PROGETTO

# AREA PRU BORGONUOVO

## PIANO ATTUATIVO EX COMPARTO 2
## IN VARIANTE AL P.G.T.
## Località Borgochiesanuova - Mantova

COMMITTENTE

SANSEDONI SIENA SPA
Via Giuseppe Garibaldi, 60 - 53100 Siena

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

CONTENUTO

Relazione tecnica

| INDIRIZZO | COMUNE | PROVINCIA |
|---|---|---|
| Via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud | Mantova | Mantova |

| DATA EDIZIONE | DATA ULT. AGG. | ELABORATO |
|---|---|---|
| 10/01/2022 | | A B.1 |
| PROT. 347/2021 | | |


PROGETTISTA

ARCHITETTO PAOLO VINCENZI
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova
0376 224380 - pmvinc@tin.it

PROGETTISTA

SOPRINT SRL SOCIETÀ PROGETTAZIONI INTEGRATE
Galleria Ferri, 6 - 46100 Mantova
0376 222077 - soprint@libero.it

## B.1 _ Relazione tecnico – illustrativa

### Premessa

Il Comune di Mantova, in attuazione alla Delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 2002 che approvava il Programma di Recupero Urbano denominato 'Chiesanuova', stipulava in data 18 Giugno 2002 Convenzione Urbanistica con i soggetti attuatori Unieco S.c.r.l. di Reggio Emilia – Martinotti Renato s.r.l. di Mantova e A.L.E.R. di Mantova.

Il 'PRU' prevedeva interventi e opere di riqualificazione per i quartieri di Due Pini (realizzazione campo sportivo polivalente e autorimesse recentemente demoliti) e Borgochiesanuova oltre che la costruzione di un nuovo insediamento residenziale con edifici realizzati da Aler e da parte di soggetti privati ai quali era inoltre data la possibilità di realizzare anche uffici e negozi.

All'interno dell'area coinvolta dal 'PRU Chiesanuova' sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria , viabilità e reti dei sotto servizi, per tutti i comparti previsti mentre l'edificazione degli edifici , dopo la realizzazione dei primi interventi residenziali e commerciali, a causa della flessione del mercato del settore immobiliare, ha subito un blocco che ha mandato in crisi l'intero comparto precludendo il programma di sviluppo previsto. Tale contesto ha provocato situazioni di degrado con l'occupazione abusiva degli alloggi costruiti, atti di vandalismo e l'abbandono di una rilevante porzione di area.

Nell'ultimo periodo il Comune di Mantova ha intrapreso una politica di recupero dell'ambito con la realizzazione del nuovo Palasport intitolato a Marco Sguaitzer e con la programmazione di interventi sugli edifici abbandonati acquisiti nel frattempo nel patrimonio comunale; a ciò è seguita l'iniziativa di privati che hanno programmato lodevoli operazioni immobiliari tese al recupero di alcuni edifici residenziali.

In tale contesto la Società Sansedoni Siena S.p.A. , attuale proprietaria delle residue aree inedificate , sta' promuovendo lo sviluppo delle stesse portando avanti trattative con soggetti pubblici e privati 'solidi' che hanno possibilità di realizzare progetti utili per l'area con effetti positivi anche a scala territoriale ampia. Con il programma sarà prevista la cessione di aree all'interno dell'ex Comparto 2 e di altre invece inserite nell'ex Comparto 3 come indicati nella pianificazione attuativa 'PRU Chiesanuova'.

La pianificazione in oggetto ovvero il Piano attuativo Ex Comparto 2 in Variante al P.G.T. riguarda una ampia porzione dell'intera area inserita originariamente nel PRU Chiesanuova che in parte manterrà l'originaria vocazione per destinazioni residenziali a cui verranno affiancate altre destinazioni a carattere direzionale e produttivo con caratteristiche di compatibilità con la residenza ovvero di attività che non incidano negativamente sul sistema aria – acque – terreno. Per la destinazione produttiva sono in corso avanzante trattative con una realtà già esistente sul territorio comunale che rappresenta in termini di sviluppo, ricerca, produzione e politica aziendale relativa all'attenzione verso l'ambiente un'eccellenza a livello italiano e che ha interessi ben oltre i confini nazionali.
Si specifica inoltre che dalla perimetrazione del Piano sono state escluse le aree destinate alla viabilità oltre che ad altre particelle di altra proprietà mentre sono state inclusi i mappali di proprietà del Comune di Mantova che corrispondono alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica realizzate durante la vigenza del 'PRU Chiesanuova'.

