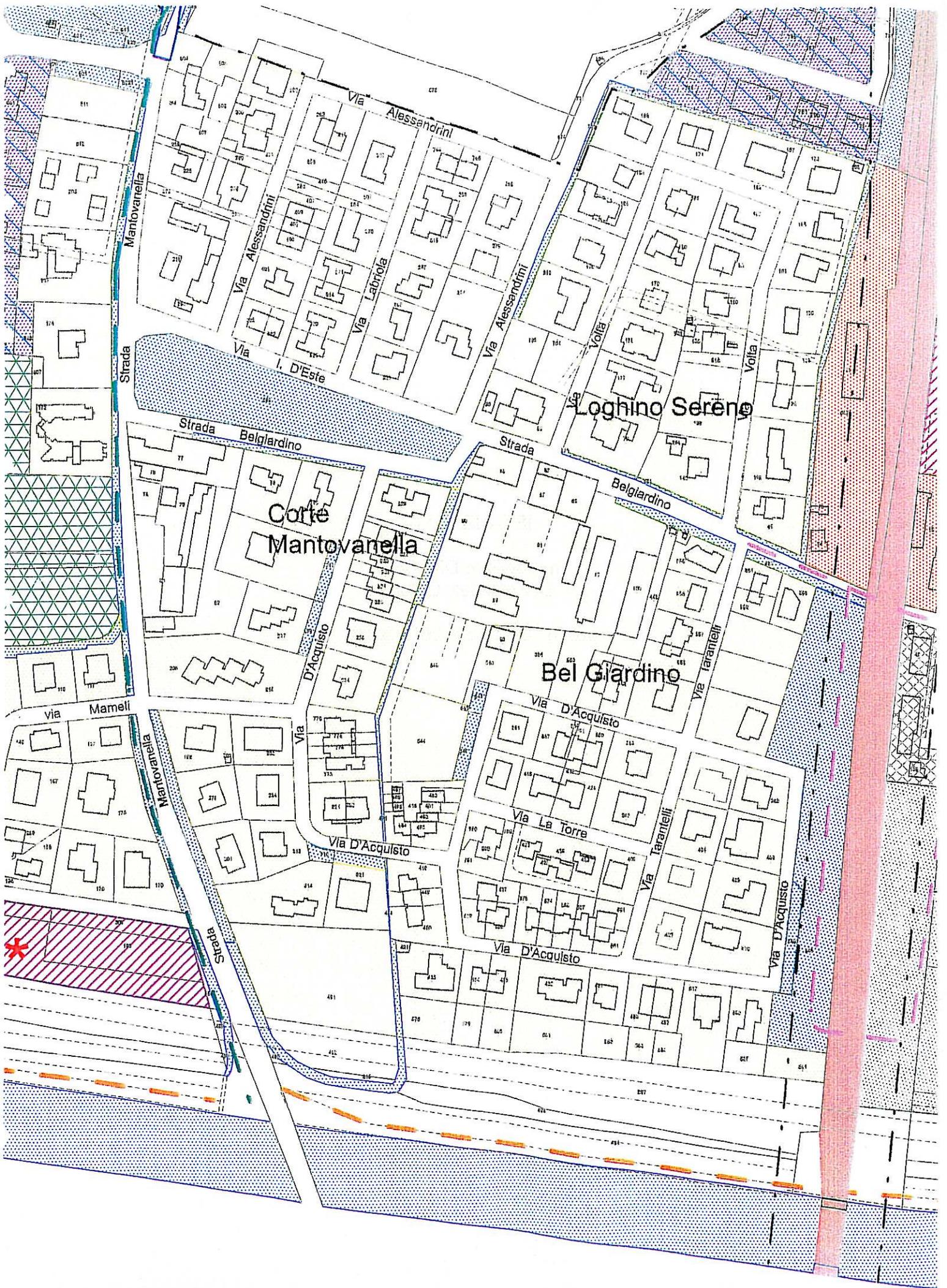


## RISPOSTA

La segnalazione relativa alla riqualificazione della Strada Comunale Tezze non può essere accolta in quanto la sua localizzazione è funzionale alla risoluzione del problema complessivo della viabilità a fronte del cimitero, in previsione di traffico incrementato dal nuovo collegamento verso l'area produttiva.

Per i mapp. 545, 540 e 95 individuati come servizi, non di proprietà comunale, viene accolta la richiesta e l'area viene individuata come edificabile ai fini residenziali e sottoposta ad atto autorizzativo convenzionato.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-19a, DP-20 e DP- 22



Via Alessandrini

Strada Mantovanella

Via Alessandrini

Via Laprola

Via Alessandrini

Via D'Este

Loghino Sereno

Strada Belgiardino

Strada Belgiardino

Corte Mantovanella

Bel Giardino

Via Mameli

Strada Mantovanella

Via D'Acquisto

Via D'Acquisto

Via Tarantelli

Via Mameli

Via D'Acquisto

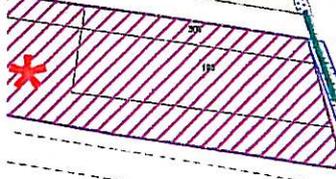
Via La Torre

Via Tarantelli

Via D'Acquisto

Via D'Acquisto

Strada Mantovanella



ISTANZA n° 6

Immobiliare DRASSO  
Di Pacchielli Guido

prot n° 21254 del 06/11/2010

COMUNE DI  
PORTO MANTOVANO  
- 6 NOV. 2010  
Prot. N. 21254  
Cat. X Clas. 7 Fasc. ....

li, 25 ottobre 2010

*Egregio Sig. Sindaco*

*del Comune di Porto Mantovano*

*Strada Statale "Cisa", n. 112*

*46047 - PORTO MANTOVANO (MN)*

**OGGETTO:** Osservazione in merito agli elaborati del P.G.T. inerenti scelte e previsioni di piano inerenti il P.L. "Bocciodromo/Latteria Sociale.

**\*\* § \* § \*\***

La sottoscritta Soc. Immobiliare "DRASSO" di Pacchielli Guido e C. s.s., con sede in Mantova - Via Acerbi n. 35 - in qualità di proprietario dell'area distinta nel Comune di Porto Mantovano, Foglio 10 - Mappale 408.

Visti gli elaborati grafici relativi alla proposta di Documento di Piano,

**O S S E R V A**

che necessiterebbe definire con chiarezza la distanza di rispetto dal depuratore della "Latteria Sociale" tenendo conto della natura e funzione dello stesso.

Si ritiene plausibile calcolare la distanza di rispetto di 100 ml. utilizzando come centro dell'area di rispetto la vasca principale dell'impianto di depurazione.

Si allegano all'uopo planimetria catastale e rilievo dell'area.

Fiducioso in un benevolo accoglimento, porge distinti saluti.

*In Fede*

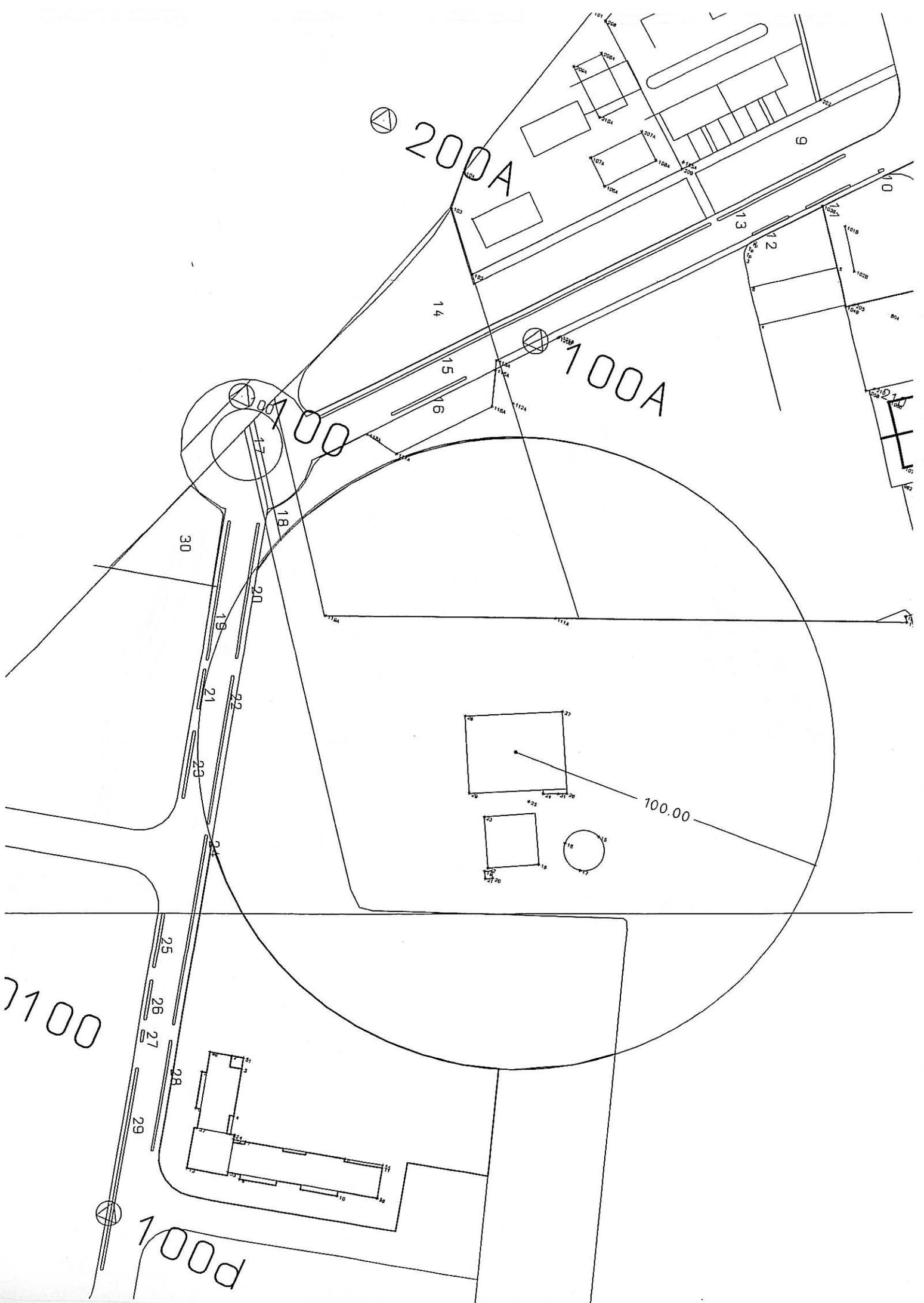
*Pacchielli Guido*

*(Leg. Rapp. Soc. Imm. DRASSO e C. s.s.)*

**Allegati:**

- Estratto catastale Fog. 10, Mapp. 408;
- Rilievo Area.



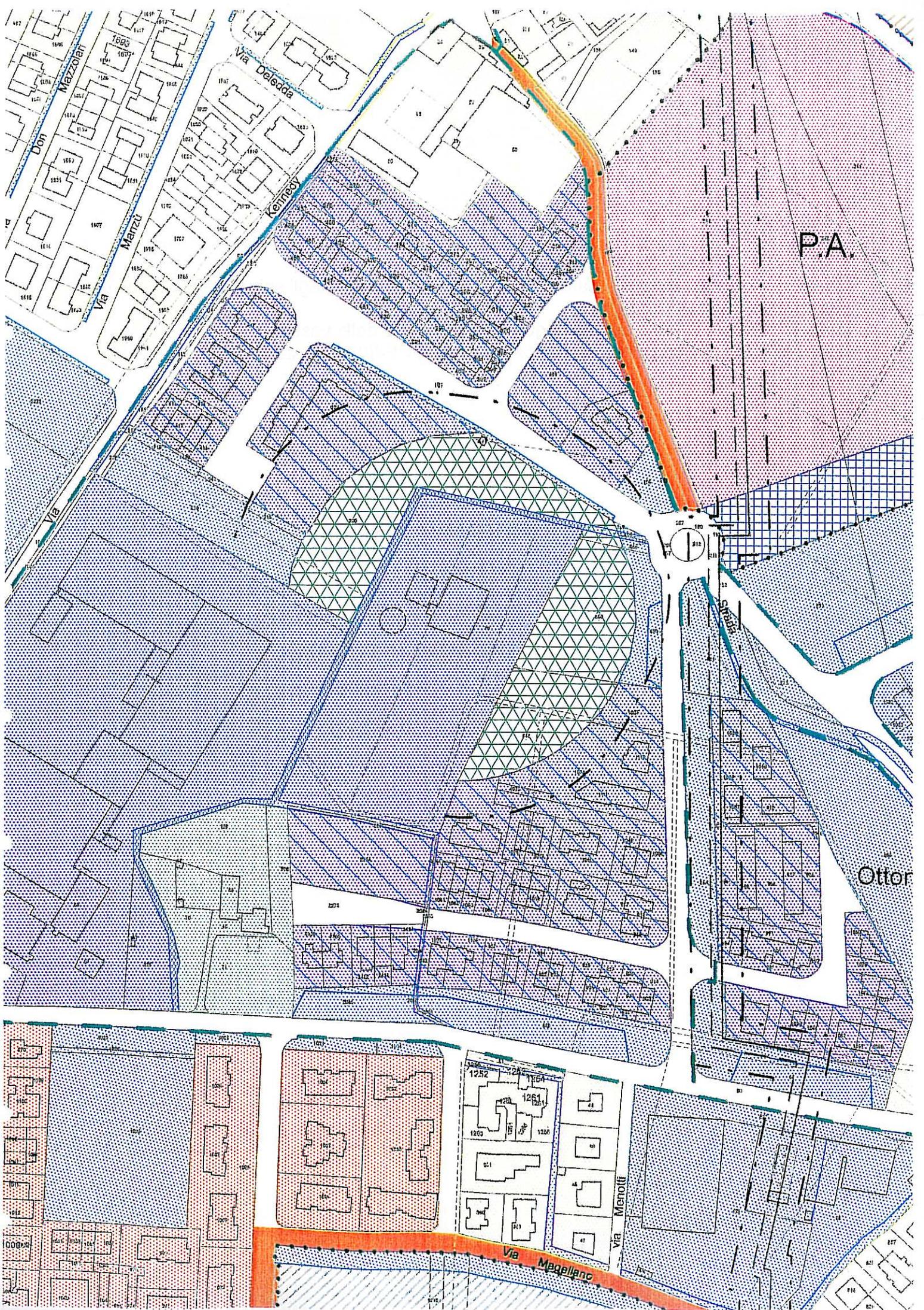


## RISPOSTA

Il rispetto dal depuratore è fissato ai 100 mt per l'edificabilità dagli spigoli delle vasche del depuratore già nel PRG vigente.

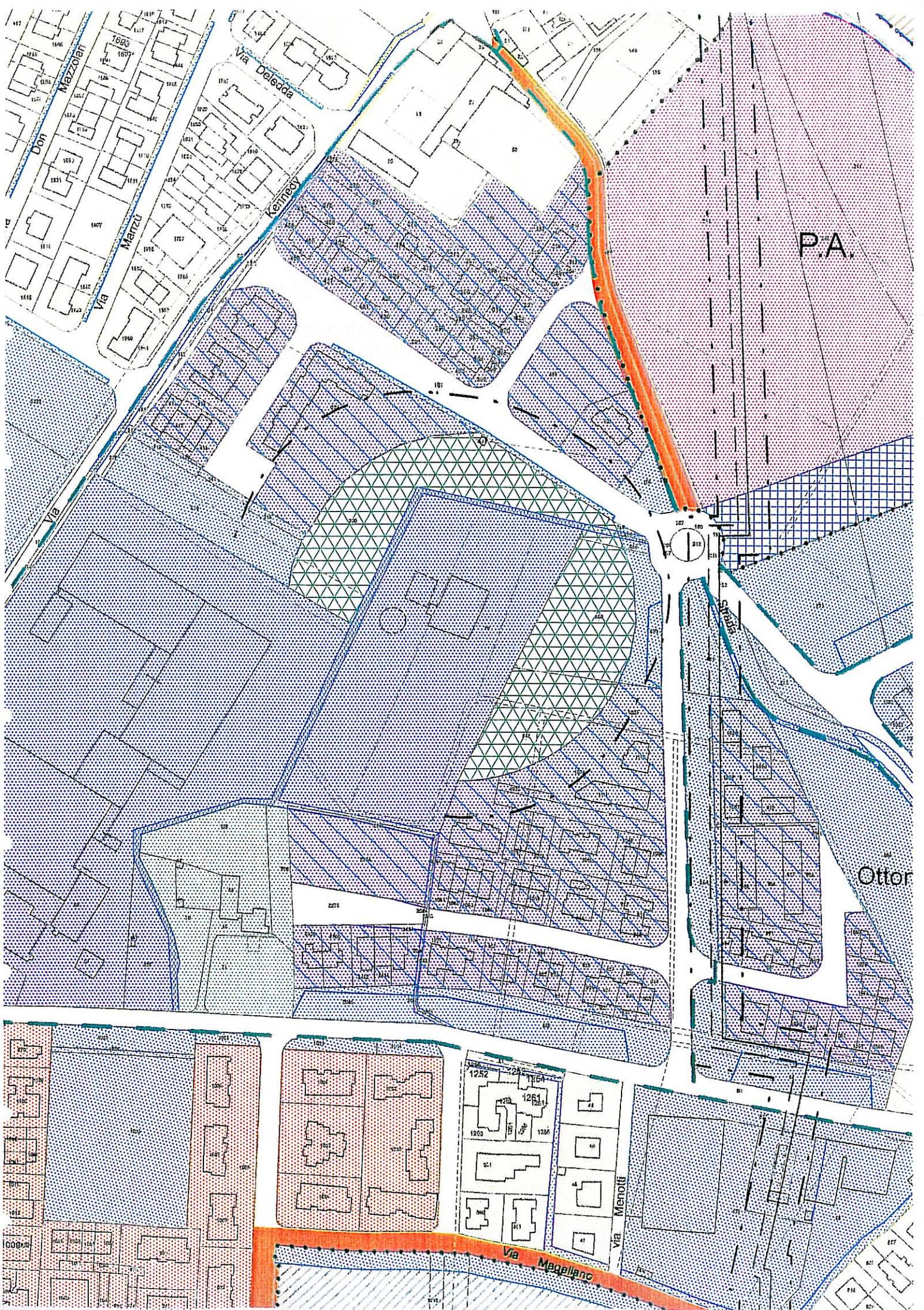
Questa distanza viene precisata seguendo il perimetro delle vasche.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-19a, DP-20 e DP- 22



P.A.

