

PROGETTO

COMPARTO PA2

**Pianificazione attuativa dell'area "ex Comated"
Fiera Catena - Mantova**

**Intervento di Ristrutturazione Urbanistica ai sensi
dell'art.43, comma 2-quater della L.R. 12/2005 nell'areale
di Rigenerazione Urbana "Mantova hub" (D.C.C. 30/2020)**

COMMITTENTE

MABRO S.r.l.

via Scuderie Reali n°12 - Mantova



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Relazione tecnico illustrativa

INDIRIZZO

Via Daino

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

SETTEMBRE 2024

PROT.

386/2023

ELABORATO

A.1

PROGETTAZIONE

ARCHITETTO PAOLO VINCENZI

Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova

0376 224380 - pmvinc@tin.it

Relazione tecnico – illustrativa

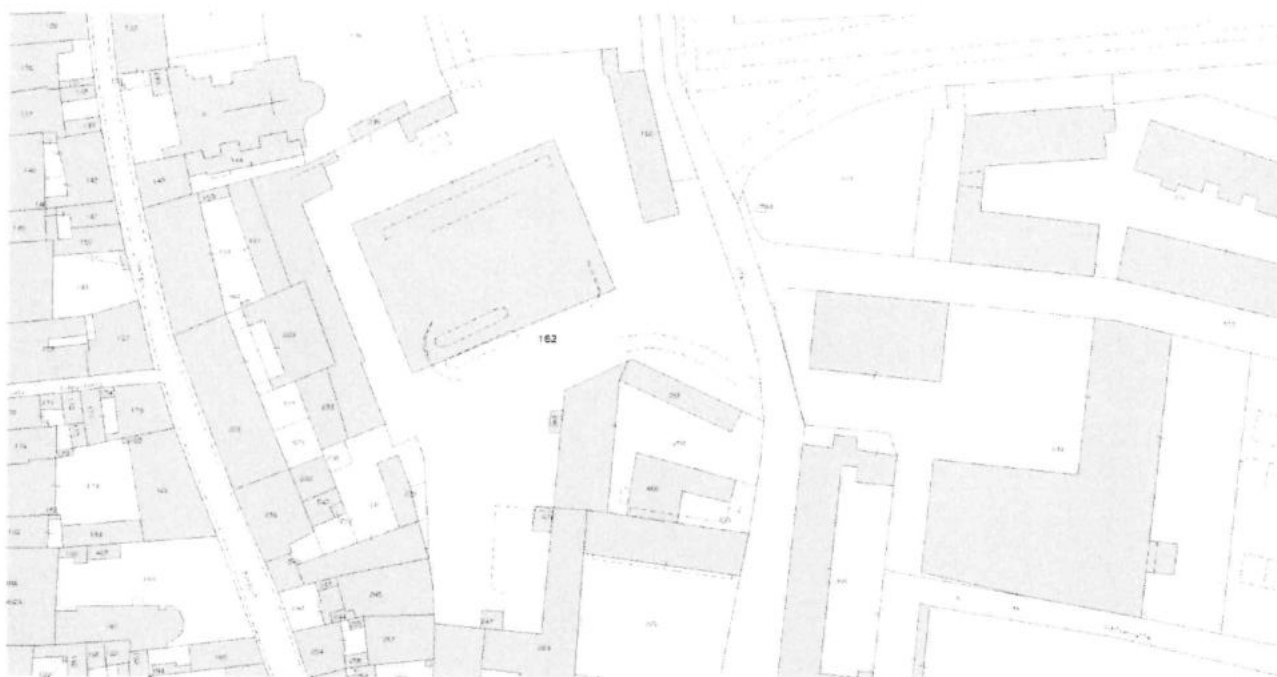
Premessa

L'area oggetto del Piano Attuativo PA 2 costituisce un esempio di insediamento produttivo e commerciale tra quelli sorti nel '900 favoriti dalla presenza del porto, nel quartiere di Fiera Catena; il proliferare di attività lavorative hanno trasformato l'intero comparto quale vera e prima zona 'industriale' di Mantova.

Nel primo decennio del 2000 la società per la vendita dei materiali edili 'COMATED' ha dovuto abbandonare il sito essendo diventata sempre più complicata la gestione dei trasporti per gli approvvigionamenti e per la vendita dei materiali edili in riferimento all'aumento del traffico urbano ed alla trasformazione del quartiere, sempre più vocato alla residenza ed al terziario.

All'interno dell'area a seguito della dismissione gli edifici erano vuoti e l'area esterna abbandonata e il complesso è stato acquistato dalla Società Mabro SRL che con la proposta di pianificazione attuativa intende sviluppare un progetto finalizzato al recupero dell'area con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero che ben si inseriscono nel quartiere Fiera – Catena che oggi è caratterizzato da interventi di rigenerazione urbana.