**_Inquadramento generale**

L'area oggetto della proposta di pianificazione attuativa riguarda una vasta area di 44.511 mq, interamente di proprietà di Sansedoni Siena Spa, individuata nel PRU Chiesanuova entro i confini del più ampio 'Comparto 2' e risulta completamente dotata di viabilità, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi.
In generale lo sviluppo proposto dal vecchio 'Piano', peraltro ormai decaduto e del quale il vigente PGT del Comune di Mantova accoglie le previsioni di sviluppo urbanistico, prevede una notevole edificazione con un planivolumetrico caratterizzato da edifici residenziali pluripiano, edifici con destinazione commerciale e ampie aree verdi. I vari comparti sono stati edificati solo in parte a causa delle motivazioni già espresse in premessa ed in particolare l'area oggetto di pianificazione risulta essere completamente inedificata con eccezione della viabilità pubblica e delle cabine di trasformazione dl energia elettrica.

A completamento del quadro generale teso alla ripresa dello sviluppo dell'intera area si segnala la recente realizzazione da parte del Comune di Mantova del Palasport , inaugurato solo qualche settimana orsono, e la volontà di trasformare a servizi il 'Comparto 3' per la realizzazione di un polo scolastico da parte della Provincia di Mantova a seguito dell'acquisizione dell'area da Sansedoni Siena Spa. Tali iniziative, come quella in oggetto, sono volte alla riqualificazione dell'intero quadrante posto a sud/ovest della Città attraverso l'insediamento di attività con capacità attrattiva sia in termini di servizi che di efficienza funzionale.

Il sistema degli accessi ed in generale tutta la viabilità al contorno, nella quale spicca per interesse

e funzionalità l'asse interurbano che collega il settore sud/ovest del territorio, è adeguatamente dimensionato in quanto tutte le opere di urbanizzazione previste dal PRU Chiesanuova sono state realizzate, grande rotatoria e sottopassi inclusi. Inoltre è stato realizzato il sistema del verde che ha una importanza rilevante rispetto alla mitigazione del rumore proveniente dalla strada di grande traffico.

Il Piano Attuativo viene proposto in Variante al Vigente P.G.T. del Comune di Mantova in quanto,

sulla base dell'accordo preliminare stipulato tra Sansedoni Spa e la Società Opto Engineering di Mantova, oltre alla quota di residenziale, prevede l'insediamento di diverse destinazioni funzionali; in particolare si tratta di funzioni direzionali ed attività produttive a basso impatto ambientale che nel proprio ciclo produttivo non prevedono emissioni in atmosfera , non producono rumore e non utilizzano il ciclo delle acque . Nello specifico si anticipa che la Società Opto Engineering che svilupperà la propria sede operativa nell'area, uffici e spazi dedicati all'assemblaggio ed al magazzino, progetta e sviluppa componenti ottici ed opto-elettronici per visione artificiale, laser e robotica. La politica aziendale è da sempre tesa al rispetto dell'ambiente, della qualità della vita dei lavoratori ed alla promozione del territorio, come dimostrano ad esempio:

