

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



CONTENUTO

Relazione tecnica illustrativa

INDIRIZZO		COMUNE	PROVINCIA
Via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud		Mantova	Mantova
DATA EDIZIONE	DATA ULT. AGG.	ELABORATO	
10/01/2022	27/07/2022	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

Sommario

Premessa.....	2
<i>_Inquadramento generale PA.....</i>	<i>4</i>
<i>_Variante urbanistica delle aree ex PRU non più incluse nel PA</i>	<i>8</i>
B.1.1 _ Indagine storica e descrittiva dell'evoluzione dell'area	10
B.1.2 _ Destinazione urbanistica e previsioni di nuovo piano Ex Comparto 2.....	11
B.1.3 _ Fabbisogno aree per servizi e relativo soddisfacimento.....	14
B.1.4 _ Opere di urbanizzazione	14
B.1.5 _ Acquisizione aree di proprietà comunale	16
B.2 _ Tabella proprietà.....	16
<i>Titolo di proprietà</i>	<i>17</i>
Elenco elaborati:.....	18

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 distribuiti su 4 comparti distribuiti tra i quartieri di Due Pini (ex comparto 4 in cui è stato realizzato il campo sportivo polivalente e autorimesse recentemente demoliti) e Borgochiesanuova (ex comparti 1, 2 e 3) in cui oltre che la costruzione di un nuovo insediamento residenziale con edifici realizzati da Aler e da parte di soggetti privati era prevista 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. che ha recentemente ceduto alla Provincia di Mantova le aree dell'ex Comparto 3 del PRU ed attuale proprietaria delle residue aree inedificate, stà promuovendo lo sviluppo delle stesse portando avanti trattative con un soggetto privato, che riguardano le aree all'interno dell'ex Comparto 2 del PRU, con possibilità di realizzare progetti utili per l'area con effetti positivi anche a scala territoriale ampia.

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 'a basso impatto ambientale che nel proprio ciclo produttivo non prevedono emissioni in atmosfera, non producono rumore e non utilizzano il ciclo delle acque'. 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' e le aree predisposte per gli accessi dalla viabilità pubblica.

Inquadramento generale PA

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 ineditata con eccezione della viabilità pubblica e delle cabine di trasformazione di 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 del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 31 gennaio 2022 e registrato a Siena il 9 febbraio 2022 al n. 7974 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.