Ottor



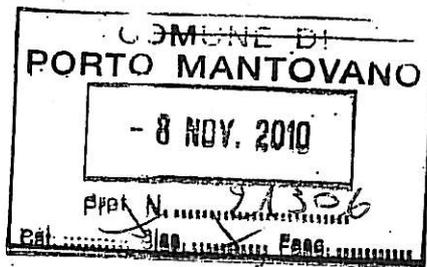
P.A.

Ottor

ISTANZA n° 7

Arch. Paolo Pavarotti  
SOVECO SpA  
F.lli Renzo e Ivano Cugolati

prot n° 21306 del 08/11/2010



All'Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Porto Mantovano  
Strada Cisa, 112  
46047 Porto Mantovano (MN)

alla c.a.

del Responsabile  
Servizio Gestione del Territorio

Oggetto: Suggestimenti e proposte per la redazione del Pgt.

Il sottoscritto...

ARCH. PAOLO PAVAROTTI

residente a PORTO MANTOVANO Prov. (MN) CAP. 46047 in

via N. CALIPARI, 2

Telefono 0376/394004 e-mail info@studiopavarotti.it

In qualità di <sup>1) SOVECO S.P.A.</sup> TECNICO INCARICATO <sup>2) F.lli GUGOLATI RENZO e IVANO</sup> dalla ditta: <sup>S.n.c.</sup>  
<sup>tispettivamente,</sup> con sede a: BOLOGNA (BO) VIA MONTERUICCI, 15 - P.IVA=03568120376 =  
2) con sede a: PORTO MANTOVANO (MN) VIA PARIGI, 4 - P.IVA=00168970200 =  
Telefono 0376/394004 e-mail info@studiopavarotti.it

<sup>2</sup> SOCIETA' <sup>tispettivamente</sup> Proprietarie di AREE individuate all'Aq. del Territorio al:  
1) FOGLIO n° 26 Mappale n° 667 avente una superficie catastale di Mg. 1431,00 +  
2) " n° 26 " n° 666 " " " " " " " Mg. 800,00 =  
• destinato dal P.R.G. vigente a: Complessivamente Mg. 2231,00

"AREA PER SERVIZI E ATTIVITA' PRODUTTIVE"  
• destinazione prevista nel P.G.T.:  
"AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE"

propono la seguente

## ISTANZA

PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

\* SI CHIEDE CHE I MAPPALI n° 666 e 667 DEL Fg. 26 SOPRA INDICATI  
SIANO INSERITI COME "AREE DI AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
CONSOLIDATE" PER CONSENTIRE L'AMPLIAMENTO DELLE

<sup>1</sup> Legale rappresentante, tecnico incaricato, altro

<sup>2</sup> Compilare se proprietario, usufruttuario altro

ATTIVITA' ESISTENTI - INOLTRE COSI' FACENDO NON RESTEREBBE UN LOTTO DI OLTRE 2'200 mq. INCOLTO E QUINDI INUTILIZZATO - L'ACCESSO AI LOTTI E' IN CONTINUITA' CON I TERRENI DI PROPRIETA' CHE CONSENTIRA' AI PROPRIETARI DI INCREMENTARE LE ATTIVITA' ESISTENTI (CONCESSIONARIA PORSCHE & AUTOFFICINA) MIGLIORANDO I SERVIZI, E PERMETTENDO ALLE DITTE DI PREVEDERE LA REALIZZAZIONE DI INVESTIMENTI ATTI AD INCREMENTARE GLI IMMOBILI ESISTENTI ED AMPLIANDO LE RISPETTIVE ATTIVITA' - E' DESIDERIO DELLE PROPRIETARIE, PERTANTO, AVERE LA POSSIBILITA' DI ALLARGARE E VALORIZZARE QUANTO GIA' COSI' BEN FATTO, TANTO E' VERO CHE ENTRAMBE LE SOCIETA' HANNO ACQUISTATO LE AREE IN OGGETTO, PROPRIO IN PREVISIONE DI POTERSI AMPLIARE - INOLTRE, SI RICORDA CHE E' SEMPRE STATO NELLO SPIRITO DELLA REGIONE LOMBARDIA, FAVORIRE LE ATTIVITA' PRODUTTIVE CHE PORTANO BENESSERE E POSTI DI LAVORO ANCHE NELL'INDOTTO -

- NB: AD ULTERIORE CONFORTO DI QUANTO RICHIESTO SI RITIENE CHE IL LIMITE DI "AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE" PER LE AREE INDICATE, DEBBA ESSERE IL FOSSATO CHE DELIMITA LA "CORTE MANTOVANA" CON LA PREVISTA "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE" AT-011 E LE AREE SOPRA INDICATE -

Luogo PORTO MANTOVANO, Data 06-11-2010



ALLEGATI:

- Estratto mappa catastale
- Estratto P.R.G. vigente
- Estratto dal P.G.T. "DOCUMENTO DI PIANO" INDIVIDUANTE LE AREE
- COPIA ATTO ACQUISTO TERRENO (Fg. 26 Mappali n. 666 e 667) DELLE DITTE SOVECO S.p.A. e F.lli GUGOLATI RENZO e IVANO S.n.c. (NOTAIO A. CHIZZINI) N. 18850 di REP. REGISTRATO A SUZZARA il 10-04-2008 -

**Soveco S.p.a.**  
Sede Legale: BOLOGNA - Via Monterumici, 15  
Sede Second.: MODENA - Via Emilia Est, 1463  
Sede Second.: PORTO MANTOVANO MN - Via Parigi, 4  
Telefono 0376/408715 - Telefax 0376/4080691  
Cod. Fisc. e Partita IVA 03568120376

Officina autorizzata  
**PORSCHE**  
F.lli GUGOLATI RENZO & IVANO S.n.c.  
Sede amm. e leg. es. e luogo cons. scritt. cont.:  
Via Parigi, 4/A - Tel. 0376.408064  
46047 PORTO MANTOVANO  
Cod. Fisc. e Part. IVA 0016897 020 0  
Iscr. Reg. Impr. n. 127/1998 Mantova

N=5005300

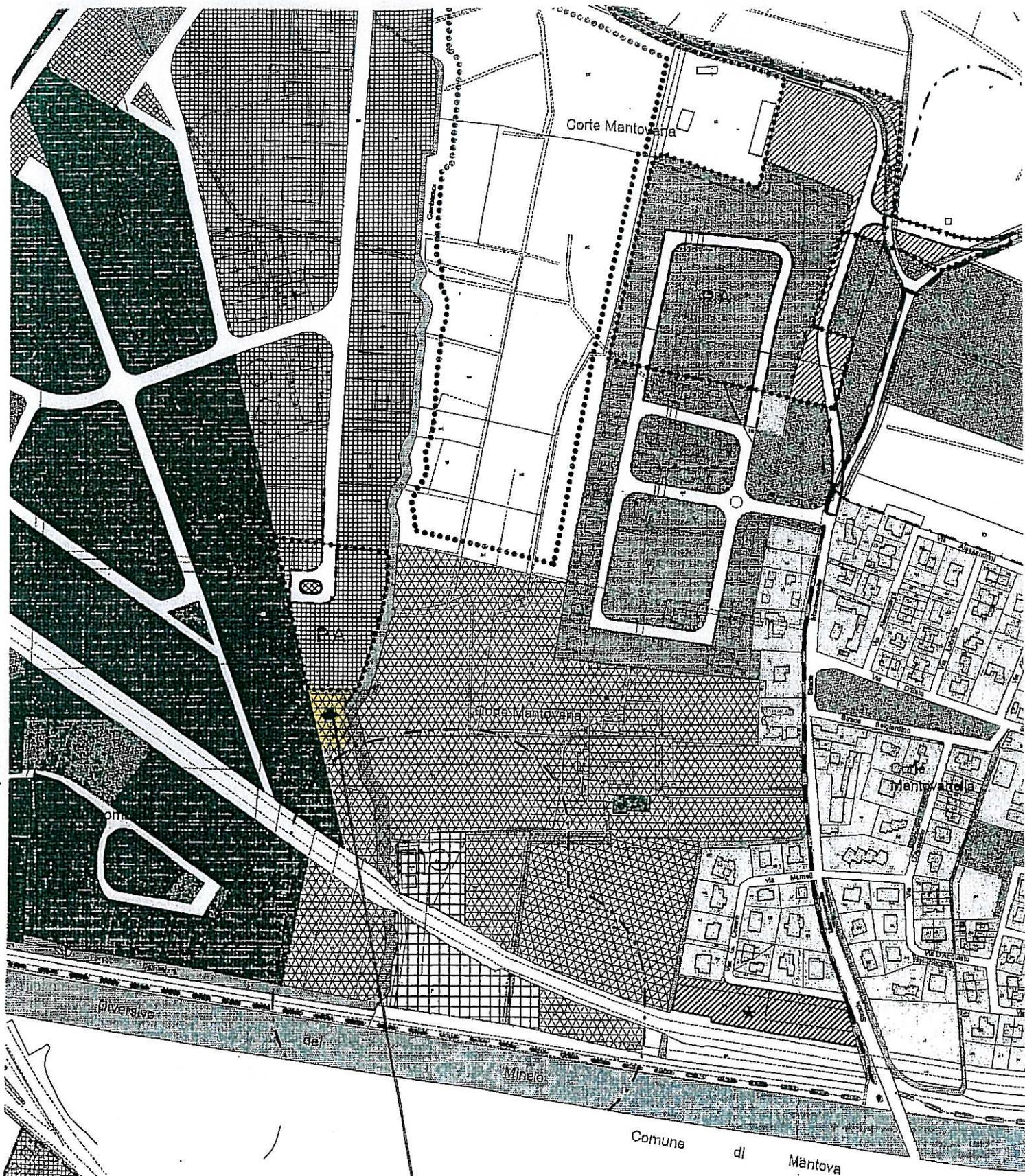
E=1039100

Ufficio Provinciale di MANTOVA - Direttore: DR. ING. GIANNI GURRESCHI



*[Handwritten signature]*

11 0 107 200



AREA IN OGGETTO

*Architetto*  
Architettura  
857

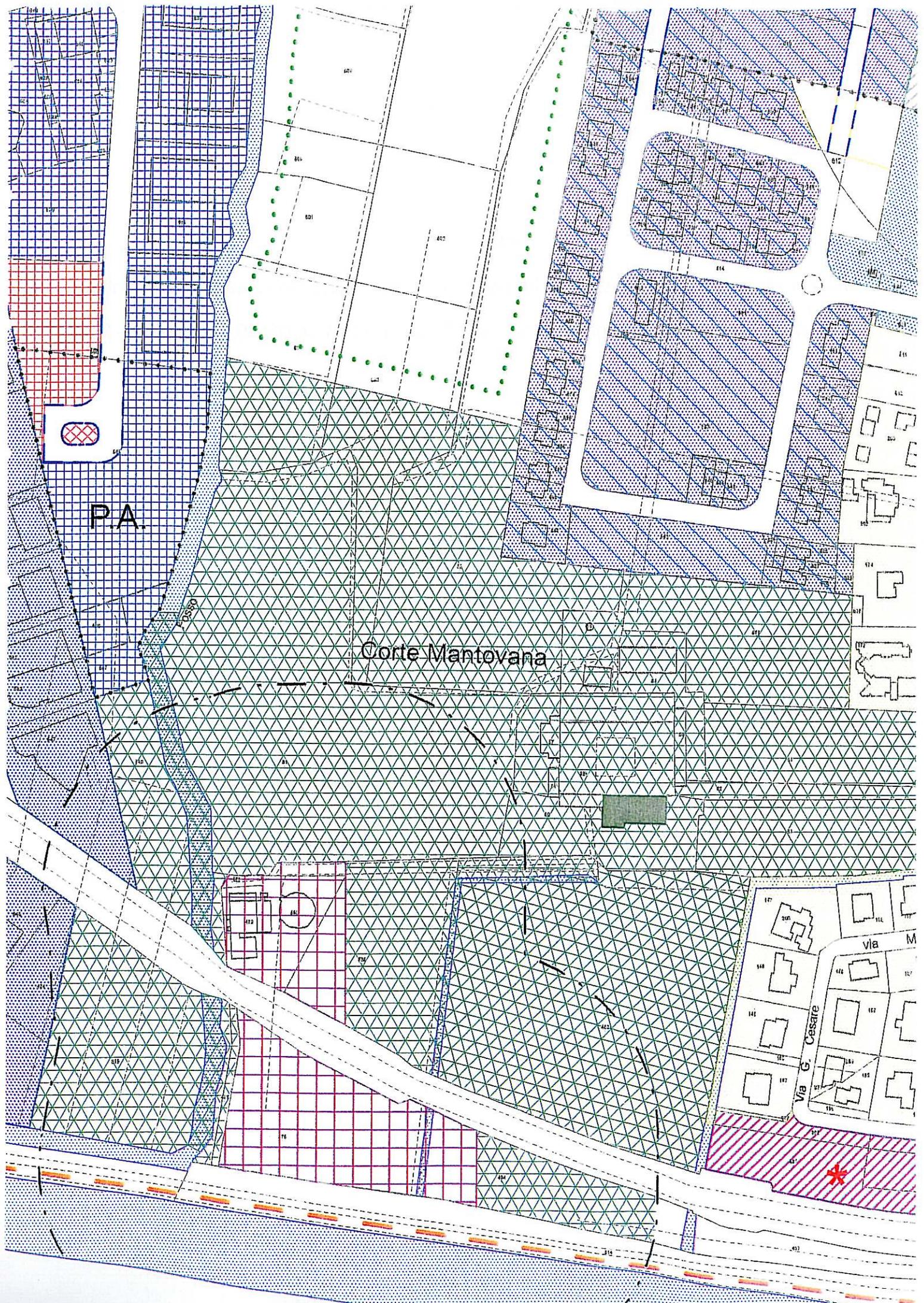
06 NOV 2010



## RISPOSTA

Vista la situazione del contesto la richiesta viene accolta inserendo l'area in ambito sottoposto a P.A., adiacente.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20, DP-21 e DP- 22



P.A.

Corte Mantovana

Via G. Cesare

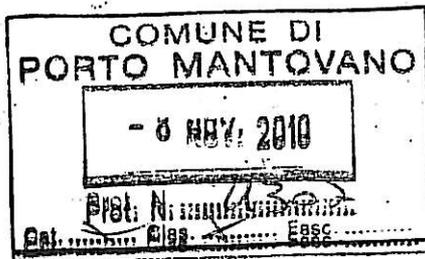
via M



ISTANZA n° 8

Arch. Paolo Pavarotti  
SOVECO SpA  
F.lli Renzo e Ivano Cugolati

prot n° 21307 del 08/11/2010



All'III.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Porto Mantovano  
Strada Cisa, 112  
46047 Porto Mantovano (MN)

alla c.a.

del Responsabile  
Servizio Gestione del Territorio

Oggetto: Suggestimenti e proposte per la redazione del Pgt.

Il sottoscritto:

ARCH. PAOLO PAVAROTTI

residente a PORTO MANTOVANO Prov. (MN) CAP. 46047 in  
via N. CALIPARI, 2

Telefono 0376/394004 e-mail info@studiopavarotti.it

1) SOVECO S.P.A.  
in qualità di <sup>1</sup>TECNICO INCARICATO dalla ditta: <sup>2</sup>F.lli GUGOLATI RENZO e NANO  
<sup>3</sup>rispettivamente, BOLOGNA (BO) VIA MONTERUJICI, 15 - P.IVA=03568120376 S.n.c.  
con sede a: PORTO MANTOVANO (MN) VIA PARIGI, 4 - P.IVA=00168970200 =  
Telefono 0376/394004 e-mail info@studiopavarotti.it

<sup>2</sup> SOCIETA' rispettivamente Proprietarie di AREE individuate all'Aq. del Territorio al:  
1) Foglio n°26 Mappale n°667 avente una superficie catastale di Mq. 1431,00 +  
2) " n°26 " n°666 " " " " " " Mq. 800,00 =  
• destinato dal P.R.G vigente a: complessivamente Mq. 2231,00

ZONA "ST-D" STANDARD ZONE PRODUCTIVE  
• destinazione prevista nel P.G.T.:  
"AREE DI AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE" (in parte)  
proponè la seguente

## ISTANZA

PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

\* SI CHIEDE CHE I MAPPALI n°666 e 667 DEL FG. 26 SOPRA INDICATI  
NON SIANO INSERITI IN "AREE DI AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
DI ESPANSIONE" NEL P.G.T. IN REDAZIONE, SOGGETTA A P.A.