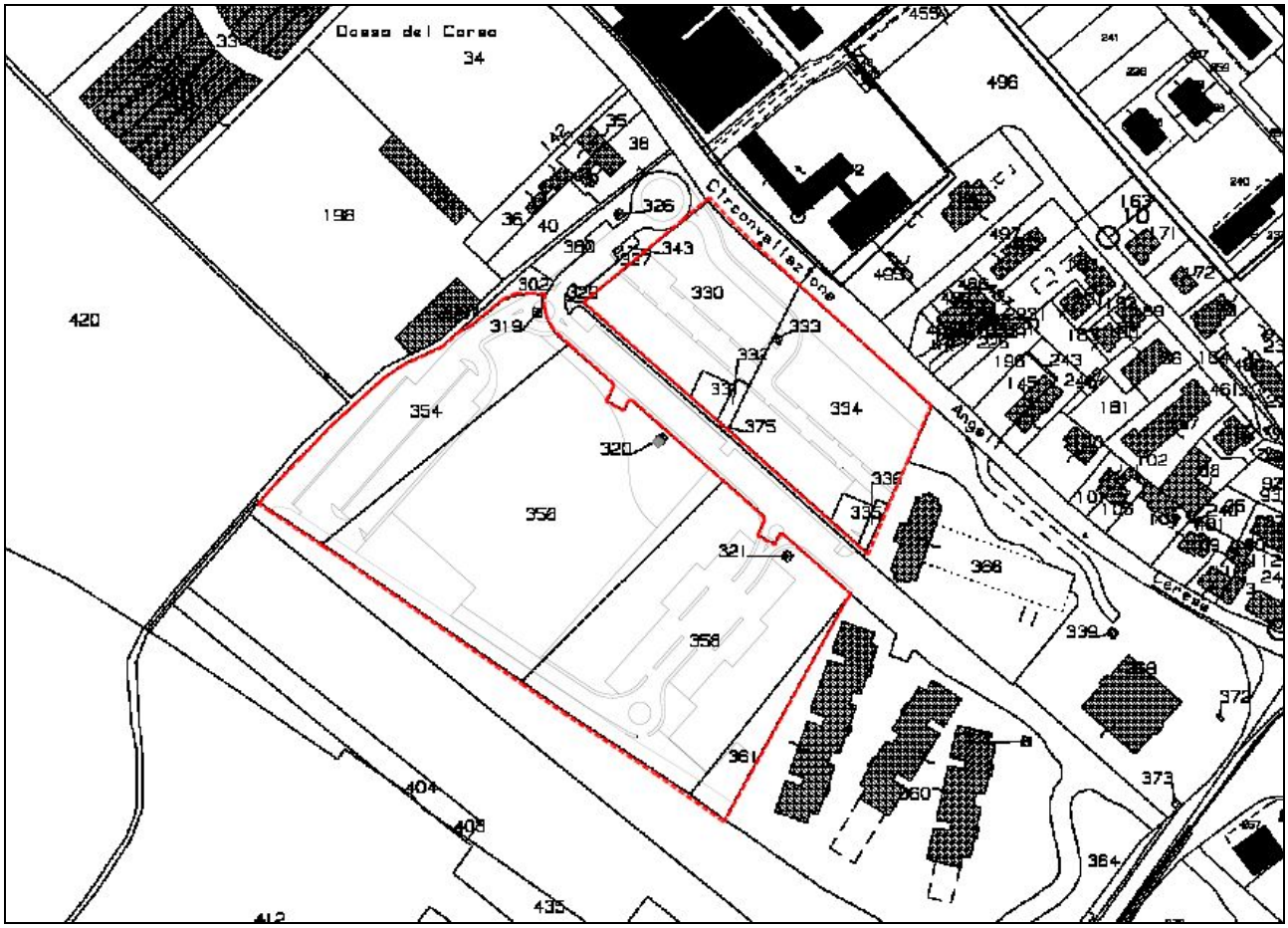
- le molteplici iniziative relative al riutilizzo ed alla riduzione dell'uso di plastiche nel packaging dei propri prodotti;
- la riqualifica urbanistica che si è sviluppata attorno alla sede attuale di Opto Engineering, a Borgo Angeli;
- le attività annuali relative al programma WHP (Workplace Health Promotion) cui l'azienda aderisce da più di 5 anni;
- il supporto alle attività sportive della città e la promozione di eventi culturali e formativi per i propri dipendenti e la cittadinanza;
- la stretta collaborazione con le associazioni circoscrizionali per promuovere le iniziative locali.

Le aree destinate a tale vocazione sono estese al fine di poter accogliere un 'campus' nel quale si potranno insediare altre aziende con alto contenuto di tecnologia ed innovazione e che potranno operare in sinergia con l'attività principale e con il resto del territorio. Nella sostanza le attività produttive, legate all'industria per questioni socio-economiche avranno di fatto caratteristiche più tipiche del terziario avanzato rispetto alle funzioni industriali classiche e sono pertanto in grado di promuovere le aree circostanti in termini di presidio, riqualificazione degli spazi e fruizione dei servizi e delle attività commerciali della zona.