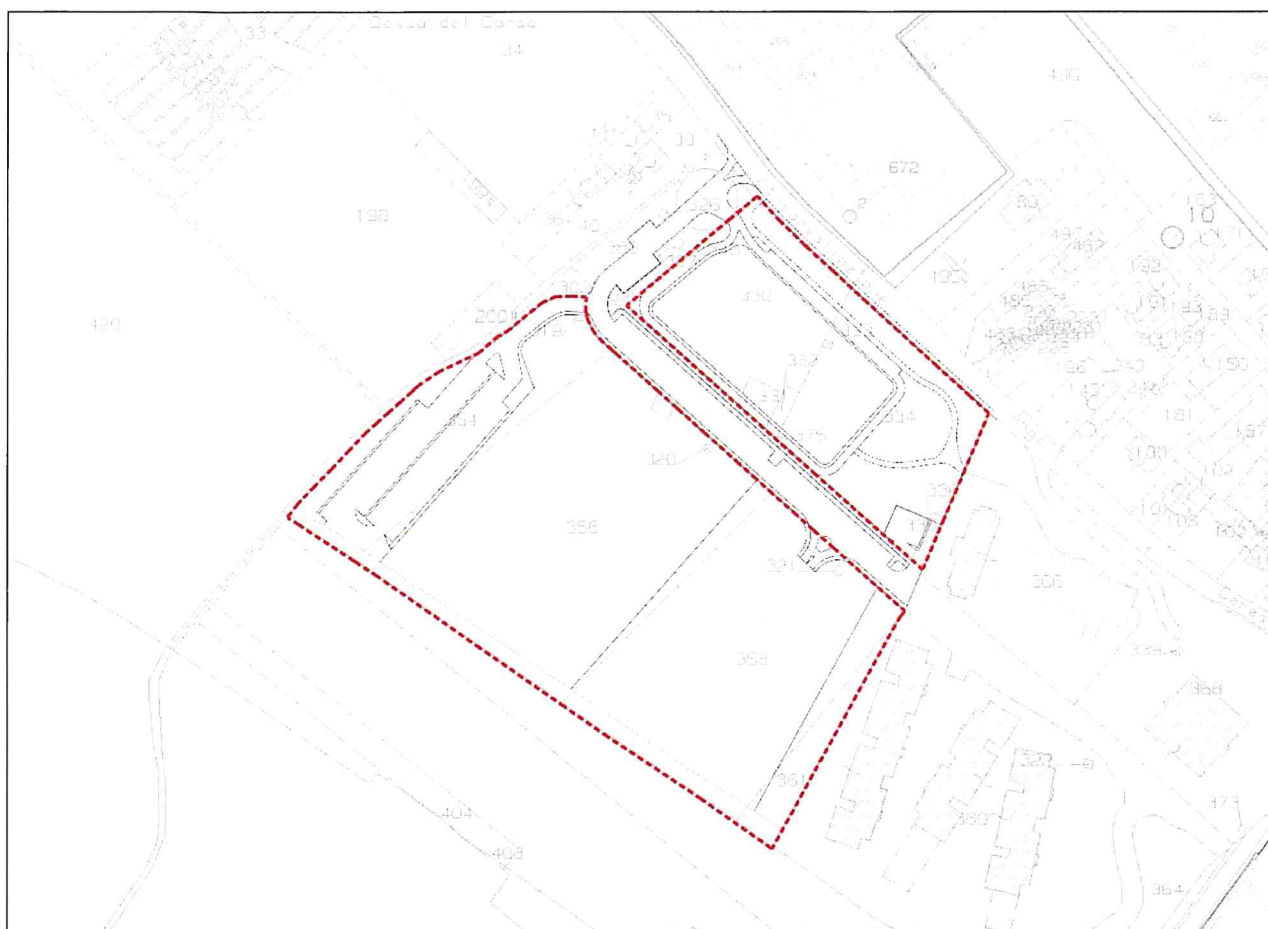
Nello specifico si anticipa che la Società Opto Engineering che svilupperà la propria sede operativa nell'area, uffici e spazi dedicati all'assemblaggio ed al magazzino, progetta e sviluppa componenti ottici ed opto-elettronici per visione artificiale, laser e robotica. La politica aziendale è da sempre 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.