<sup>1</sup> Legale rappresentante, tecnico incaricato, altro

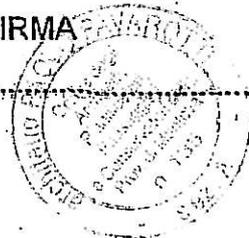
<sup>2</sup> Compilare se proprietario, usufruttuario altro

AT-011 - LE SOCIETA' INTERESSATE CHIEDONO CHE  
SIA RIVISTO IL CONFINE DEL P.A. IN MODO DA ESCLUDERE  
I MAPPALI N. 666 (PROPRIETA' F.lli GUGOLATI) E N. 667  
(PROPRIETA' SOVECO S.p.A.) AL FOGLIO M. 22 E -

Luogo PORTO MANTOVANO, Data 06/11/2010



FIRMA



ALLEGATI:

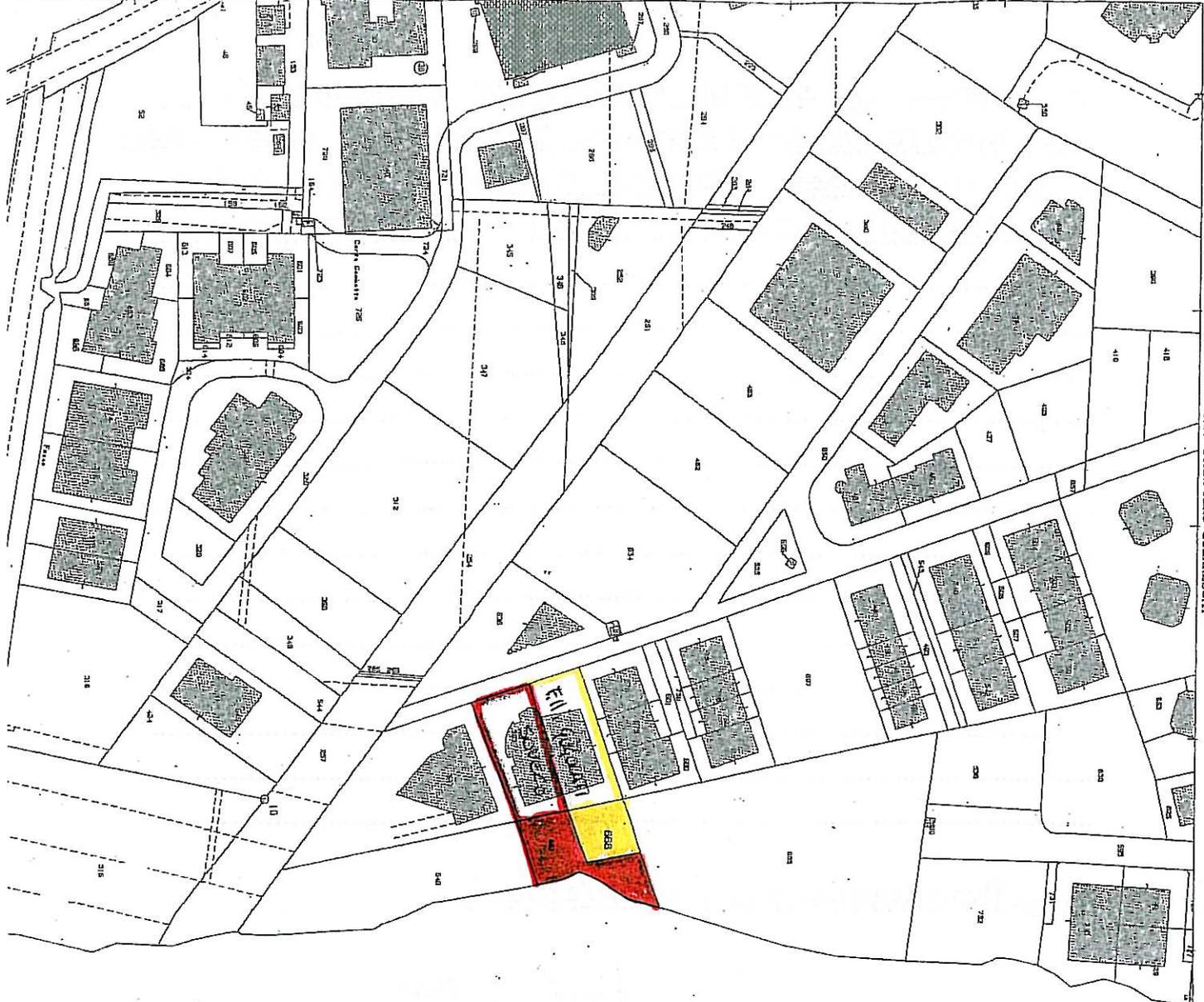
- Estratto mappa catastale =
- Estratto P.R.G. vigente =
- Estratto P.G.T. "DOCUMENTO DI PIANO" INDIVIDUANTE L'AREA DEL  
PREVISTO P.A. - AT-011 =
- COPIA ATTO ACQUISTO TERRENO DELLE DITTE F.lli GUGOLATI  
RENZO e IVANO S.n.c. e SOVECO S.p.A. =

**Soveco S.p.a.**  
Sede Legale: BOLOGNA - Via Monterumici, 15  
Sede Second.: MODENA - Via Emilia Est, 1463  
Sede Second.: PORTO MANTOVANO MN - Via Parigi, 4  
Telefono 0376/408715 - Telefax 0376/4080691  
Cod. Fisc. e Partita IVA 03568120376

Officina autorizzata  
**PORSCHE**  
F.lli GUGOLATI RENZO & IVANO snc  
Sede amm. e leg., es. e luogo cons. scritt. cont.:  
Via Parigi, 4/A - Tel. 0376.408064  
46047 PORTO MANTOVANO  
Cod. Fisc. e Part. IVA 0016897 020 0  
Iscr. Reg. Impr. n. 127/1998 Mantova

N=5005300

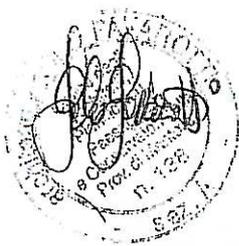
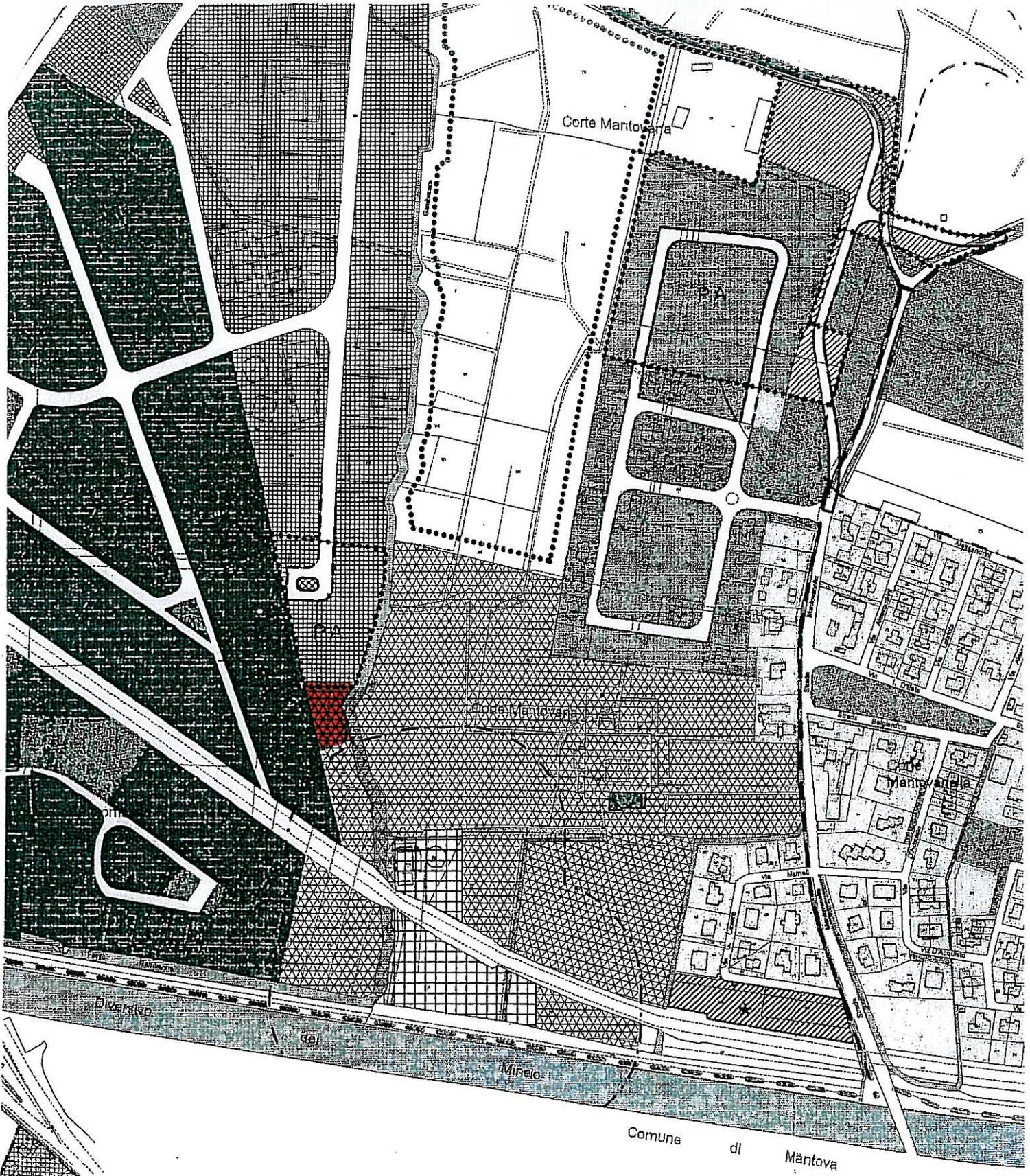
Ufficio Provinciale di MANTOVA - Direttore: DR. ING. GIANNIPIERO GUERRICCHI



*Gianni*

10 6 NOV 2010

Per Visura

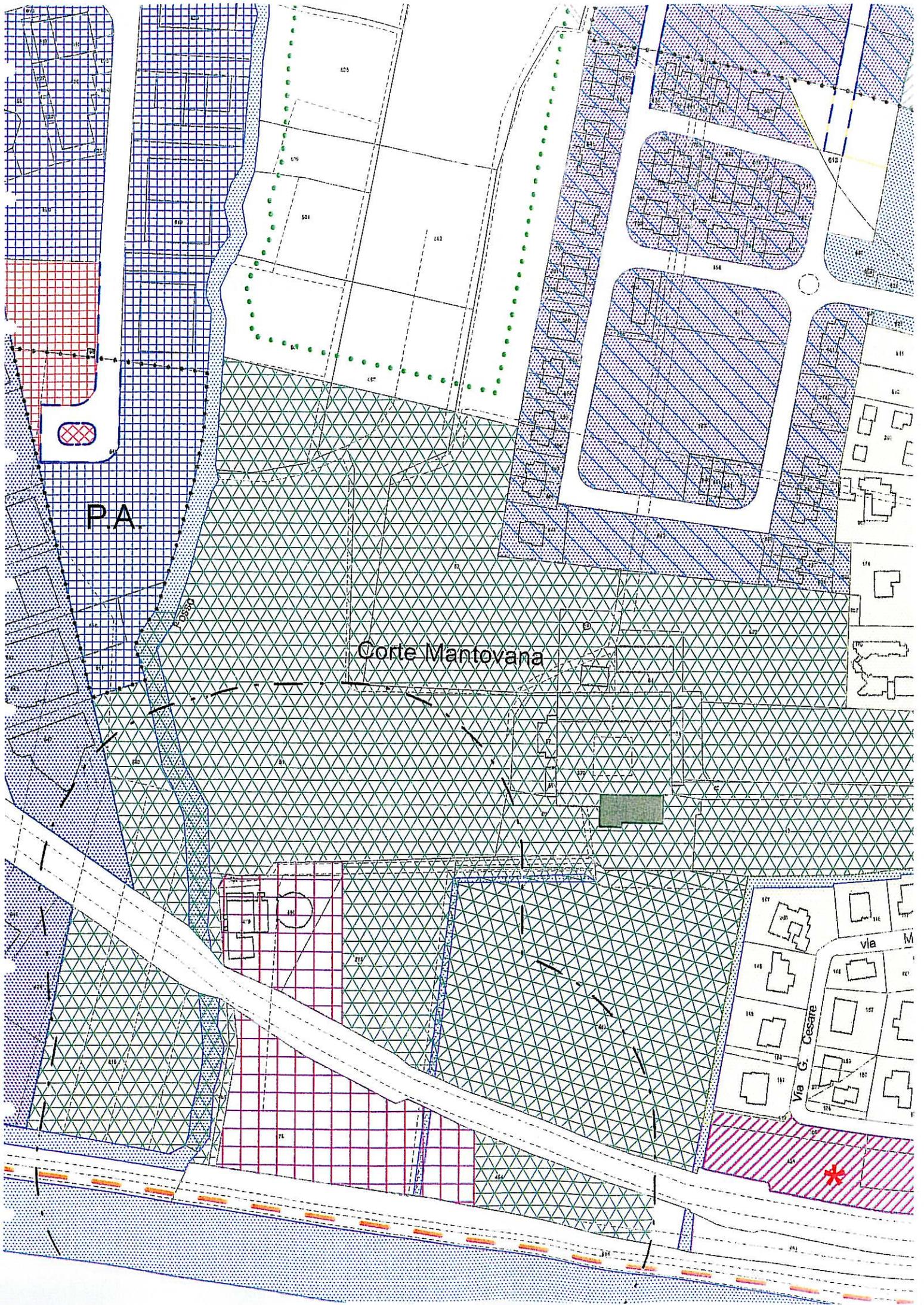


06 MAR 2010



## RISPOSTA

Vista la situazione del contesto la richiesta viene accolta inserendo l'area in ambito sottoposto a P.A., adiacente.



PA

Corte Mantovana

via M  
Via G. Cesare

**ISTANZA n° 9**

**Arch. Paolo Pavarotti  
ECO HOUSE Building s.r.l.  
EDIL LAMA Costrozioni s.r.l.**

**prot n° 21308 del 08/11/2010**



Al III.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Porto Mantovano  
Strada Cisa, 112  
46047 Porto Mantovano (MN)

alla c.a.

del Responsabile  
Servizio Gestione del Territorio

Oggetto: *Suggerimenti e proposte per la redazione del Pgt.*

Il sottoscritto...

*ARCH. PAOLO PAVAROTTI*

residente a *PORTO MANTOVANO* Prov. (MN) CAP. *46047* in  
via *N. CALIPARI, 2*

Telefono *0376/394007* e-mail *info@studiopavarotti.it*

	<i>1) ECHO HOUSE BUILDING S.r.l. e 2) EDIL LAMA COSTRUZIONI S.r.l.</i>
in qualità di <i>1) TECNICO INCARICATO</i>	dalla ditta:
<i>rispettivamente,</i>	
1) con sede a: <i>ROVERBELLA (MN) in via L. BENATI, 89/2 P.IVA=02234060206=</i>	
2) con sede a: <i>VIRGILIO (MN) in via di MEZZO, 26/L P.IVA=02248330207=</i>	
Telefono <i>0376/394007</i>	e-mail <i>info@studiopavarotti.it</i>

*2) SOCIETA' rispettivamente Proprietarie di AREE individuate all'Ag. del Territorio al:*

1) FOGLIO <i>4°5</i> Mappale <i>n°808</i> avente una superficie catastale di <i>Mq. 11.836,00</i>	+
2) " <i>n°5</i> " <i>n°654</i> " " " " <i>Mq. 3.490,00</i>	=
<i>Completivamente Mq. 15.326,00</i>	

• destinato dal P.R.G. vigente a:

*"AREA PER SERVIZI E ATTIVITA' PRODUTTIVE"*

• destinazione prevista nel P.G.T.:

*"AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'"*

propone la seguente

## ISTANZA

PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

\* *COME DA "OSSERVAZIONI" relative alla "PROPOSTA DEL  
DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. - RAPPORTO AMBIENTALE (V.A.S.)"*  
*già presentata in data 29-01-2009 (di cui si allega copia)*

<sup>1</sup> Legale rappresentante, tecnico incaricato, altro

<sup>2</sup> Compilare se proprietario, usufruttuario altro

Il tecnico incaricato cortesemente **CHIEDE** che dal previsto P.A. "Villa Bancoli" (AT - 002) del Piano di Governo del Territorio siano stralciate quattro aree di modeste dimensioni, che per le motivazioni di seguito riportate non hanno nessuna logica ad essere inserite nell'area del P.A. in oggetto:

Ogni mappali ha un proprietario diverso e sono individuati presso all' Agenzia del Territorio di Mantova al Foglio n.5, come:

- a) mappale n.568/parte di mq.48,00 (ente urbano legato al mappale n.890 edificio artigianale-industriale di via Bachelet) di proprietà della Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A. con sede a Udine. (Società di Leasing). **NB:** area già inserita quindi in altro ambito edilizio.
- b) mappale n.569 di mq.72,00 (area urbana legata al mappale 578 ex n.570-579 edificio artigianale-industriale di via Bachelet) di proprietà della Shadow S.r.l. con sede in via Bachelet. **NB:** area già inserita in altro ambito edilizio.
- c) mappale n.386 di mq.280,00 (prato irriguo posto al servizio del ristorante-pizzeria "le Scuderie" ed utilizzato come spazio gioco bimbi) di proprietà della Agrileasing S.p.A. - Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane con sede a Roma. **NB:** area già inserita ed utilizzata in altro ambito edilizio (vedere documentazione fotografica allegata).
- d) mappale n.809 di mq.50,00 (ente urbano - cat. D/1 - cabina elettrica) di proprietà delle sorelle Veneri Amedea e Veneri Attilia residenti in via Frigeri in Bancole di Porto Mantovano (MN). **NB:** area "tecnica" già posta al servizio dell'urbanizzazione residenziale denominata "cà rossa".