Utilizzando la viabilità esistente, che sarà adeguata realizzando una piccola rotatoria in corrispondenza dell'accesso al parcheggio pubblico ed alla sede dell'attività principale (sub comparto 1), la proposta di nuova panificazione prevede di inserire nei lotti a sud, ovvero verso l'asse interurbano mitigato dalla barriera in rilevato e piantumata, il cosiddetto 'campus' , possibile luogo di sviluppo di start-up e nuove tecnologie potenzialmente in sinergia con università ed istituti di istruzione superiore, e la sede della Società (Opto Engineering S.r.l.). Dalla parte opposta, ovvero nel lotto ricompreso tra la viabilità interna e strada Circonvallazione Sud sarà mantenuta la destinazione funzionale residenziale per la realizzazione di un complesso a bassa densità edilizia costituito per lo più da case bifamigliari o a schiera e da piccole palazzine a due-tre piani nell'ottica di poter dare valide soluzioni abitative alla cittadinanza ed al nuovo personale dell'azienda,

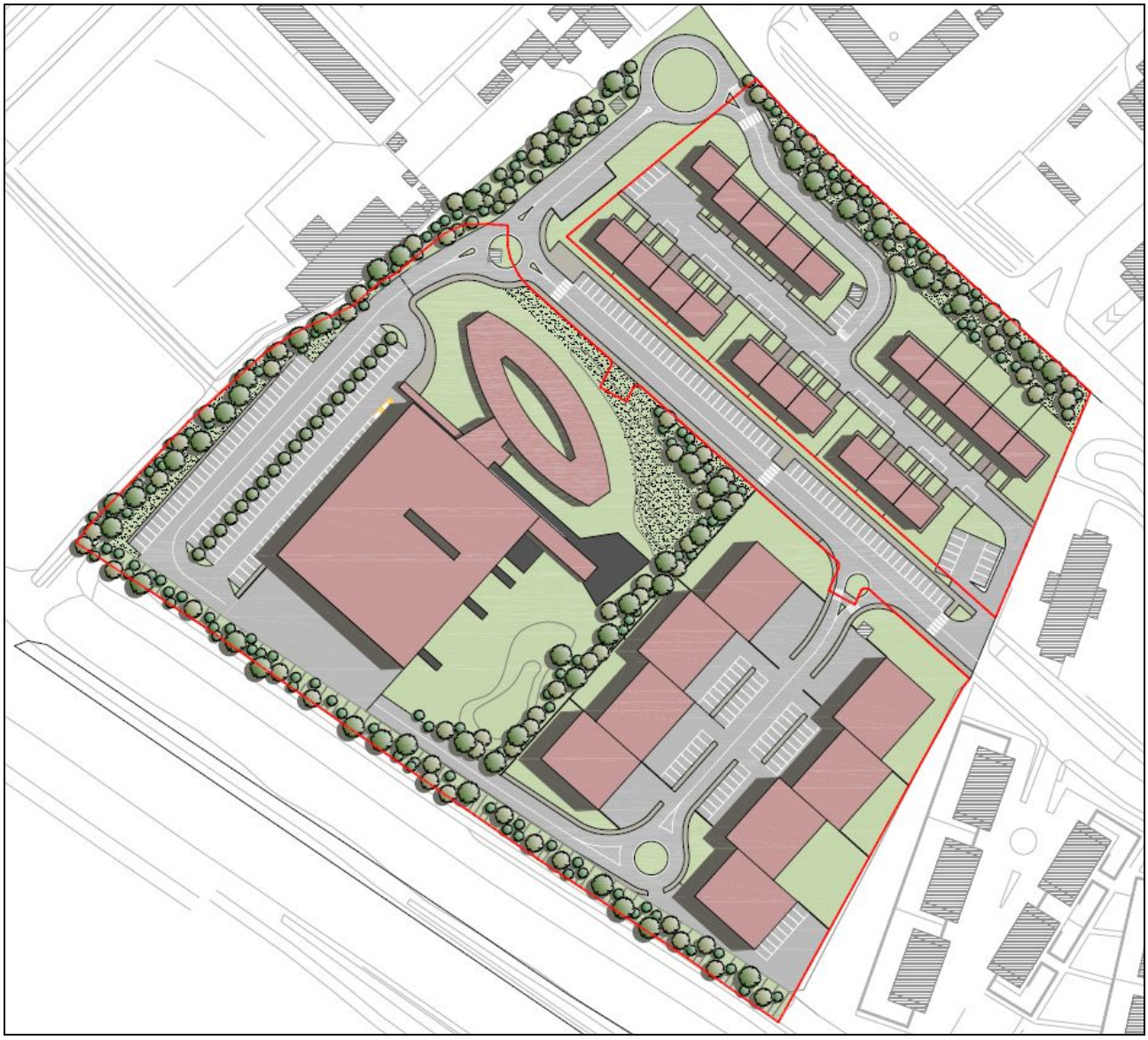
proveniente da altre città, e che intenda stabilirsi a Mantova.