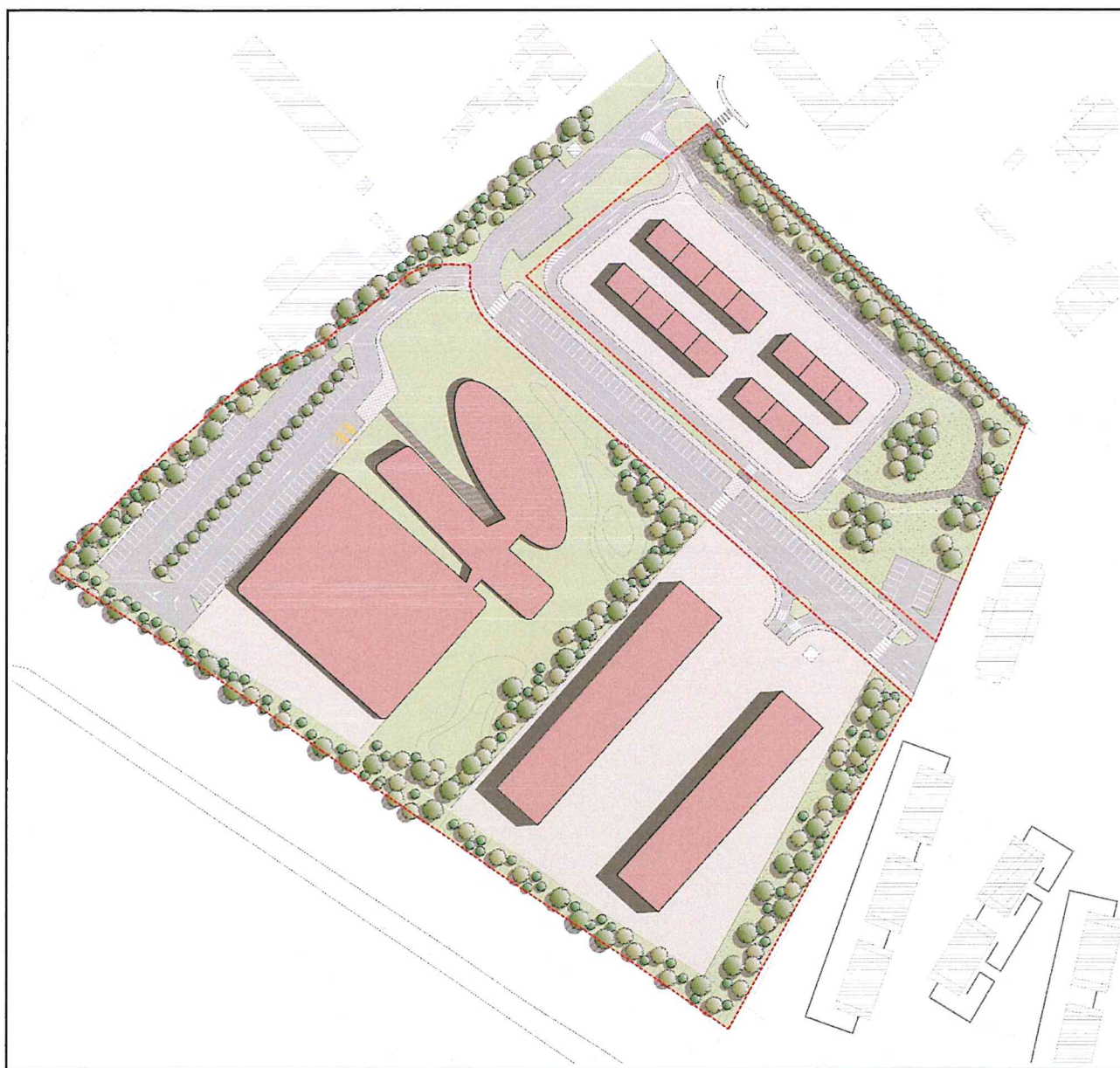
Le aree destinate a direzionale - produttivo sono estese al fine di poter anche accogliere un 'campus' nel quale si potranno insediare altre aziende con alto contenuto di tecnologia ed innovazione e che potranno operare in sinergia con l'attività principale e con il resto del territorio. Nella sostanza 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.

La proposta di nuova pianificazione prevede di inserire nei lotti a sud, ovvero verso l'asse interurbano mitigato dalla barriera in rilevato e piantumata, la sede dell'attività produttiva sopra descritta ed 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.); l'accesso ai lotti avverrà dalla viabilità esistente. Dalla parte opposta, ovvero nel lotto ricompreso tra la viabilità interna e strada Circonvallazione Sud, che saranno collegate tramite la realizzazione di un nuovo incrocio, 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.

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 le aree a verde che saranno cedute al Comune di Mantova da parte del soggetto attuatore qualora si perfezioni il Piano Attuativo proposto con l'approvazione e la sottoscrizione della Convenzione urbanistica.



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)



Estratto della Tavola 14: Planivolumetrico

Variante urbanistica delle aree ex PRU non più incluse nel PA

Con riferimento alla TAV. 6 _ Estratto PGT – stato attuale, stato futuro - si specifica che la proposta in oggetto pertanto propone la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi prevedendo l'eliminazione della previsione di Piano, così come originariamente prevista dal Programma di recupero urbano (PRU), sia per le parti attuate, riconducendo le stesse alle classificazioni specifiche del tessuto urbano consolidato, sia per le parti da attuare in ragione della programmazione da parte degli enti pubblici per le porzioni inedificate di proprietà di quest'ultimi, nonché la predisposizione di un nuovo piano attuativo di iniziativa privata relativo alla parte dell'ex Comparto 2 del PRU Chiesanuova per la parte non attuata esclusivamente in subordine alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, restano in ogni caso salvi i diritti di terzi, attuali proprietari di porzioni oggetto dell'originario PRU.