**La superficie catastale complessiva dei quattro mappali risulta essere di soli mq.450,00.=**

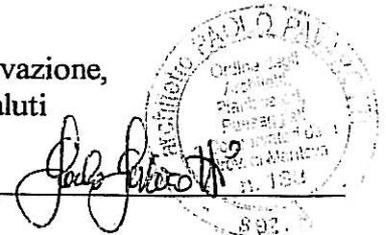
Inoltre:

- a) Ognuno di questi mappali ha un proprietario diverso e due di essi sono S.p.A. con sede a Roma e Udine; è palese che la realizzazione di un P.A. residenziale con sei proprietari dei quali quattro con poco più di 100mq. a testa diventerebbe pressoché impraticabile.
- b) I mappali n. 568/p e 569 risultano asserviti ad edifici Artigianali-Industriali e come tali già vincolati in altro ambito territoriale e quindi non compatibili e non inseribili in altro P.A..
- c) I mappali n.568/p, 569, e 386 essendo in fregio al fossato esistente dovrebbero oltremodo esser mantenuti alla loro vera destinazione attuale, come capezzagna agricola, che consente e consentirà la manutenzione del fossato e delle sue sponde; il tutto in conformità alle indicazioni degli Enti preposti per la salvaguardia dei corsi d'acqua esistenti.
- d) Non ultimo ma non meno importante è che l'Ambito di trasformazione (AT-002) con "Strumento Urbanistico di Attuazione" P.A. (Piano Attuativo) denominato "Villa Bancoli"; potrà essere realizzato da due sole ditte proprietarie che hanno già preso accordi nell'eventualità che l'area venga realmente destinata ad "Ambito Residenziale di Espansione di Moderata Densità" e questo consentirà un iter burocratico e realizzativo certamente più snello, anche per quanto riguarda la realizzazione della strada di collegamento tra via Biagi e via Bachelet.

Certi che quanto indicato possa incontrare la Vostra approvazione,  
Vi ringraziamo anticipatamente e porgiamo Distinti Saluti

Porto Mantovano: 06/11/2010

Il tecnico incaricato:



- NB:
- 1) Si allega estratto mappale con individuato i mappali da stralciare e la perimetrazione ipotizzata per il P.A. "Villa Bancoli" (AT - 002) che si andrebbe a realizzare nel caso vengano recepite le osservazioni sopra riportate.
  - 2) Estratto dal P.G.T. "Documento di Piano" Elaborato DP-19 a.
  - 3) Copia Osservazioni presentate in data 29/01/2009 con documentazione fotografica.
  - 4) Estratto dal P.R.G. vigente.
  - 5) COPIA ATTO PROPRIETA' TERRENO.



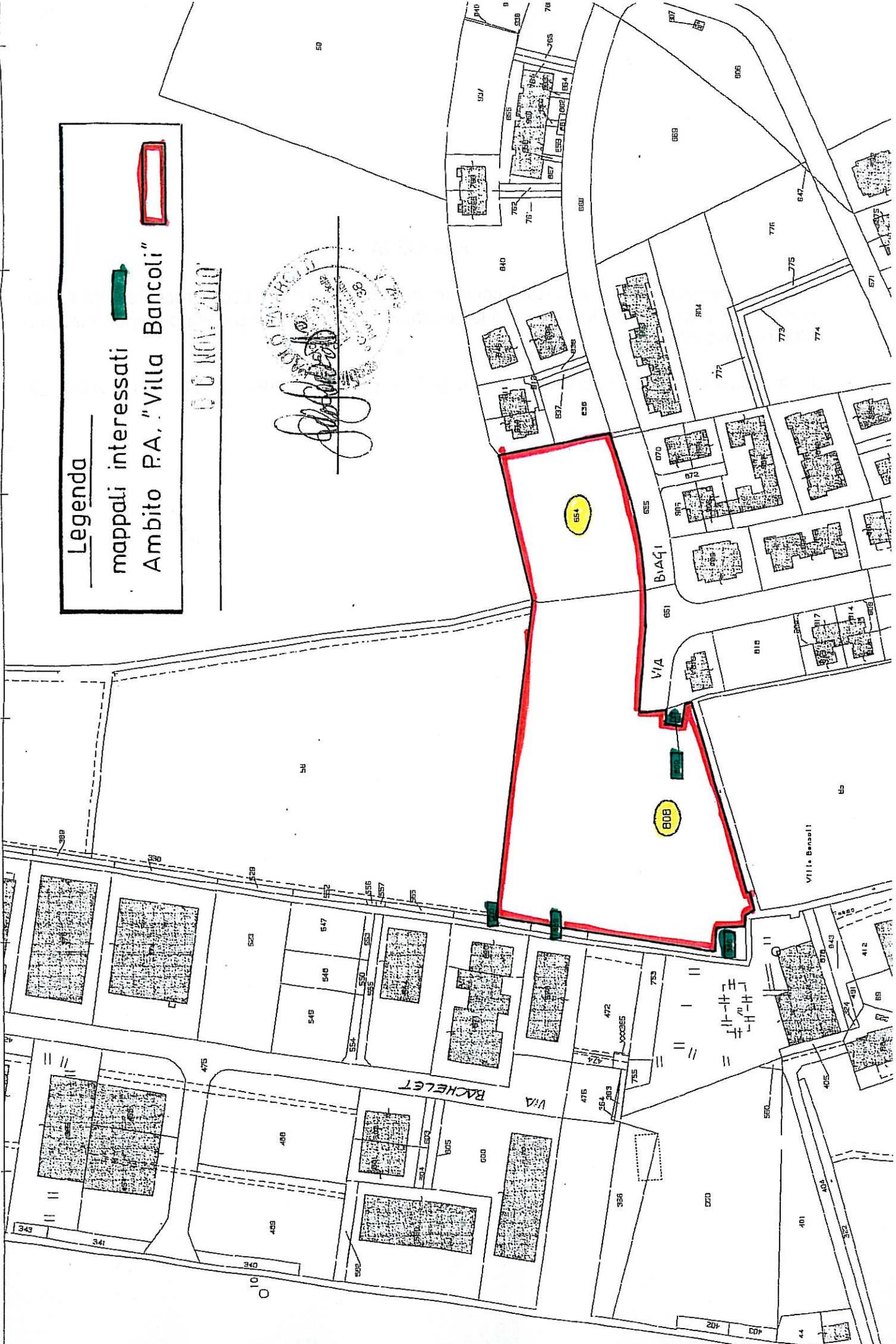
irettore: DR. ING. GIANPIRO GUERRISCHI.

**Legenda**

- mappali interessati 
- Ambito P.A. "Villa Bancoli" 

06 NOV. 2010

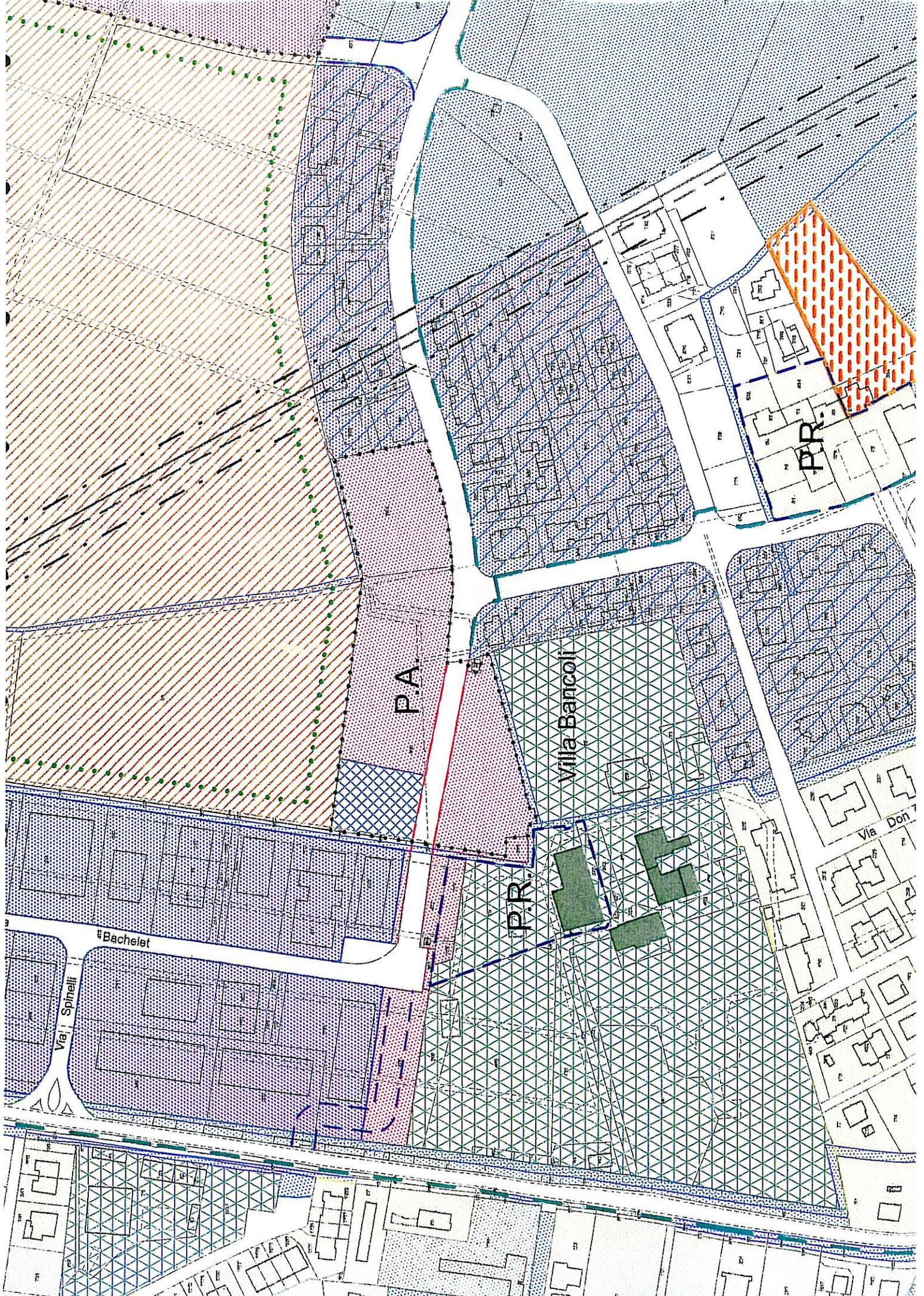
*Handwritten signature*  
CANTIERI  
P.A. VILLA BANCOLI



## RISPOSTA

Vista la situazione ed analizzato il contesto la richiesta viene accolta modificando il perimetro del comparto escludendo tutte le porzioni richieste poiché possono comportare problemi in fase attuativa.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20, DP-21 e DP- 22



P.A.

Villa Bancoli

P.R.

P.R.

Via Bachelat

Via Spinelli

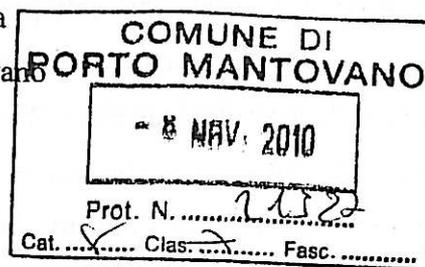
Via Don

ISTANZA n° 10

Sig. ra Maria Luisa Fontanesi

prot n° 21327 del 08/11/2010

Allo Sportello Unico per l'Edilizia  
del Comune di Porto Mantovano  
c.a. **Geom. Giulio Pernigotti**  
Via Foscolo 14  
Porto Mantovano (MN)



Oggetto: Richiesta di Variazione di Destinazione Urbanistica di porzione di area a standard posta all'incrocio fra le vie Strada Circonvallazione Est e Strada Montata di Porto Mantovano, località Montata Carra, da destinare a viabilità stradale.

La sottoscritta Sig.ra Maria Luisa Fontanesi in qualità di Proprietaria del lotto di terreno sito in Comune di Mantova al Foglio 8 Mappali 398 e 399 confinanti a Nord e a Nord - Estd con la Strada Circonvallazione Est di Porto Mantovano,

**PREMESSO CHE**

- ) L'area in oggetto è inserita nel PRGC del Comune di Mantova come area D1 soggetta a Piano Attuativo, a tale proposito si vedano gli stralci degli elaborati di piano allegati. (Allegato 1: Estratto di piano, legenda e stralcio delle N.T.A.);
- ) Nelle Norme Tecniche di Attuazione si evidenziava un problema di viabilità con la Strada Provinciale "Goitese Bis" (Ex S.S. n. 236 bis): "... le modalità di immissione del traffico locale sulla rete infrastrutturale sopra comunale dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provincia".

A seguito di richiesta della sottoscritta, la Dirigente, Dott.ssa Gloria Vanz, del Servizio Patrimonio dell'Amministrazione Provinciale di Mantova, in data 14.06.2007 esprimeva parere di massima favorevole all'apertura di accesso a servizio della lottizzazione solo in entrata rimandando il parere definitivo alla presentazione del progetto definitivo. (Allegato 2).

- ) L'ingresso solo in entrata da Viale della Favorita (Ex S.S. 236 bis) non permetteva la realizzazione di una viabilità interna alla lottizzazione tecnicamente corretta, ma tantomeno sicura considerato che l'unico accesso nei due sensi poteva avvenire da Strada Circonvallazione Est la cui carreggiata non è più larga di 4,20 - 4,50 m.

In seguito il tecnico incaricato predisponendo una bozza di Piano Attuativo nel quale si cercava di risolvere anche la viabilità del comparto e del suo intorno (Allegato 3: Planivolumetrico (Bozzadi Piano)).

La bozza di Progetto, già sottoposta ai Tecnici e agli Amministratori del Comune di Mantova, prevede la realizzazione di una Rotonda a Raso all'incrocio fra le vie Strada Circonvallazione Est e Strada Montata, nella quale si immette anche la strada principale del Piano e che, come si evince dall'elaborato, è da realizzare in parte sul territorio del Comune di Porto Mantovano (Allegato 3: Estratto di mappa catastale ). Tale realizzazione risolve tecnicamente il problema dell'accesso della nuova lottizzazione sul territorio di Mantova, ma, soprattutto, risolve definitivamente un annoso problema di sicurezza viabilistica dell'incrocio esistente fra le vie in oggetto che la forte urbanizzazione di Montata Carra ed il conseguente e rilevante aumento del traffico ha evidenziato. L'incrocio presenta un alto grado di pericolosità dovuta sia dal disassamento delle strade ma soprattutto dalla ridotta visibilità derivante dal muro di cinta della Società Virgilio per chi viene dal diversivo e vuole proseguire dritto per via Strada Ciconvallazione Est intersecando via Strada Montata.

- ) Il Comune di Porto Mantovano in data 10 settembre 2010 depositava e pubblicava la Proposta di Documento di Piano unitamente al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica per la valutazione di incidenza, e che entro il giorno lunedì 08 Novembre 2010 accoglieva suggerimenti e proposte agli atti in deposito,

#### CHIEDE

La variazione di destinazione d'uso della porzione di area di circa 600 mq distinti al Foglio 29 mappale 925 parte, per 587 mq e mappale 1078 parte, per 13 mq, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Porto Mantovano, attualmente destinata a standard, da destinare alla viabilità stradale,.

Si ritiene che la richiesta possa essere accolta per i motivi addotti nelle premesse.

In attesa di gentile riscontro porge cordiali saluti.