Complessivamente il peso insediativo previsto con il Piano attuativo è notevolmente inferiore a quanto previsto dal vigente PGT che, come detto, fa proprie le previsioni del vecchio PRU che al contrario prevedeva una forte concentrazione di edificazione nel comparto. Al fine del calcolo degli standard dovuti si precisa che la pianificazione in oggetto non considera eventuali standard pregressi già realizzati in eccesso rispetto a quanto già edificato; saranno realizzati all'interno dell'area in oggetto sia i parcheggi pubblici che le aree a verde specificando che queste ultime saranno in gestione dei proponenti.




Estratto della mappa catastale

Più in generale il progetto urbanistico prevede la realizzazione , nei vari ambiti, delle varie destinazioni funzionali secondo lo schema indicato nella TAV. 12 _ Planimetria generale: Destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria , Standard (verde e parcheggi).



Estratto della Tavola 14: Planivolumetrico

### B.1.1 _ Indagine storica e descrittiva dell'evoluzione dell'area

Da una analisi delle mappe storiche catastali ed aerofotogrammetriche, prima della trasformazione avvenuta a seguito dell'approvazione del 'PRU Chiesanuova' , l' area aveva vocazione agricola ed era caratterizzata dalla presenza delle corti rurali; non si ritiene vi siano elementi di carattere storico e morfologico da mettere in evidenza ai fini dello sviluppo del progetto urbanistico. Lo sviluppo del territorio circostante si deve all'impulso di richiesta di nuovi spazi oltre la Città del primo dopoguerra; sono comunque presenti alcuni edifici realizzati ai primi del 'novecento. Sono significativi in termine di vincoli indotti nel territorio la realizzazione della ferrovia che ha segnato il territorio in senso nord/sud provocando di fatto una frattura della continuità del terreno agricolo e la costruzione dell'asse interurbano che ,realizzato in epoca recente, funge da 'cinta' tra il comune di Mantova ed il confinante Comune di Curtatone.

Nei pressi dell'area oggetto di pianificazione, oltre alle corti agricole , non vi sono luoghi od edifici di particolare interesse storico con l'eccezione rappresentata dall'ex Saponificio , posto lungo la strada Circonvallazione sud, edificato all'inizio del secolo scorso che è stato oggetto di un recente lavoro di recupero.

**B.1.2 _ Destinazione urbanistica del PGT e previsioni di piano (vigente)**

Nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova il Comparto è assoggettato a strumento urbanistico approvato (Programma di Recupero Urbano – P.R.U. – 'Chiesanuova' approvato con DGRL n. VI/47584 del 29.12.1999, DCC n. 131 del 09.10.2000, DGRL n. VII/8057 del 15.02.2002 ne DCC n. 20 del 15.03.2002, che destina l'area secondo i seguenti articoli:
_ art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
Verde di mitigazione
_ art. D33 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Classe di sensibilità paesaggistica alta
_ art. D43-D44-D45 (schede 4.2 e 4.3)

Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T..
Con riferimento alla parte di territorio classificata 'Verde di mitigazione' si specifica che ai sensi dell'art. D33 delle N.T.A. del Piano delle Regole trattasi di aree destinate a verde di mitigazione

ambientale ovvero aree inedificate che , per la loro adiacenza a infrastrutture per la mobilità svolgono funzione di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico.
La classificazione dell'ambito negli ambiti di sensibilità paesaggistica D43-D44-D45 riguarda l'inserimento dell'area nella classe di sensibilità alta con conseguente iter per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti.