In particolare, così come confermato anche dalla Provincia, la variante per le parti ancora da realizzare propone:

- per le aree di proprietà dell'Amministrazione Provinciale su cui è previsto l'insediamento di un complesso scolastico di secondo grado, identificate catastalmente al foglio 45 mappali 221, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 281, 283, 285, 289, 270, 271, 272, propone la modifica del Piano dei Servizi con la seguente classificazione " Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica " a norma dell'art. C8 – " Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " per una superficie complessiva di mq. 53.280.
- Per le aree libere riconducibili ex comparto 2 del PRU, è prevista la pianificazione attuativa oggetto della presente richiesta, denominata 'ex Comparto 2' a norma dell'art. D22 del piano delle Regole 'Interventi per i quali è prevista la preventiva pianificazione attuativa'.
- Per le restanti aree già attuate in ragione della specifica pianificazione del PRU, salvi i diritti e interessi legittimi degli attuali proprietari, è proposto un azzonamento che conforma i suoli allo stato degli interventi realizzati in relazione alle norme del Piano del Governo del territorio vigente, riconducendo pertanto la classificazione alle norme del sistema insediativo consolidato:
 - Art. D19 – Aree Residenziali, per una superficie complessiva di 19.594 mq di cui ERP 4.618 mq; individuazione catastale : Fg. 45, mappali 360 (parte), mapp. 366 (parte) Fg. 79, mappali 236 – 237 – 238 – 243 - 244 -245 – 246 – 247 – 248 – 249 – 250 – 251 – 252 – 253 – 254 – 255 – 256 – 257 – 258 – 259 – 260 – 261 – 262 – 263 – 265 – 266
 - Art. D21 – Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale per una superficie complessiva di 5.155 mq; Individuazione catastale : Fg. 45, mapp. 368 (parte) / Fg. 79, mapp. 200 (parte)
 - Art. D33 – verde di mitigazione ambientale per una superficie complessiva di 16.743 mq; individuazione catastale Fg. 45, mapp. 302 – 326 – 327 – 329 – 343 – 380 - 360 (parte) - 366 (parte) - 368 (parte) – 364 Fg. 79, mapp. 279
 - Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune per una superficie di 1.114 mq; individuazione catastale Fg. 79, mappali 267 - 268 – 269
 - Art. C6 – Aree per la viabilità per una superficie complessiva di circa 22.448 mq;
 - Art. C8 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale,

suddivisa per le seguenti tipologie di servizi (Tav. PS2):

- Verde di quartiere : 18.379 mq (su cui verrà realizzato il percorso di accesso al sottopasso ferroviario); individuazione catastale Fg. 79, mapp. 290 – 315 – S3 (parte)
- Attrezzature sportive (Palasport Marco Sguaitzer) : 3.378 mq; individuazione catastale Fg. 79, mapp. 316 – 317
- Servizi per il tempo libero ed il turismo (Archi Tom) : 1.155 mq; individuazione catastale: Fg. 79, mapp. 200 (parte)
- parcheggi ed aree di sosta : 14.005 mq.: individuazione catastale Fg. 45, mapp. 360 (parte) - 368 (parte) / Fg. 79, mapp. S1 - S3 (parte) – 200 (parte) – 277 – 318 – 319

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 e previsioni di nuovo piano Ex Comparto 2

Nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova il Comparto 2 proposto 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. “Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati”

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.

_ art. D33 delle N.T.A. del Piano delle Regole “Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale “. Le aree in questione sono classificate come “Verde di mitigazione”

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.

Classe di sensibilità paesaggistica alta

_ art. D43-D44-D45 (schede 4.2 e 4.3)

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. 2 Lotti / Comparti comunque non vincolanti in termini temporali di realizzazione, peso insediativo e per le destinazioni funzionali indicate fatto salvo eventuale congruaggio di standard. Si specifica che ai 2 sub comparti viene assegnata la relativa capacità edificatoria e destinazioni come da TAV. 12 e riportata di seguito e a norma della scheda allegata I che andrà ad integrare l'allegato 4 del Piano delle Regole "Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa". Al fine della dotazioni di aree standard a verde l'intera area oggetto di pianificazione è da ritenersi unica.

Interventi ammessi e relative modalità: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione.

Destinazioni d'uso: destinazione principale è la RESIDENZA; sono ammesse le attività economiche di tipo direzionale (AE3) e produttiva/artigianale (AE1), si specifica che le attività produttive potranno essere realizzate secondo le seguenti indicazioni:

- _ esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie Regio Decreto del 27 Luglio 1934, n. 1265 e smi ;
- _ non richiedano nei cicli produttivi l'utilizzo di acque o la produzione di fluidi come materiali di scarto;
- _ dovranno garantire emissioni in atmosfera assimilabili a quelle residenziali;
- _ le fonti emissive acustiche dovranno essere riconducibili a quelle delle limitrofe aree residenziali, pertanto dovrà essere garantito il mantenimento dell'attuale classe acustica IV. 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 complessiva mq. 36.018