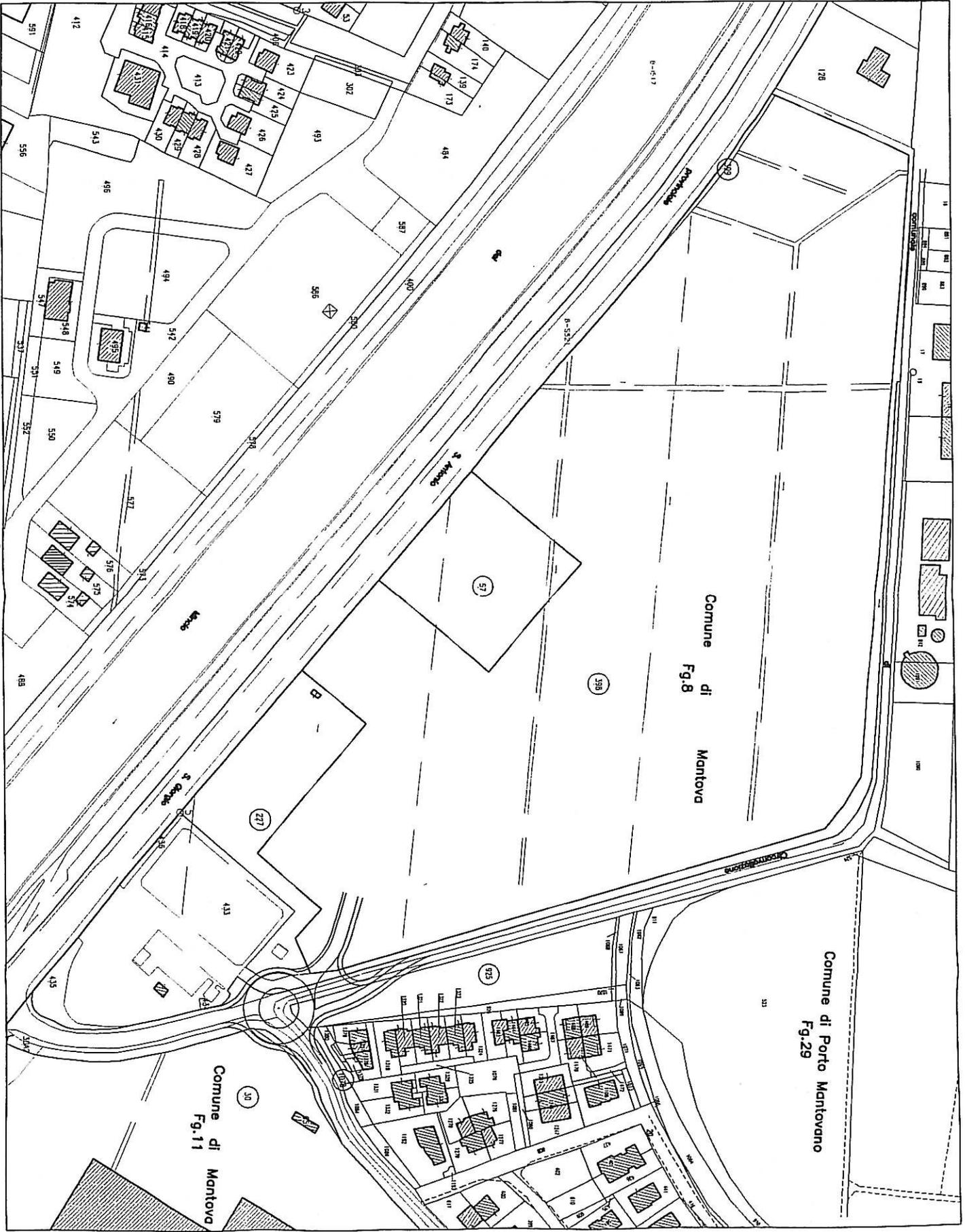
Mantova, li 08 Novembre 2010

In Fede

*Ducio M. Fontanelli*

Allegati:

- 1) Estratto di P.R.G.C vigente, Legenda e Norme Tecniche di Attuazione (Art. 36.1.1).
- 2) Parere favorevole di massima dell'Amministrazione Provinciale di Mantova
- 3) Planivolumetrico (Bozza), Estratto di Mappa Catastale e Aree da Espropriare.
- 4) Visure catastali nel Comune di Porto Mantovano: Fg. 29 Mappali 925 e1078.



Estratto di Mappa Catastrale: scala 1:2000

## RISPOSTA

La realizzazione di una "rotonda a raso" all'intersezione tra Strada Circonvallazione Est e Strada Montata, risolve sicuramente un problema di viabilità eliminando una situazione di sicuro pericolo.

La richiesta viene accettata.

In sede di definizione progettuale attuativa del PL, si chiede ai soggetti proponenti, il coinvolgimento del Comune di Porto Mantovano.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20, DP-21 e DP- 22

P.A.

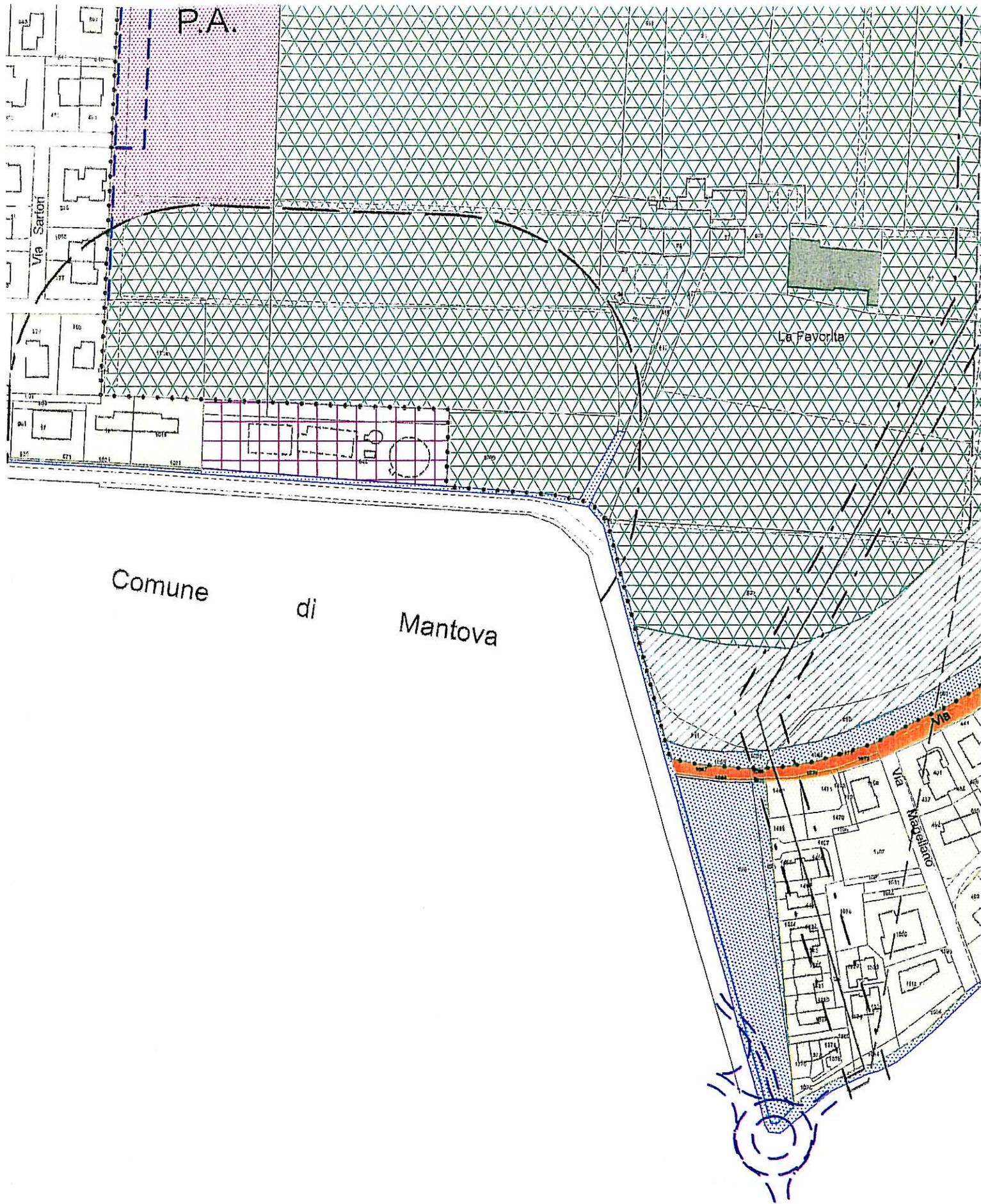
Via Sartori

La Favorita

Comune di Mantova

Via

Via





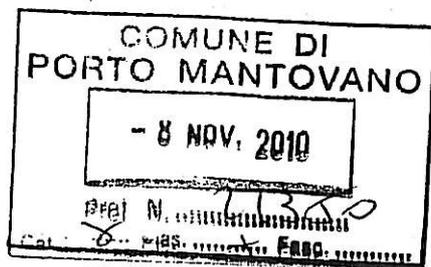
ISTANZA n° 11

Fondazione  
Conte Gaetano Bonoris

prot n° 21350 del 08/11/2010

**FONDAZIONE CONTE GAETANO BONORIS**

Via Mazzini n. 5 - 25121 BRESCIA - C.F. 80009850175  
Tel. 030/291561 Fax. 030/3751303  
fondazione@congrega.it



Brescia, 8 novembre 2010

Ill.mo Signor Sindaco  
del Comune di Porto Mantovano  
SEDE

Oggetto: destinazione d'uso Corte Gombettino in Porto Mantovano

Con la presente, il sottoscritto prof. Mario Taccolini, Presidente della Fondazione Conte Gaetano Bonoris, con sede in Brescia, via Mazzini 5, richiede a Codesta Amministrazione Comunale la possibilità di integrare le nostre precedenti osservazioni relative alla destinazione d'uso della Corte Gombettino in Comune di Porto Mantovano.

Ad oggi, nell'ipotesi di un recupero, si prefigura una destinazione degli spazi della Corte ad attività sociali o similari; con la presente si richiede che la Corte, oltre alla destinazione di cui sopra, possa essere caratterizzata da una destinazione simile a quella di tutte le altre corti agricole dislocate sul territorio del Vostro Comune.

Con viva cordialità.

  
FONDAZIONE Prof. Mario Taccolini  
CONTE GAETANO BONORIS Presidente  
Via Mazzini n. 5 - 25121 BRESCIA

## RISPOSTA

Il recupero della corte verrà normato con il Piano delle Regole senza esclusione di funzioni ammesse sul territorio in condizioni analoghe.

ISTANZA n° 12

Comune di Mantova

prot n° 21448 del 09/11/2010

Comune di Mantova

Prot: 0037263

Clas: 10/10/2 Data: 09/11/2010

Orig: Partenza UC: UR\_AMBI



COMUNE DI PORTO MANTOVANO	
9 NOV. 2010	
Prot. N. 21648	
Cat. ...	Clas. ... Fasc. ....

RACCOMANDATA A.R.  
(anticipata a mezzo fax)

Comune di Porto Mantovano  
Ufficio Protocollo,  
Strada Cisa, 112  
46047 Porto Mantovano

Prot.N°

Rif.Prat. 21902/2007

Class 10/10/2

**Oggetto:** Trasmissione Osservazioni nell'ambito della Procedura di VAS del Documento di Piano (PGT)

Allegato: DGC n. 163 del 9 novembre 2010

Con la presente si trasmette delibera di Giunta Comunale n.163 del 9/11/2010, contenente le osservazioni del Comune di Mantova al Documento di Piano del PGT di Porto Mantovano

Distinti saluti.

Mantova, 9/11/10

Il Dirigente del Settore  
Dott. Giampaolo Trevisani

Referenti: Roberta Marchioro - tel.0376338235  
[roberta.marchioro@domino.comune.mantova.it](mailto:roberta.marchioro@domino.comune.mantova.it)

**SETTORE PROGRAMMAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO**

Via Roma 39 46100 Mantova

T. +39 0376 338256/423 F. +39 0376 222814

[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



Il Comune di Mantova è registrato EMAS e certificato  
UNI EN ISO 9001:2000 e UNI EN ISO 14001:2004



ORIGINALE

COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 163 Reg. Deliberazioni

N. 21902/2007 di Prot. G.

OGGETTO: "Comune di Porto Mantovano - Procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano (PGT) - Osservazioni"

L'anno duemiladieci (2010) - addì 9 (nove) del mese di novembre ad ore 09:00 nella sala della Giunta

LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria

Presidente

Arch. SODANO NICOLA

Presenti:

gli Assessori:

BENEDINI GIAMPAOLO  
CAPPELLARI ALESSANDRA  
CAVAROCCHI MARCO  
DE PIETRI ARNALDO  
DE TOGNI ANNA MARIA  
FREDDI FULVIO  
IRPO ROBERTO  
NAPOLI MARCELLO  
ROSE ESPEDITO  
TONGHINI ENZO

**CONFORME ALL'ORIGINALE**

Mantova, il 9 NOV. 2010

Istruttore delle Attività Amm. ve e C

Patrizia Baruffaldi

*Baruffaldi*



Assenti:

gli Assessori:

CHIZZINI VINCENZO

Partecipa il Segretario del Comune DOTT.SSA FUSCO ANNUNZIATA

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.



LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO CHE:**

- In data 10/09/2010 (ns prot. n.29967 del 14/09/2010) il Comune di Porto Mantovano ha trasmesso "Comunicazione di messa a disposizione e pubblicazione sul web della Proposta di DdP unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica e Studio per la Valutazione di Incidenza";
- Nell'avviso di deposito della Proposta di Documento di Piano (DdP) unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica e Studio per la Valutazione di Incidenza del Comune di Porto Mantovano, si comunica che chiunque ne abbia interesse può presentare suggerimenti e proposte entro il giorno 8/11/2010;

**ESAMINATA** la Proposta di Documento di Piano (DdP) unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica e Studio per la Valutazione di Incidenza;

**CONSIDERATO CHE:**

- si ritiene opportuno formulare osservazioni, entro il termine stabilito, in merito alle previsioni contenute nel Documento di Piano proposto dal Comune di Porto Mantovano, al fine di valutare a livello sovra-comunale criticità esistenti relative in particolare al sistema infrastrutturale;
- le previsioni indicate nel documento di Piano rendono necessario un approfondimento congiunto relativo al tema infrastrutturale di carattere sovra-locale. In particolare, risultano evidenti le criticità esistenti del sistema viabilistico locale, in ingresso/uscita dal comune di Mantova, i cui effetti ricadono anche sui comuni contermini.

**VISTI** il D. lgs 4/2008 e s.m.i, e la D.G.R. 10971/2009;

**VISTO** il parere favorevole ex art. 49, 1° comma, del D. lgs. 267/00 espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Tutela dell'Ambiente sulla regolarità tecnica in data 28 ottobre 2010, dando atto che il parere di regolarità contabile non è richiesto in assenza di impegno di spesa e/o di accertamento di entrata;

**AD UNANIMITA'** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

**DELIBERA**

di **PROPORRE** l'inserimento tra gli obiettivi di Documento di Piano temi infrastrutturali quali il progetto di "Metropolitana leggera", la soluzione delle criticità viabilistiche in ingresso/uscita dalla città di Mantova e l'ipotizzata implementazione del sistema tangenziale;

di **SUGGERIRE** che il progetto di Rete Ecologica Comunale di Porto Mantovano sia sviluppato in forma coerente con le possibilità di implementazione della stessa da parte dei comuni limitrofi;

di **DISPORRE** l'invio della presente deliberazione al Comune di Porto Mantovano, Ufficio Protocollo, Strada Cisa n.112 – 46047 Porto Mantovano;

**AD UNANIMITA'** di voti espressi per alzata di mano, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

UR/pb

Verbale letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

ARCH. NICOLA SODANO



IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA ANNUNZIATA FUSCO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del Servizio di Supporto agli organi elettivi

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Mantova, li Patrizia Baruffaldi

L'incaricato al Servizio

N. 163 della delibera di G.C. del 09/11/2010

N. 21902/2007 di Prot. Gen.

**OGGETTO:** "Comune di Porto Mantovano - Procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano (PGT) - Osservazioni"

ORIGINALE

Mantova, li **9 NOV. 2010**

Divenuta esecutiva per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale avvenuto il **9 NOV. 2010** senza opposizioni.

L'incaricato

**CONFORME ALL'ORIGINALE**

Mantova, li **9 NOV. 2010**

Istruttore delle Anm.ve e Cont.li

Patrizia Baruffaldi

Baruffaldi



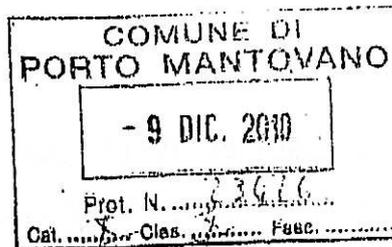
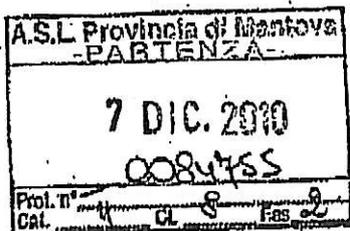
## RISPOSTA

- Per quanto riguarda la "Metropolitana leggera" il DP prevede un ambito di trasformazione specifico: l' **ATI - 13**
- Per la "criticità viabilistica in ingresso/uscita" da Mantova il DP prevede la creazione di due "parcheggi scambiatori", **AT-17** (zona Mantovanella) e **AT-18** (zona Stazione ferroviaria) e lo sviluppo del sistema delle piste ciclabili verso Cittadella **ATI-015a**
- Il DP non prevede trasformazioni del territorio per "l'implementazione del sistema tangenziale" di Mantova e si ritiene in questa fase, improponibile alcuna "azione" in tal senso vista la complessità del tema e la molteplicità degli Enti interessati e da coinvolgere.
- Relativamente alla Rete Ecologica Comunale le proposte contenute nel DP sono coerenti con lo spirito, i contenuti e le scelte del PTCP, del PTC del Parco del Mincio e del PTR e, conseguentemente, capaci di omogeneità strutturale con proposte/scelte dei comuni limitrofi.

ISTANZA n° 13

ASL Mantova

prot n° 23426 del 09/12/2010



FASC. N°8767/2010

PROT. N° 62158/2010

Al Comune di Porto Mantovano  
S.S. Cisa, 112  
46047 Porto Mantovano (MN)

Vs.rif Prot.n°17080/10 del 10/09/2010

Mantova, 2 dicembre 2010

**Oggetto:** Documento di Piano del PGT del Comune di Porto Mantovano, Rapporto Ambientale (V.A.S.), Studio per la Valutazione di Incidenza (sul siti S.I.C. e Z.P.S.- Valli del Mincio e Bosco Fontana-) e la sintesi non tecnica: **Parere igienico sanitario**

Esaminata la ridefinizione degli atti in oggetto, si conferma il parere già espresso in data 17 febbraio 2009 Prot. n°13993 e parere del 29 settembre Prot.n°75937, relativamente agli Ambiti di Trasformazione sostanzialmente invariati. A tal proposito si prende atto del fatto che molte delle proposte/valutazioni avanzate, sono state recepite.