L'intervento di Ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 è inserito nel comparto di Rigenerazione urbana 'Mantova Hub' di cui alla DCC n. 30/2020 per la promozione di sviluppo per una città sostenibile, anche mediante la rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate finalizzate alla tematica dei "quartieri più belli e sicuri" nonché al tema della "cura del territorio". Il progetto urbanistico e di recupero edilizio che caratterizza il Piano, si lega alla riqualificazione in atto nel quartiere, che attraverso gli interventi in fase di realizzazione definiti all'interno del progetto Mantova Hub quali la nuova scuola inaugurata nell'anno 2023 e gli interventi dell'area di San Niccolò attualmente in corso di realizzazione, si sta trasformando in un'area urbana ad elevata qualità edilizia con servizi di natura pubblica tesi al soddisfacimento dei bisogni dell'intera comunità.



Estratto della mappa catastale

Più in generale il progetto urbanistico comprendente unicamente aree e fabbricati di proprietà della società proponente e sarà sviluppato secondo un programma che prevede, oltre alla riqualificazione di alcuni edifici a ridosso del confine ovest dell'area e la demolizioni di edifici esistenti, la realizzazione di un edificio destinato a 'TEATRO' e dalla riqualificazione dell'area esterna dove non è prevista la realizzazione di viabilità di transito ma unicamente gli accessi veicolari al servizio degli edifici e la sistemazione del verde delle pavimentazioni per eventi ed al servizio delle attività di somministrazioni che saranno realizzate.

La superficie lorda di pavimento in progetto è complessivamente pari a mq. 3.630 con destinazioni per servizi per la cultura, sport e tempo libero di cui mq 2.000 destinati a Teatro, direzionale con sale riunioni, commerciale (esercizio di vicinato), galleria d'arte e spazi espositivi; nell'ambito saranno ammesse anche attività di somministrazione alimenti e bevande e ricettive.



Ipotesi di sviluppo – Progetto Artes

Con 'ARTES' vi è l'intento di realizzare e proporre al territorio una serie di 'servizi' legati alla cultura ed al tempo libero (mostre, eventi, convegni, laboratori di danza e musica, ristorazione) che graviteranno attorno alla realizzazione del 'Teatro' inteso quale 'macchina' che, attraverso la sua articolazione spaziale, potrà adattarsi alle varie esigenze funzionali. Per cui in alcuni casi le gradinate, pensate per l'accoglienza degli spettatori che potranno anche cenare durante gli eventi, potranno far posto ad un unico intero spazio dove gli artisti, musicisti, ballerini, performer, ecc., potranno interagire direttamente con il pubblico.

Inoltre intorno ad ARTES nascerà ARTES PARK con percorsi nel verde che collegheranno i vari edifici e lo spazio all'aperto per gli spettacoli con possibilità di posizionare piccoli chioschi temporanei per la mescita di cibi e bevande, strutture leggere temporanee.

Come anticipato in premessa il progetto urbanistico riguarda la riqualificazione dell'area ex Comated, ormai dismessa da qualche anno ed in condizioni di abbandono; l'area, caratterizzata

dalla mole dell'edificio centrale, realizzato in prefabbricato ed adibito a magazzino per il commercio di materiale edili, è composto anche da una serie di altri edifici 'minori' posti perlopiù ai confini con le aree contermini. Fanno parte del complesso anche le costruzioni poste ai confini nord ed ovest ed i fabbricati posti verso il confine sud della proprietà.

Il progetto propone la riqualificazione e modifica degli immobili posti verso i confini di proprietà mentre prevede la completa demolizione dell'edificio centrale e del fabbricato collabente con accesso da via Daino che al momento è separato dal resto del complesso immobiliare; nell'area è prevista la realizzazione di un edificio da destinare a teatro/auditorium: ARTES.

A fronte di destinazioni pregresse legate alla commercializzazione e stoccaggio di materiale edile il nuovo assetto planivolumetrico vuole creare uno spazio esterno quale 'distributore' ed elemento di connessione tra le varie funzioni che sono sinergiche tra loro.

In particolare il progetto si articola come segue:

_ **Edificio A:** in sostanza si tratta del TEATRO per gli eventi e gli spettacoli con la possibilità di svolgere anche servizio di ristorazione: 'ARTES'.