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

SL ammessa ed altezza degli edifici

_ COMPARTO 1) SUD

Superficie fondiaria mq 29.016

Rapporto di copertura 50% pari a mq $29.016/2 =$ mq 14.508

SL massima ammessa: mq 10.900 di cui

Direzionale mq. 3.100 - Hmax 3 piani fuori terra

Produttivo mq. 7.800 – Hmax 10 metri

_ COMPARTO 2) NORD

Superficie fondiaria mq 7.002

Rapporto di copertura 50% pari a mq $7.002/2 =$ mq 3.501

SL massima ammessa: mq 3.000

Residenziale mq. 3.000 – Hmax 3 piani fuori terra

Dati generali di Progetto

Superficie destinata a standard mq. 6.029 destinati a verde pubblico; 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 . $6.010 < 6.029$ mq.

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)

_ Tav. 14 : Planivolumetrico

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:

_ Comparto 1

destinazione d'uso : direzionale

superficie lorda di pavimento : mq 3.100,00

dotazione aree per servizi : $\text{mq } 3.100 \times 100\% = \text{mq } 3.100$

destinazione d'uso : Produttivo

Superficie lorda di pavimento mq. 7.800

dotazione aree per servizi : $\text{mq } 7.800 \times 10\% = \text{mq } 780$

_ Comparto 2

Destinazione d'uso : Residenza

Superficie lorda di pavimento mq 3.000

abitanti teorici insediabili : $\text{mq } 3.000/50 \text{ mq/Ab.} = \text{n. } 60 \text{ abitanti teorici}$

dotazione aree per servizi : $\text{mq } 60 \times 35,5 = \text{mq } 2.130$

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. 6.010; nel piano sono reperite aree standard per complessivi mq. 6.029 a verde pubblico (V01 nel Comparto 1 , V02 nel comparto 2) . Si specifica che le aree a verde saranno cedute al Comune di Mantova con la formazione del prato e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive a pronto effetto.

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 del verde (standard) e la modifica della viabilità, tramite la demolizione della rotatoria esistente, finalizzata a realizzare l'incrocio con la strada Circonvallazione sud in prossimità del collegamento con Via Rinaldo Mantovano con relativo passo pedonale ed impianto semaforico a chiamata. Si specifica che con la soluzione proposta si realizzerà il collegamento con le aree a verde già realizzate nel PRU tramite i percorsi previsti all'interno dell'area verde piantumata.

Al fine del rilascio dei permessi di costruire per i singoli interventi edilizi si specifica che dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo del costo di costruzione e per lo smaltimento dei rifiuti per la parte produttiva secondo le tariffe vigenti come di seguito indicato (valori massimi per SL) :

_ Destinazione direzionale mq. 3.100

Oneri di urbanizzazione primaria = mq. 3.100 x €/mq. 38,30 = € 118.730

Oneri di urbanizzazione secondaria = mq. 3.100 x €/mq. 25,50 = € 79.050

_ Destinazione produttiva mq. 7.800

Oneri di urbanizzazione primaria = mq. 7.800 x €/mq. 10,20 = € 79.560

Oneri di urbanizzazione secondaria = mq. 7.800 x €/mq. 10,20 = € 79.560

_ Destinazione residenziale mq. 3.000 / mc. 9.000 (H 3,00 mt)

Oneri di urbanizzazione primaria = mc. 9.000 x €/mc 5,70 = € 51.300

Oneri di urbanizzazione secondaria = mc. 9.000 x €/mc 6.40 = € 57.600

Complessivamente gli importi relativi risultano come segue:

_ Oneri di urbanizzazione primaria € 249.590

_ Oneri di urbanizzazione secondaria € 216.210

Si specifica che quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti al costo delle opere di urbanizzazione realizzate con il presente Piano per complessivi € 107.751,74 sarà scomputata dagli importi calcolati in fase di rilascio dei permessi di costruire o titolo equivalente relativi alla realizzazione dell'immobile direzionale – produttivo (sede OPTO eng.) fino al raggiungimento della cifra spesa relativa alle opere di urbanizzazione realizzate.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione del percorso ciclo pedonale, dell'impianto di illuminazione e dell'impianto di irrigazione delle aree standard e la modifica della viabilità esistente sono previsti i seguenti costi come meglio specificato nel Computo Metrico Estimativo:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (solo lavori):

_ Opere stradali	€ 30.386,07
_ Raccolta acque	€ 1.747,20
_ Illuminazione pubblica	€ 14.833,23
_ Opere aree standard	€ 60.785,24
TOTALE	€ 107.751,74

Per complessivi € 142.586,01 di quadro economico che dovranno essere garantiti dal soggetto attuatore con idonea fidejussione relativa al costo delle opere, Iva di legge e spese tecniche.