**Osservazioni relative ai nuovi Ambiti di Trasformazione:**

**Ambito "AT-014" Zona Cimitero Mantovanella:**

Riguardo all'inserimento di tale Ambito di trasformazione residenziale, si precisa che le linee di confine del comparto dovranno avvenire solo in spazi esterni alla fascia di rispetto cimiteriale e che l'utilizzo, ai fini residenziali dell'area può essere consentito solo a condizione del rispetto delle distanze dagli allevamenti, oppure dopo la dismissione definitiva della loro attività in data antecedente rispetto la nuova edificazione abitativa.

**Ambito "AT-019" Zona Latteria S. Antonio:**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione in oggetto, presenta evidenti criticità per quanto attiene l'impatto acustico e ancor più per la presenza, al suo interno, del depuratore. Si evidenzia inoltre che l'area produttiva è ubicata in vicinanza a zone residenziali le quali, sono già esposte al disagio e ai rischi igienico sanitari derivanti dalle emissioni rumorose e di inquinanti atmosferici conseguenti al depuratore. In ragione delle criticità sopraelencate, si ritiene che l'area produttiva e nuove strutture aziendali non possano invadere lo spazio che attualmente è definito come area di rispetto del depuratore.

Servizio Igiene e Sanità Pubblica - Area Prevenzione Ambienti di Vita - Dipartimento Prevenzione Medica  
Via del Toscani, 1 - 46100 Mantova - Tel. 0376 334927 - Fax 0376 334928 - e-mail: [info.mantova@aslmn.it](mailto:info.mantova@aslmn.it)

ASL Mantova - Sede Legale - via del Toscani, 1 - 46100 Mantova - Tel. 0376 3341 - [www.aslmn.it](http://www.aslmn.it) - CF/PI 01836560207



Sistema di gestione per la qualità secondo ISO 9001: 2008

**Ambito "ATS-001" (Zona del depuratore a Mantovanella):**

Area destinata all'ampliamento depuratore esistente destinato dal PGT ad impianti tecnologici. Da valutare l'impatto acustico in relazione agli impianti previsti e in merito alle distanze di ineditabilità si ricorda che queste devono essere previste anche per il territorio del comune di Mantova confinante, di cui nulla viene specificato in pianimetria.

**Ambito "ATA-001" (Zona Mantovanella- Area accanto al depuratore):**

previsto dal PGT come ambito paesaggistico e tutela ambientale. Nulla da rilevare.

**Ambiti di Trasformazione Infrastrutturale:**

Si condivide la scelta relativa agli Ambiti di trasformazione infrastrutturale per il quale il PGT prevede la riqualificazione della viabilità esistente e gli studi di fattibilità per la nuova viabilità. Si ritiene fondamentale la definizione delle zonizzazioni acustiche e dell'impatto acustico relativo ad ogni singolo ambito secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 447/95.

Per quanto attiene gli studi di fattibilità dei previsti Ambiti di trasformazione che prevedano la riqualificazione e la bonifica acustica di alcuni tratti dell'infrastruttura ferroviaria esistente, trattandosi di opere che hanno soprattutto come obbiettivo un miglioramento del clima acustico a tutela delle abitazioni esistenti che sono vicine alla linea ferroviaria, si giudica positivamente la realizzazione di idonee opere atte al contenimento dell'impatto acustico.

Si specifica che tali opere (barriere antirumore), non dovranno costituire ostacolo per l'illuminazione naturale diretta delle abitazioni situate a breve distanza dalle stesse.

Relativamente alla scelta di inserire nuove "aree agricole di interazione", nulla da rilevare.

Distinti saluti

L'assistente Tecnico  
Geom. Iso Alberto Reggiani  
*Reggiani*

Il dirigente Medico S.I.S.P.  
Dott. Ugo Bocelli  
*Bocelli*

Il Responsabile del Servizio S.I.S.P.  
Dott.ssa Fausta Caramaschi  
*fa*

Referente del procedimento: Geom. Iso Alberto Reggiani - [isualberto.reggiani@asimn.it](mailto:isualberto.reggiani@asimn.it) Tel. 0376.334432

ASL Mantova - Sede Legale - via dei Toscani, 1 - 46100 Mantova - Tel. 0376 3341 - [www.asimn.it](http://www.asimn.it) - CF/PI 01898560207



Sistema di gestione per la qualità secondo ISO 9001: 2008

## RISPOSTA

Riscontrando la conferma dei pareri Prot. n° 13993 espresso in data 17 febbraio 2009 e Prot. n° 75937 espresso in data 29 settembre 2009 per gli ambiti confermati, dando altresì atto del recepimento delle indicazioni ivi contenute, per le indicazioni relative ai nuovi ambiti si procede con le seguenti precisazioni:

Ambito AT-014 Zona Cimitero Mantovanella

- come riscontrabile negli elaborati cartografici di piano, l'ambito è individuato esternamente al rispetto cimiteriale per le aree puramente edificabili, mentre l'area destinata a viabilità e a servizi è ricompresa nel rispetto cimiteriale per ragioni di attuazione dei collegamenti funzionali e viabilistici;

- per l'allevamento che sorge a confine, nella cartografia del Piano delle Regole viene indicata la distanza del rispetto e, nella scheda di progetto, le norme che regoleranno l'edificabilità di quell'area.

Ambito AT-019 Zona Latteria S. Antonio

- l'area di rispetto del depuratore viene definita mantenendo le attuali distanze precisate dal PRG vigente.

ATS-001 Zona del depuratore Mantovanella

- la scelta è stata sottoposta a studio d'impatto acustico e nel Piano delle Regole vengono indicate le azioni da attivare per contenerne gli effetti negativi;

- la distanza di rispetto è stata verificata anche verso la pianificazione del Comune di Mantova .

Per gli altri ambiti si riscontra la condivisione di quanto proposto.

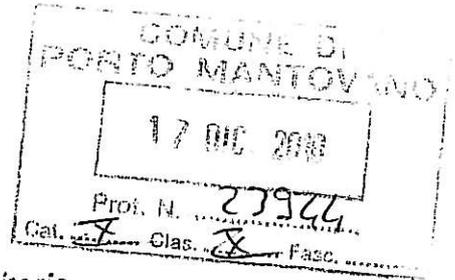
ISTANZA n° 14

Provincia di Mantova  
Settore Pianificazione Territoriale, Programmazione Assetto Territorio  
Area Ambientale – Ufficio Autorità ambientale e progetti

prot n° 23944 del 17/12/2010



PROVINCIA DI MANTOVA



*Settore Pianificazione Territoriale, Programmazione Assetto Territorio*

Mantova, 17/12/2010

Prot. n. 69200

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Porto Mantovano  
SS. Cisa, 114  
46047 – PORTO MANTOVANO (MN)

Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano - Parere provinciale .

Con la presente si trasmette, in allegato, il parere della Provincia di Mantova sulla proposta di piano e sul Rapporto Ambientale proposto dal Comune di Porto Mantovano, in qualità di autorità con specifiche competenze ambientali. Tale parere era stato anticipato nella conferenza di valutazione del 10/12/2010.

Si conferma la massima disponibilità al confronto qualora si rendessero necessari ulteriori chiarimenti.

Distinti Saluti

Il Vicepresidente  
(Claudio Camocardi)



## PROVINCIA DI MANTOVA

*Settore Pianificazione Territoriale, Programmazione Assetto Territorio*

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del COMUNE DI PORTO MANTOVANO

#### PARERE SULLA PROPOSTA DI PIANO E SUL RAPPORTO AMBIENTALE

##### Premessa

Il Comune di Porto Mantovano ha avviato nel corso del 2007 il processo di VAS relativo alla formazione del Piano di Governo del Territorio che nel marzo 2009 si è concluso con una prima proposta di piano, rispetto a cui la Provincia aveva espresso parere. A seguito del cambio di amministrazione comunale (elezioni 2009) tale piano, mai adottato, è stato rivisto e sono state modificate alcune scelte insediative, mentre il quadro conoscitivo è rimasto inalterato.

Pertanto nel settembre 2010 è stata messa a disposizione la nuova proposta di documento di piano con il rapporto ambientale, in particolare il R.A. è composto da un unico documento contenente:

- *considerazioni preliminari*
- *il contesto e il quadro di riferimento*
- *il territorio pianificato*
- *documento di piano*
- *la coerenza di piano - analisi*
- *effetti del piano*
- *sistema di monitoraggio*
- *conclusioni*

oltre a numerosi elaborati cartografici

Nel dicembre 2007 sono state deliberate dalla Regione Lombardia le procedure per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, che si aggiungono agli Indirizzi Generali già approvati nel marzo 2007, in conformità a tali criteri è stato predisposto il presente parere.

##### Parere generale

La verifica svolta si articola in due fasi la prima riguarda l'impostazione procedurale-metodologica e la seconda alcune criticità più specifiche relative alla sostenibilità ambientale delle scelte del piano.

##### 1) IMPOSTAZIONE PROCEDURALE E METODOLOGICA

Il rapporto ambientale, stato strutturato secondo le indicazioni dell'allegato I della Direttiva 2001/42/CE e le normative nazionali/regionali vigenti, segue uno schema metodologico corretto. La parte relativa al quadro di riferimento è particolarmente approfondita soprattutto per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata.

La valutazione conclusiva è effettuata correttamente e in modo specifico sugli ambiti di trasformazione (le azioni di piano) e viene sintetizzata nell'elaborato "DP\_07\_Schede ambiti trasf", in cui si elencano gli impatti potenziali attesi e le possibili risposte; rispetto a questo ultimo elemento si rileva una certa genericità nella definizione dei possibili interventi mitigativi e compensativi, che dovranno trovare una maggiore definizione nel documento di piano.



## PROVINCIA DI MANTOVA

*Settore Pianificazione Territoriale, Programmazione Assetto Territorio*

Quindi le schede di valutazione degli ambiti si dovranno tradurre in schede di maggior dettaglio nel documento di piano contenenti le azioni mitigative e/o compensative effettivamente previste e non più le possibili risposte.

### 2) CRITICITA' DELLE SCELTE DI PIANO

Preso atto delle valutazioni espresse nella schede per l'individuazione degli impatti, si sottolinea la generale condivisione delle scelte di piano in merito alla loro localizzazione in continuità con gli ambiti e le funzioni già insediate, tuttavia si evidenzia la criticità di alcune di esse soprattutto in relazione al raggiungimento degli obiettivi ambientali:

- con riferimento ai nuovi ambiti di trasformazione, a pag. 23/24 della relazione illustrativa, è stata svolta la verifica rispetto al consumo di suolo previsto dal piano secondo i criteri dettati all'art.47 degli IN del PTCP 2010; tale verifica risulta pienamente soddisfatta.
- si valuta positivamente la consistente riduzione degli ambiti produttivi posti a nord del capoluogo, tuttavia è stato mantenuto l'ambito residenziale **AT001** che prevede, oltre al recupero di Corte Fornasotto, un piano di espansione residenziale; la localizzazione di questo intervento costituisce di fatto un allontanamento dal consolidato fronte di espansione residenziale di Porto che è posto più a sud. Si rileva inoltre l'ampia disponibilità di altri ambiti di espansione residenziale, pertanto sarebbe opportuno rivalutare la necessità di tale previsione o comunque demandarne l'attuazione fino al completamento degli altri ambiti previsti.
- tra le frazioni di Soave e Botteghino viene individuato un ambito produttivo con finalità di recupero ambientale per l'area dell'ex Cava Carnevali; pur avendo verificato che attualmente il PRGC prevede in quest'ambito una piccola porzione con destinazione produttiva (circa 5000mq), dagli elaborati presentati non è chiaro quale sarà l'entità di tale destinazione nel PGT in adozione, pertanto vista la sensibilità ambientale e paesaggistica dell'ambito si ritiene opportuno chiedere che la destinazione produttiva futura venga mantenuta per la sola zona già interessata.

Infine si allegano le osservazioni, predisposte dal Settore Ambiente della Provincia, relative allo studio di incidenza, che sono preordinate alla Valutazione di Incidenza vera e propria; quest'ultima verrà espressa contestualmente alla valutazione di compatibilità con il PTCP sul PGT adottato.

Mantova, 10/12/2010

Il Responsabile dell'Istruttoria  
(Arch. Elena Molinari)

Il Dirigente  
(Arch. Giancarlo Leoni)





Provincia di Mantova

Area Ambientale  
Ufficio Autorità ambientale e progetti

Prot. 82/2010

Mantova, 9 dicembre 2010

Spett.le Arch. Molinari Elena  
Servizio Urbanistica  
Provincia di Mantova  
SEDE

Parere di VAS e Valutazione di Incidenza (VIC) del Piano di Governo del Territorio 2010 del Comune di Porto Mantovano ai sensi della d.g.r. n. 14106/03 e successive modifiche e integrazioni e l.r. 5/02/2010 n. 7.

Visto il Documento di Piano del PGT di Marmirolo, corredato da Rapporto ambientale e Studio per la valutazione d'incidenza sul SIC/ZPS Bosco della Fontana e SI/ZPS Valli del Mincio, invio le seguenti osservazioni, da inserire nel parere di VAS:

#### Aspetti procedurali

- 1) si precisa che la l.r. 5 febbraio 2010 n. 7, "Integrazioni e modifiche alla l.r. 86/83 (art. 25 bis l.r. 86/83)" ha introdotto modifiche nella procedura di Valutazione di incidenza del PGT, ora affidata alle Province, che si devono esprimere su tutti gli atti del Piano di governo del territorio in sede di valutazione di compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale;
- 2) in applicazione della DGR 8/8/2003 n. 7/14106, l'approvazione del PGT è condizionata all'esito positivo della Valutazione d'incidenza e in tale atto la Provincia:
  - a) può impartire le opportune prescrizioni relative alle modalità di progettazione e realizzazione degli interventi ammessi;
  - b) specifica quali azioni di piano siano o meno da assoggettare a valutazione di incidenza.

#### Aspetti di merito

- 1) Si ritengono positive da un punto di vista socio-economico, paesaggistico ed ambientale le iniziative proposte per il recupero degli ambiti degradati in fraz. Soave, ma tenendo conto della localizzazione e tipologia, si ritiene debbano essere esclusi o minimizzati eventuali fattori di interazione negativa; a questo scopo si ritiene necessario approfondire le previsioni per gli ambiti di trasformazione ex Cava Carnevali, Ex area Facep, Zona Corte Baitone, con adeguata descrizione quali-quantitativa delle previsioni e delle misure di mitigazione nelle schede d'ambito che verranno prodotte nel Piano delle Regole. Oltre a ciò, sia recepito nel PGT quanto indicato dalla Regione Lombardia nel Decreto di espressione della valutazione d'incidenza preliminare n. 2279 del 19/3/2009, con le prescrizioni dettate dagli enti gestori dei siti Natura 2000 interessati, indicando nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi le procedure per dare attuazione agli interventi di mitigazione/compensazione.

- 2) Possono comportare effetti sullo stato di conservazione del SIC/ZPS anche gli ambiti di trasformazione infrastrutturali Strada comunale Raffaina e delle Caselle a Soave e l'attraversamento ciclopedonale del fiume Mincio a Casazze di Soave; in particolare quest'ultimo, compreso entro i confini del SIC/ZPS Ansa e Valli del Mincio, si ritiene debba essere assoggettato a specifica Valutazione d'incidenza sull'intervento.
- 3) In applicazione della DGR 27/12/2007 n. 8/6415 "Criteri per l'interconnessione della Rete ecologica regionale con gli strumenti di programmazione territoriale degli enti locali", DGR 26/11/2008 n. 8/8515 "Modalità per l'attuazione della Rete ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali", e DGR 30/12/2009 n. VIII/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione elaborati finali", siano recepiti a livello cartografico gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER), valutando la compatibilità delle azioni di piano con le indicazioni per l'attuazione della RER, in particolare per quanto attiene agli elementi di tutela;
- 4) Si fa presente inoltre che, in applicazione dell'art. 49 comma 4 del Documento "Indirizzi normativi del PTCIP" il Comune con propri atti è tenuto ad adottare il "Regolamento comunale di polizia idraulica", relativamente al reticolo idrico minore, ai sensi dell'art. 3 comma 114 lett. a della LR 1/01, previo censimento dello stesso, e si ricorda la possibilità di avvalersi del Regolamento tipo comunale di polizia idraulica, volto a potenziare sia le funzioni di regimazione idraulica che le funzioni ambientali, elaborato dalla Provincia ed inviato a tutti i comuni con nota j6278/MP del 02/10/2008.
- 5) L'inquadramento ecologico/paesaggistico potrà essere integrato con il censimento del reticolo idrico minore, a supporto sia della valutazione d'incidenza che del Rapporto ambientale di VAS, soprattutto al fine di evidenziare i possibili effetti indiretti sui siti, legati a frammentazione e perdita di funzionalità ecologica del territorio agricolo esterno.