**Si specifica che la pianificazione attuativa proposta è relativa alla modifica delle destinazioni funzionali ammesse ed alla quantificazione dei parametri urbanistici mentre conferma le previsioni di P.G.T. in relazione agli artt. D33 Verde di mitigazione , D43-D44-D45 Classe di sensibilità paesaggistica alta.**

Il Piano , che prevede aree diverse in funzione delle varie destinazioni funzionali ammesse, è suddiviso in n. 3 Lotti/Comparti comunque non vincolanti in termini temporali di realizzazione, peso insediativo e per le destinazioni funzionali indicate fatto salvo eventuale conguaglio di standard.

**Interventi ammessi e relative modalità**: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo.

**Destinazioni d'uso**: destinazione principale è la RESIDENZA ; sono ammesse le attività economiche di tipo direzionale (AE3) e produttiva/artigianale (AE1). Funzioni incompatibili : commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

Superficie territoriale mq. 44.511

Superficie fondiaria mq. 35.630

SL ammessa ed altezza degli edifici

_ COMPARTI 1 e 2

Direzionale mq. 3.100 - Hmax 2 piani fuori terra

Produttivo mq. 7.800 – Hmax 10 metri

_ COMPARTO 3

Residenziale mq. 4.000 – Hmax 3 piani fuori terra

Rapporto di copertura (complessivo) 50% pari a mq. 35.630/2 = mq. 17.815

Condizioni particolari :

La verifica del rispetto del RC max viene eseguita in riferimento alla SF complessiva e non per ogni singolo 'Comparto'.

E' sempre ammessa la realizzazione di piani interrati secondo un Rapporto di occupazione (RO) pari al 50%

**Dati generali di Progetto**

Superficie destinata a standard mq. 6.946 di cui mq. 4.345 a verde pubblico e mq. 2.601 per parcheggi pubblici; si specifica che come indicato al successivo punto B.1.3 la superficie a standard complessiva indotta dal peso insediativo previsto è pari a mq . 6.720 < 6.946.

Fascia di mitigazione ambientale esistente: mq. 1.935

Superficie Fondiaria mq. 35.630

La proposta di pianificazione attuativa, fatta salva la possibilità di apportare variazioni in termini di quantità delle destinazioni funzionali ammesse dal presente Piano, nel rispetto della SLP max è stata sviluppata prevedendo i seguenti interventi come individuati nelle Tav. 12_Planimetria generale: destinazioni d'uso – urbanizzazione primaria – standard (verde e parcheggi) e Tav. 14 : Planivolumetrico:

_ **Comparto 1** : Edifici a destinazione direzionale e produttivo; per gli 'uffici' è prevista la realizzazione di un edificio a pianta libera da sviluppare , indicativamente , ad un piano fuori terra. E' inoltre prevista la realizzazione di un corpo destinato alla funzione produttiva ed a uffici con tipologia industriale. Nel Comparto 1 è prevista la localizzazione di gran parte delle aree standard destinate a parcheggio ed a verde.

_ **Comparto 2 :** Edifici a destinazione produttiva e direzionale. Nel comparto 2 non è prevista la localizzazione di aree per parcheggio e a verde; la dotazione di standard necessaria è considerata all'interno del Piano.

_ **Comparto 3**: Edifici residenziali a due e tre piani con viabilità interna collegata alla viabilità pubblica. Nel Comparto 3 è prevista la realizzazione di aree per il Verde (standard).

Si specifica che ai fini del calcolo del peso insediativo non sono stati conteggiate le aree di sedime delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica di proprietà del Comune di Mantova.