Si specifica inoltre che per realizzare le opere a verde all'interno delle aree standard è previsto un costo pari ad € 32.325,73; tale importo non sarà oggetto di scomputo.

B.1.5 Acquisizione aree di proprietà comunale

Il perimetro dell'area oggetto della pianificazione comprende porzioni di area di proprietà del Comune di Mantova in origine frazionate in previsione della viabilità di progetto; queste aree saranno oggetto di acquisizione da parte del soggetto attuatore in quanto, con le previsioni proposte, perderanno l'interesse di carattere pubblico in quanto non più funzionali alla realizzazione di viabilità pubblica. La superficie di dette aree risulta complessivamente pari a mq 148 circa.

Analogamente anche per i mappali 319 (mq 15) e 333 (mq 15) del foglio 45 su cui insistono le cabine di trasformazione elettrica, di cui si prevedrà la dismissione attraverso la demolizione dei manufatti esistenti, è prevista l'acquisizione da parte del proponente. Al fine di quantificare l'onere a carico del soggetto attuatore per l'acquisizione di dette aree si farà riferimento alla perizia di stima (Allegato L) o, in alternativa, secondo quanto risulterà dalle indicazioni del settore Demanio e patrimonio del Comune di Mantova.

B.2 Tabella proprietà

Proprietà : Sansedoni Siena SPA

con sede legale in Siena, Via Giuseppe Garibaldi, n° 60

Quota di proprietà: 100%

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.

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. 333 mq 15

Fg 45 mapp. S2 (parte) mq 148

Tali mappali, pur inclusi nel PA, non fanno parte della Superficie territoriale e non generano capacità edificatoria.

Elenco elaborati

B.1 : Relazione tecnico illustrativa
B.3 : Norme tecniche di attuazione
B.5 : Convenzione urbanistica (schema)
E1:) _ Computo metrico estimativo / Quadro economico generale _ opere urbanizzazione
E2:) _ Computo metrico estimativo _ opere a verde
F:) _ Cronoprogramma
G:) _ Relazione Geologica
H:) _ Relazione Acustica
I:) _ Scheda PGT
L:) _ Perizia di Stima
Dichiarazione Invarianza idraulica
TAV. 1: Inquadramento generale (rif. A.1)
TAV. 2: Estratto catastale (rif. A.2)
TAV. 2 bis : Proprietà catastali
TAV. 3: Planimetria generale su base aerofotogrammetrica (Rif. A.3)
TAV. 4: Estratti cartografia P.G.T. Mantova (Rif. A.4)
TAV. 5: Estratti cartografia – Strumenti urbanistici sovraordinati al P.G.T. (Rif. A.5, A.6)
TAV. 6: Estratto P.G.T. – Stato attuale, stato futuro
TAV. 7: Planimetria generale - Sistema della mobilità (Rif.A.7)
TAV. 8: Planimetria generale - Verde, spazi pubblici ed attrezzature esistenti. (Rif. A.8)
TAV. 9: Carta morfologica sistemi strutturanti – tipologia, altezza edifici, rilievo plan. (Rif. A.9)
TAV. 10: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche (Rif. A.10)
TAV. 11 : Planimetria sovrapposizione catastale / progetto di lottizzazione
TAV. 12 : Planimetria generale - Destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria e standard (Rif. A.11)
TAV. 13 : Planimetria generale – Progetto di lottizzazione
TAV. 14: Planivolumetrico (Rif. A.13)
TAV. 15: Tavola di confronto - Profili prospettici (Rif. A.14)
TAV. 16 : Opere di urbanizzazione primaria
TAV. 17: Documentazione fotografica
Dichiarazione sostitutiva di congruità alla componente geologica del PGT (Allegato 6 D.G.R. X/6738)
Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS
Studio Impatto viabilistico