Si formulano infine alcune proposte:

- si segnala l'opportunità di potenziare le reti ecologiche e più in generale l'equipaggiamento vegetazionale della campagna attraverso l'utilizzo dello strumento giuridico di cui all'art. 43 comma 2 bis della l.r. 12/2005, che introduce oneri maggiorati per la trasformazione delle "aree agricole nello stato di fatto", finalizzati alla costituzione di un fondo comunale o regionale per la forestazione e il miglioramento del paesaggio agrario; a tal proposito si suggerisce, anche sulla scorta dell'esperienza di alcuni comuni dell'hinterland milanese, di individuare le modalità attuative più idonee al contesto socio-economico ed ambientale, anche facendo uso dello strumento della convenzione con gli imprenditori agricoli per la cura e gestione del territorio, prevista dall'art. 15 del D.lgs. 228/01 (legge di orientamento in agricoltura). In questo caso si potrebbe introdurre, tra gli indicatori ambientali di stato/risposta, la lunghezza dei canali alberati o riquadrati, la lunghezza delle siepi e filari campestri, la superficie di piccoli boschi e zone umide etc...
- con riferimento alla situazione di fragilità idraulica del territorio, si suggerisce, accanto a criteri di progettazione energeticamente efficiente, di introdurre criteri di progettazione mirati al principio e alle tecniche della gestione sostenibile del ciclo delle acque (risparmio- riuso-differenziazione degli scarichi...), quale risposta alla pressione che viene esercitata sulla componente ambientale "acque superficiali acque sotterranee".

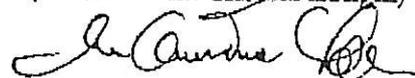
9 dicembre 2010

Ufficio "Autorità Ambientale e Progetti"

(Dott.ssa Susanna Perlini)

La Dirigente del Settore Ambiente

(Dott.ssa Maria Cristina Longhi)



## RISPOSTA

In merito alle osservazioni contenute nel parere si precisa quanto segue:

- Le "Schede ambiti di trasformazione", DP-07, contengono le "prime" indicazioni sugli interventi mitigativi e compensativi poiché la loro definizione dettagliata e specifica è demandata alle "schede di progetto" che accompagnano, nel Piano delle Regole, la definizione, nel merito, di tutte le azioni, comprese quelle rivolte alla mitigazione e alla compensazione, con valenza prescrittiva o indicativa. Quanto detto vale, nello specifico, anche per gli ambiti posti all'interno del Parco del Mincio, così come richiamato nel parere dell'Area Ambientale, per gli AT che riguardano la ex Cava Carnevali, la ex Facep e la Corte Baitona, indicando anche le modalità di coinvolgimento degli Enti Gestori dei siti Natura 2000.
- Rispetto all' AT-001 si precisa che la scelta di mantenere quella individuazione è funzionale alla programmata, possibile, direzione di sviluppo residenziale verso nord. Scelta questa che ha permesso la riduzione dell'area produttiva zonizzata dal PRG vigente creando, così, le condizioni per "mitigare" il passaggio dalla residenzialità alle aree produttive esistenti con maggior rispetto dell'orografia del territorio.
- Nella scheda di progetto viene specificato che il "recupero" di quell'area, ex Cava Carnevali, dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti nell'ambito del Parco del Mincio poiché nulla di nuovo "vuole" essere introdotto per evitare "varianti" al PTC del Parco. Le aree edificabili e le potenzialità rimangono quelle in essere con l'attuale PRG.
- Per quanto riguarda l'attraversamento ciclopedonale del fiume Mincio a Casazze di Soave, nella scheda di progetto, viene specificata l'assoggettazione obbligatoria a specifica Valutazione d'incidenza sull'intervento.
- Per quanto concerne il "Regolamento comunale di polizia idraulica" si precisa che sono in corso azioni volte all'ottemperanza del disposto di cui all'art. 49, comma 4, del Documento "Indirizzi normativi del PTCP" così come l'integrazione relativa al "reticolo idrico minore".
- L'applicazione di quanto previsto dall'Art. 43 comma 2bis della L.R. 12/2005 verrà regolato con le norme del Piano delle Regole così come per i "criteri" da adottare per far fronte alle varie "fragilità ambientali" presenti sul territorio.

ERRORI MATERIALI  
E  
CORREZIONE

## INDIVIDUAZIONE

Esaminando i materiali prodotti sono stati individuati alcuni errori materiali che vengono di seguito indicati per la correzione:

- In località Corte Gombetto, una piccola porzione di retino, che identifica l'area produttiva, si estende sulla strada.

La correzione interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-19a, DP-20

- In località PL "Cirla", un piccolo lotto residuale viene riconosciuto come "residenziale di completamento".

La correzione interessa i seguenti elaborati: DP-19a, DP-20

- Nell'individuazione degli edifici di interesse storico, Corte OTTONA viene indicata in modo errato.

La correzione interessa l'elaborato DP-16

- Nell'individuazione della "pipa" di ritorno di Via Progresso, il disegno della stessa non corrisponde al frazionamento della sede stradale e quindi viene modificato il disegno adeguandolo al frazionamento.

La correzione interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20 e DP-22

- Nell'indicazione dei tracciati per lo studio di fattibilità del sottopassaggio ferroviario in zona stazione è stato omesso il tratteggio in Via Monteverdi. La correzione interessa i seguenti elaborati: DP-19a, DP-20, DP-21 e DP-22

- Nell'elaborato DP-07 SCHEDE DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, nelle intestazioni di alcune schede, sono state ripetute diciture non coerenti all'ambito.

La correzione interessa solo l'elaborato DP-07.

- Per la viabilità strutturale dell'AT-03, indicata come ambito da sottoporre a studio di fattibilità, si propone un "ridisegno" rispetto a quanto contenuto negli elaborati del DP. Questa nuova indicazione limita il tratto della ex SS della Cisa coinvolto, escludendo la pista ciclabile esistente, sviluppandosi all'interno dell'AT-03.

Anche l'indicazione del collegamento della strada in uscita/accesso dal/al sottopassaggio ferroviario in località Villa Schiarino con la viabilità esistente viene posizionato distante dall'ingresso alla villa evitando così interferenze improprie con l'ingresso al monumento.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-18, DP-19a, DP-20 e DP-22

- Nell'ex PL S. Maddalena, per uno slittamento di retino, la strada di collegamento tra Via Ferri e Via Rosselli, è posizionata in modo errato.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-19a e DP-20.

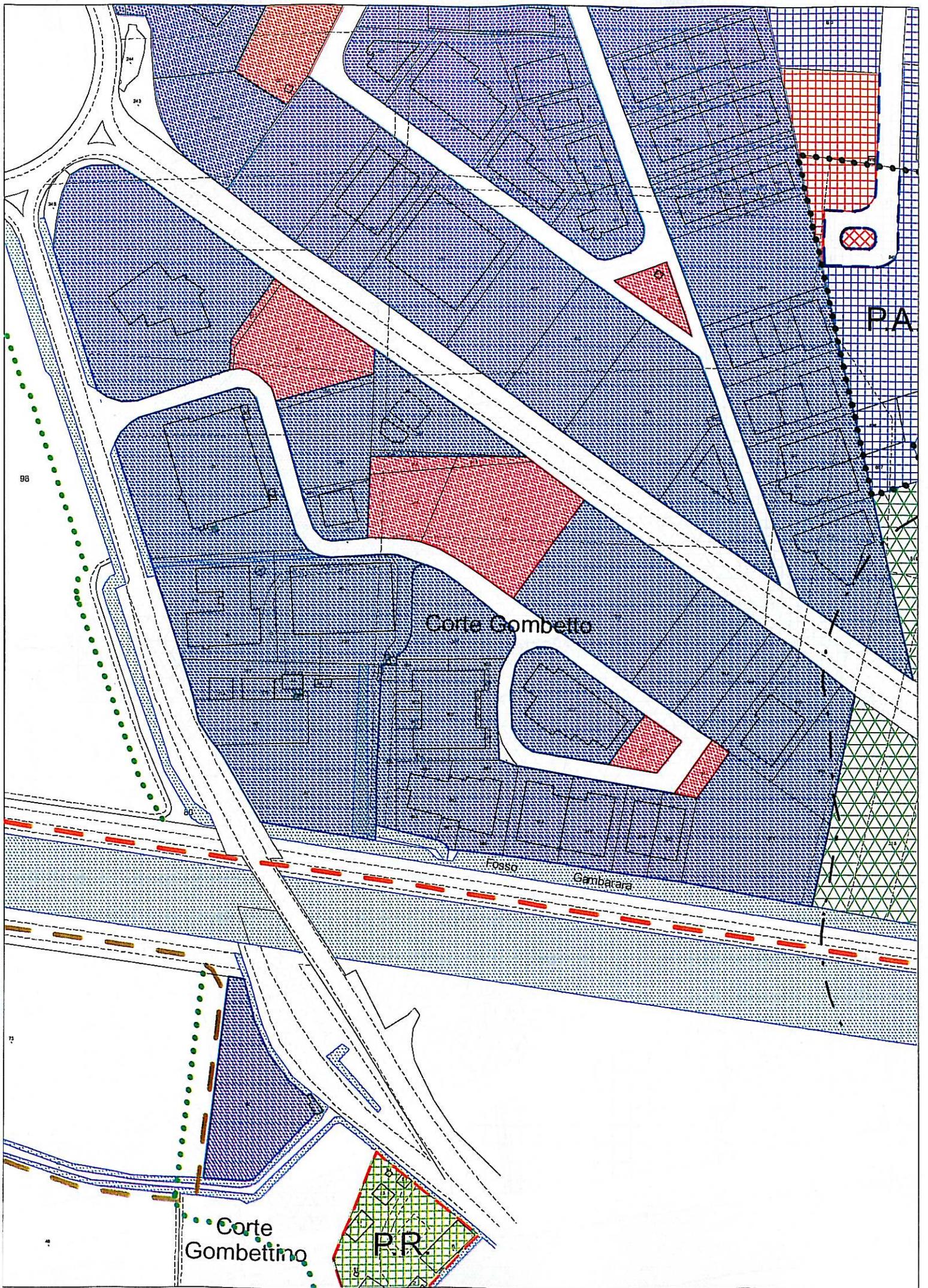
- Via Mincio e Via Fermi non risultano individuate come viabilità.

La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP-19a e DP-20.

- Il tratto di strada da Via D'Antona a Strada Guerrina non è disegnato in modo rispondente alla situazione di fatto. Le carenze riscontrate in mappa sono conseguenti alla non completezza del materiale ricevuto dal catasto.

La modifica in mappa viene fatta utilizzando il frazionamento reperito in Comune.  
La modifica interessa i seguenti elaborati: DP-17, DP 18, DP-19°, DP-20 e DP-21.





Corte Gombetto

P.A.

Fosso Gambarara

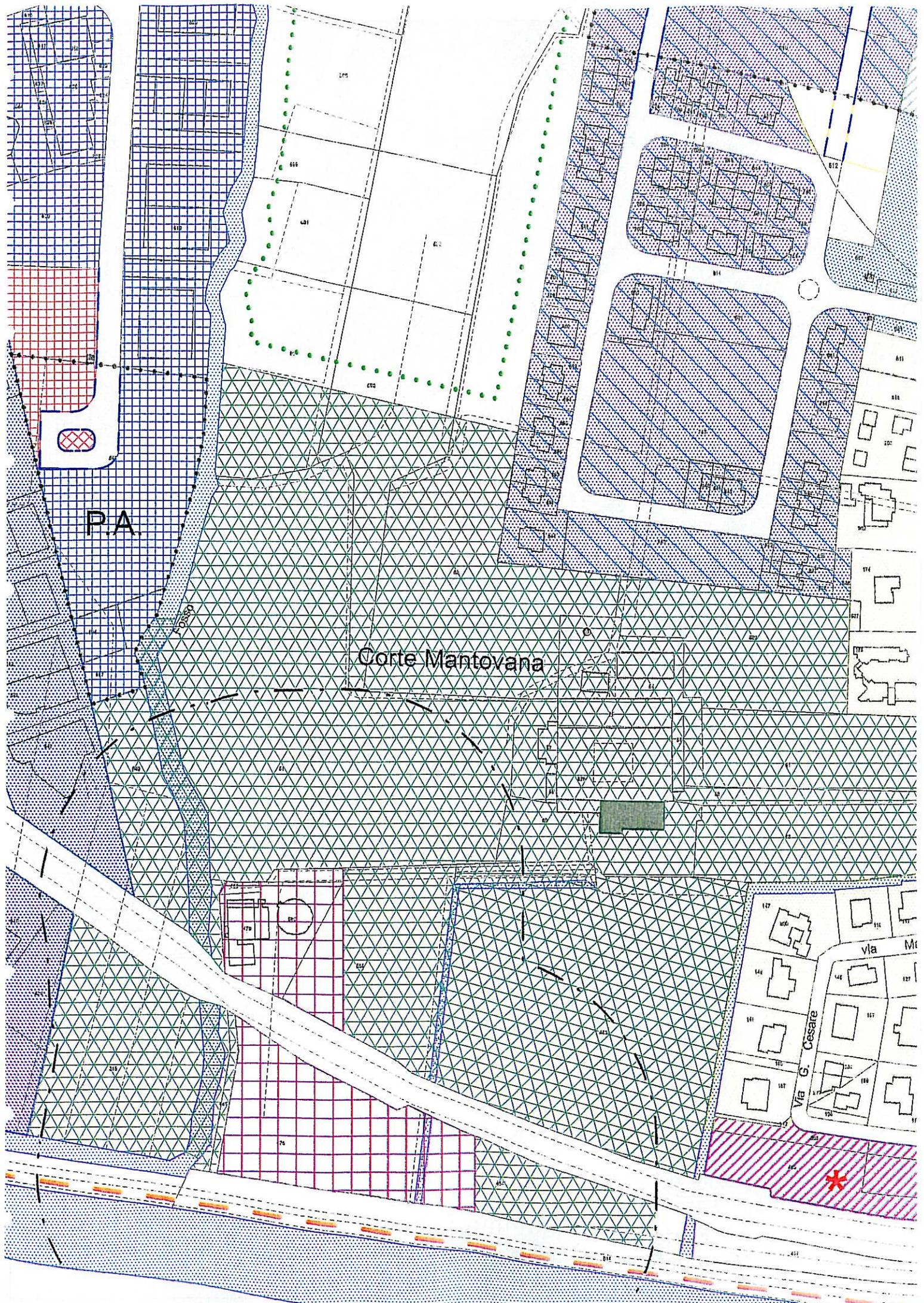
Corte Gombettino

P.R.

98

99

97



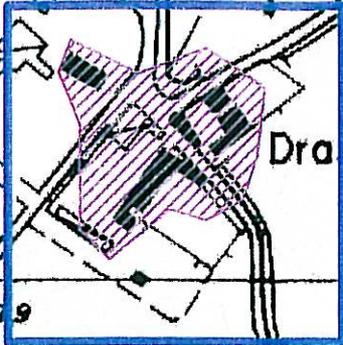
PA

Corte Mantovana

Via G. Cesare

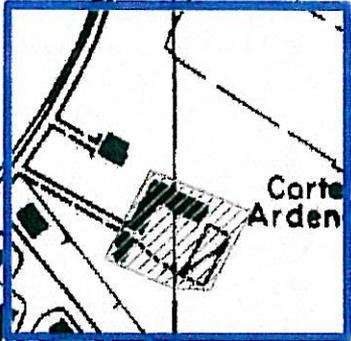
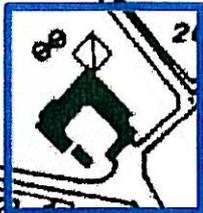
Via M...