**B.1.3 _ Fabbisogno aree per servizi e relativo soddisfacimento**

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree per servizi in relazione al carico urbanistico del Piano, ovvero alla determinazione del nuovo peso insediativo indotto dalla realizzazione del programma edificatorio, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 , si ipotizza uno sviluppo urbanistico secondo le seguenti previsioni:

**_ Comparti 1 e 2**
destinazione d'uso : direzionale
superficie lorda di pavimento : mq 3.100,00
dotazione aree per servizi : mq 3.100 x 100% = mq 3.100
destinazione d'uso : Produttivo
Superficie lorda di pavimento mq. 7.800
dotazione aree per servizi : mq 7.800 x 10% = mq 780

**_ Comparto 3**
Destinazione d'uso : Residenza
Superficie lorda di pavimento mq 4.000
abitanti teorici insediabili : mq 4.000/50 mq/Ab. = n. 80 abitanti teorici
dotazione aree per servizi : mq 80 x 35,5 = mq 2.840

Le aree a standard necessarie al soddisfacimento del peso insediativo indotto dal Piano Attuativo sono completamente reperite all'interno dello stesso secondo lo schema previsto nella Tavola 12 :

Superficie a standard richiesta mq. 6.720 di cui mq. 4.300 a verde e mq. 2.420 a parcheggio pubblico; nel piano sono reperite aree standard per complessivi mq. 6.946 di cui mq. 4.345 a verde pubblico (V01, V02, V03) e mq. 2.601 a parcheggio pubblico (P01).

Nel caso che in fase esecutiva vengano variate le quantità di ciascuna destinazione funzionale prevista nel Piano si procederà con la verifica della dotazione delle aree per servizi e nel caso alla monetizzazione del conguaglio delle stesse.

**B.1.4 _ Opere di urbanizzazione**

La viabilità e tutti i servizi sono presenti in quanto le opere di urbanizzazione previste dal PRU

Chiesanuova sono state realizzate dai soggetti attuatori , collaudate e cedute al Comune di Mantova come previsto dalla relativa Convenzione Urbanistica.

La nuova proposta di pianificazione attuativa prevede la realizzazione dei parcheggi e del verde (standard) e la modifica della viabilità finalizzata a realizzare una rotatoria in corrispondenza dell'accesso carraio al parcheggio previsto nel Lotto/Comparto 1.

Al fine del rilascio dei permessi di costruire per i singoli interventi edilizi si specifica che dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo del costo di costruzione secondo le tariffe vigenti.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero per i parcheggi pubblici, il verde e la modifica della viabilità esistente sono previsti i seguenti costi come meglio specificato nel Computo Metrico Estimativo:

_ Opere a verde…… € 43.166,14
_ Opere stradali ……€ 98.290,03
_ Raccolta acque ……..€ 16.214,08
_ Illuminazione pubblica …….....€ 15.544,99

Per complessivi € 173.215,24 che dovranno essere garantiti dal soggetto attuatore con idonea fidejussione relativa al costo delle opere, Iva di legge e spese tecniche.

**B.2 _ Tabella proprietà**

Proprietà : Sansedoni Siena SPA
con sede legale in Siena, Via Giuseppe Garibaldi, n° 60
Quota di proprietà: 100%

Comune di Mantova (N.C.T.)
Fg. 45 mapp. 330 mq 5088
Fg. 45 mapp. 331 mq 246
Fg. 45 mapp. 332 mq 134
Fg. 45 mapp. 334 mq 5792
Fg. 45 mapp. 335 mq 261
Fg.45 mapp. 336 mq 143
Fg. 45 mapp.354 mq 5932
Fg. 45 mapp.356 mq 14652
Fg. 45 mapp.358 mq 11080
Fg. 45 mapp.361 mq 1183

Proprietà : Comune di Mantova
Con sede in Mantova, Via Roma, n° 39
Quota di proprietà: 100%

Comune di Mantova (N.C.T.)
Fg. 45 mapp. 319 mq 15
Fg. 45 mapp. 320 mq 15
Fg. 45 mapp. 321 mq 15
Fg. 45 mapp. 326 mq 15
Fg. 45 mapp. 333 mq 15

**Titolo di proprietà**

Conferimento di proprietà a liberazione di capitale sociale da Unieco Società Cooperativa in Sansedoni S.p.A..
Atto Notaio Mario Zacchi in Siena del 23 Aprile 2007 – Repertorio n° 25243, Raccolta n° 10386.