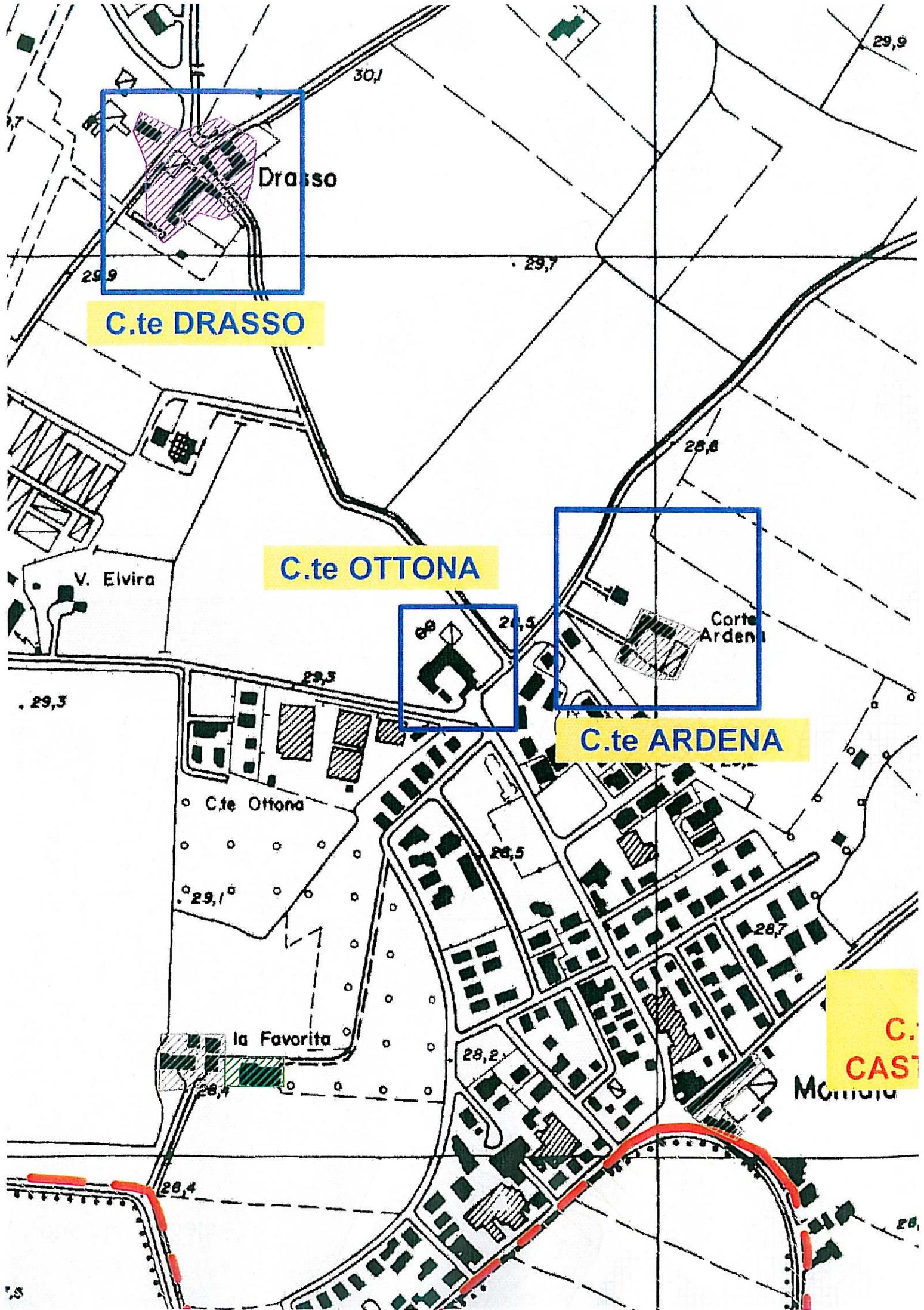
**C.te DRASSO**

**C.te OTTONA**



**C.te ARDENNA**

**C.  
CAST**





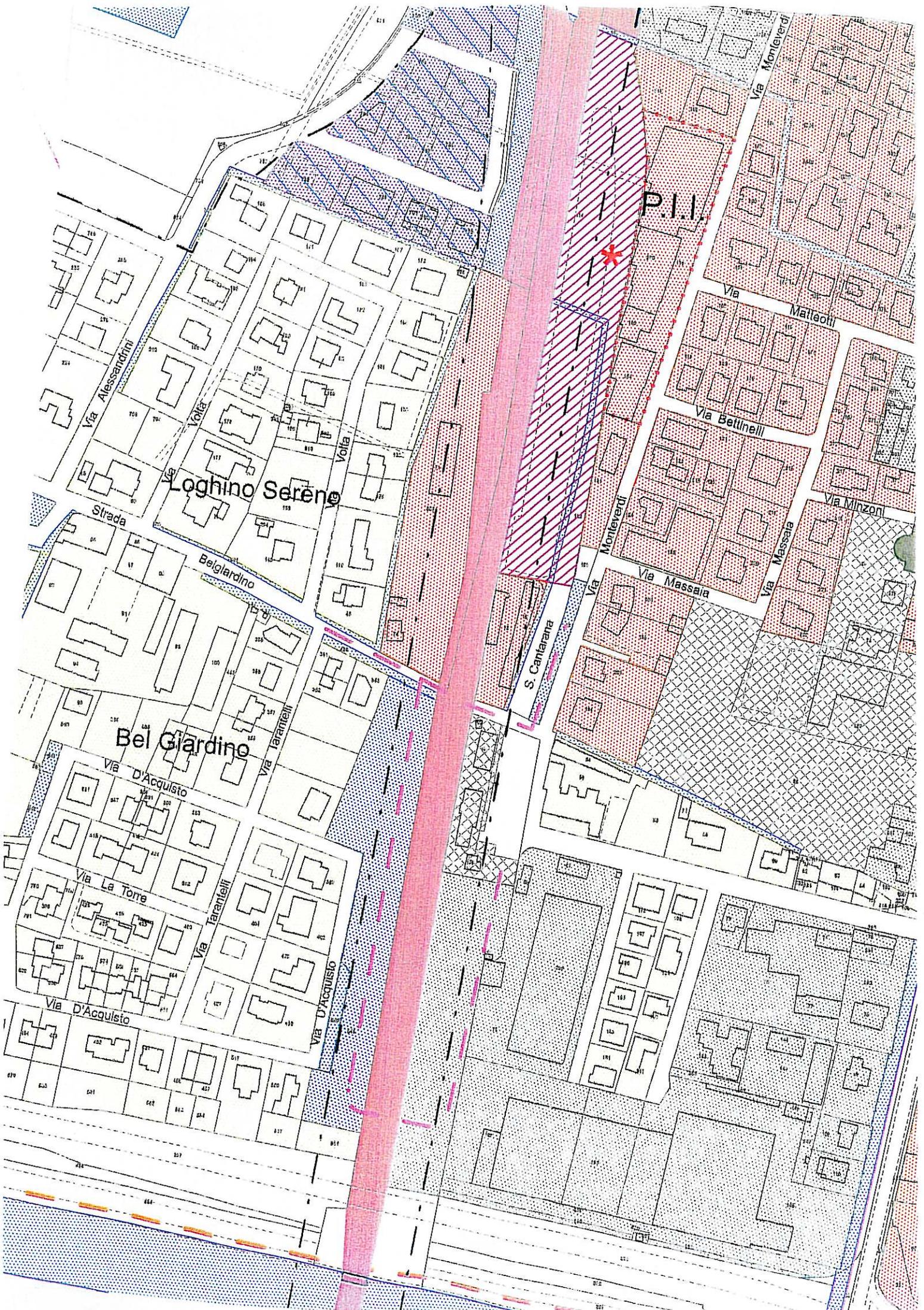
Core Malpensata

Via Industria

Via Industria

Via Progresso

Via Progresso



Loghino Sereno

Bel Giardino

P.I.

Via Alessandrini

Via Volta

Via Matteotti

Via Bettinelli

Via Minzoni

Via Massala

S. Cantarana

Strada

Belgiardino

Via D'Acquisio

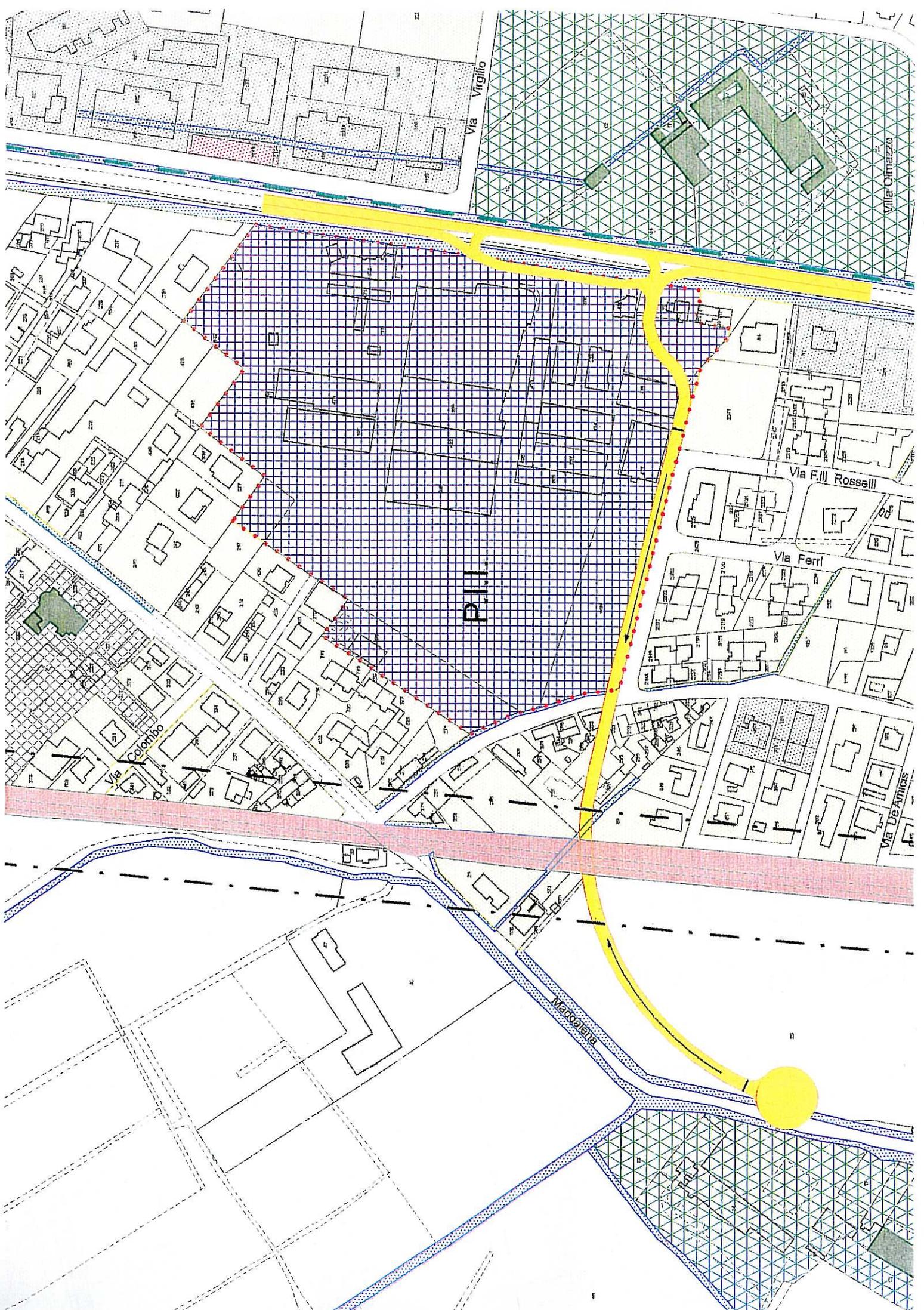
Via Iarantelli

Via La Torre

Via Iarantelli

Via D'Acquisio

Via D'Acquisio



Via Virgilio

VIA CATTACAZZO

Via F.lli Rosselli

Via Ferri

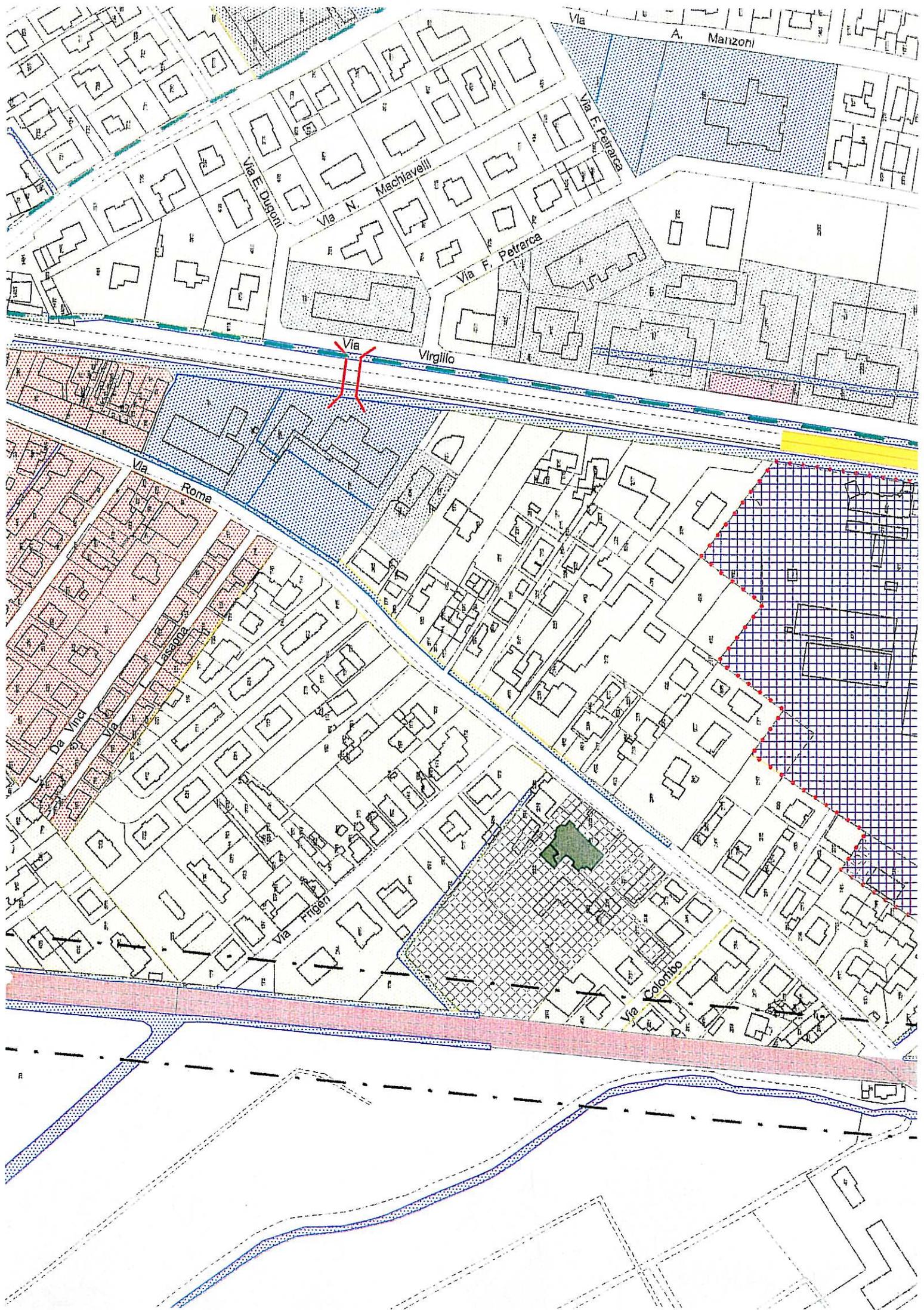
Via Colombo

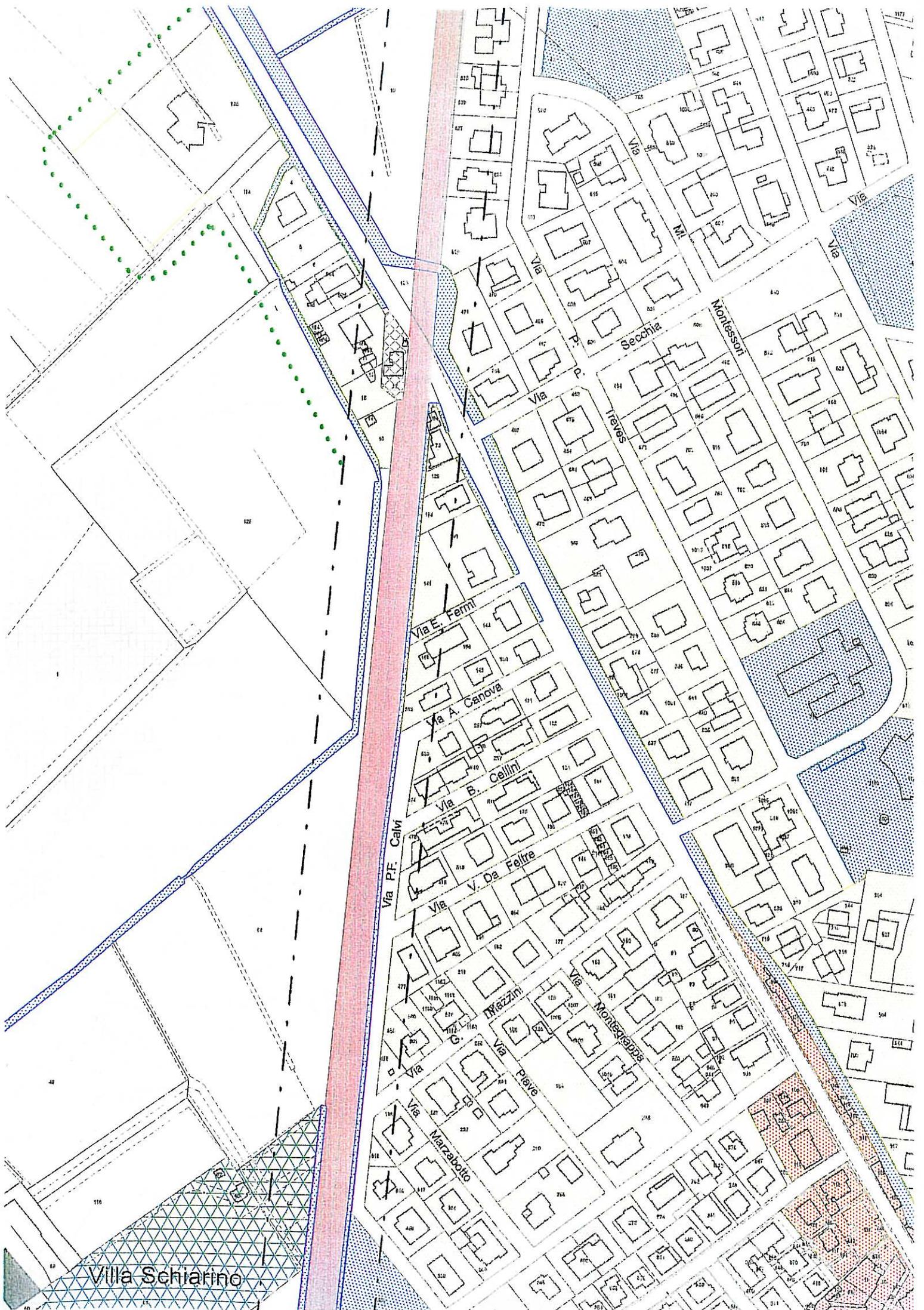
Via De Amicis

P.I.I.

Via Margalena







Villa Schiarino