Per contenere lo spazio da dedicare al teatro/auditorium si prevede di realizzare un edificio posto alla quota del terreno esistente interno al comparto con altezza massima pari a 3 piani fuori terra (altezza media all'intradosso delle strutture) da considerare dalla quota media dei marciapiedi di Via Daino e Piazza Anconetta secondo l'art. A5 comma 5.3 delle NTA del Documento di piano; si specifica che la porzione con altezza maggiore prevista superiormente al palcoscenico e contenente i macchinari di scena è da considerare quale spazio tecnico. Essendo il progetto dell'edificio ancora in fase di sviluppo in funzione alle problematiche legate alla fruibilità, alla sicurezza ed all'approfondimento delle questioni acustiche al momento nel planivolumetrico sono stati indicati gli ingombri esterni; a tal proposito si specifica che la SL assegnata sarà in ogni caso quella indicata negli elaborati e nelle NTA ovvero pari a mq. 2.000.

_ **Edificio B :** trattasi della ristrutturazione dell'edificio esistente che verrà riqualificato con la previsione di un ampliamento al piano primo; le destinazioni funzionali esistenti sono quella commerciale al piano terra (ex show room dell'attività precedente) e al primo piano la funzione ad uffici (direzionale) e alloggio per il custode; con il progetto si prevede la realizzazione di spazi destinati alle riunioni, per le sale prova (musica, canto e altro) ed uffici al piano primo mentre la porzione posta al piano terra manterrà la funzione commerciale con il limite previsto per la SV degli esercizi di vicinato.

_ **Edificio C:** attualmente gli edifici posti lungo i confini nord e ovest sono caratterizzati da strutture fatiscenti e parzialmente crollate; si tratta di edifici un tempo utilizzati per il deposito del materiale edile. Con il progetto si propone di riqualificare completamente i fabbricati tramite la completa ricostruzione per destinarli alla funzione di servizi per la cultura (esposizioni). In sostanza si prevede di realizzare degli spazi aperti (open space) ad un solo piano con linguaggio architettonico che riprende l'architettura di tipo industriale con falde delle coperture sfalsate. La SL complessiva è di mq 1.000.

All'interno del comparto inoltre potranno essere realizzate altre strutture temporanee, in particolare:

- _ manufatti leggeri come definiti dal DPR 380 art. 6 comma 1 lettera e-bis ovvero installazione di strutture temporanee anche al di fuori delle aree di ingombro massimo indicate nella tavola
- _ verande stagionali (manufatti provvisori) da realizzare entro il limite di ingombro massimo come indicato nella tavola 9.

Nell'area esterna è inoltre prevista la realizzazione di strutture funzionali alle destinazioni per lo spettacolo previste nel comparto (Teatro all'aperto: gradinate fisse, palchi, coperture).

Si specifica inoltre che la distribuzione delle varie funzioni all'interno del comparto, con eccezione del Teatro, potranno essere dislocate nei corpi in progetto in modo diverso da quanto qui esplicitato.

Traffico e parcheggi

In relazione al traffico indotto dalle funzioni previste nel comparto è stata condotta una verifica degli spazi destinati a parcheggio posti nelle vicinanze e della viabilità di accesso ad essi ed al complesso; per la valutazione della quantificazione adeguata dei posti auto è stato utilizzato , per analogia considerando la tipologia e la durata degli eventi musicali e teatrali, nonché alle fasce orarie destinate a tali attività, la normativa di riferimento CONI per gli stadi che prevede una dotazione pari a mq 20 di parcheggio (posto auto) ogni 3 utenti; la verifica è stata condotta senza tenere conto che molti fruitori del teatro e di ARTES Park raggiungeranno l'area a piedi o tramite la rete delle ciclabili esistenti con le biciclette , per le quali sono stati previsti stalli all'interno dell'area (vedi indicazioni tavola 11 – Sistemazioni esterne). Il calcolo ha considerato la capienza del teatro per 1000 persone il che induce una superficie per parcheggio pari a mq 6.667 che considerando l'effettiva superficie di parcheggio media pari a mq 25 per posto auto induce un numero complessivo di stalli pari a 267. Come evidenziato nella tavola 8 la dotazione di parcheggi all'intorno del complesso è ben superiore; si evidenzia inoltre che il parcheggio Anconetta, posto

nelle immediate vicinanze, negli orari serali usualmente dedicati agli eventi e concerti è libero in quanto occupato perlopiù durante il giorno da lavoratori pendolari. La capienza del solo parcheggio in oggetto pari a n. 267 posti auto copre da sola le necessità indotte dal complesso Artes.

Sistemazione esterne – recinzioni e accessi

Il comparto prevede accessi per gli addetti attraverso il passo carraio esistente gestito con cancello con ingresso da Piazza Anconetta e accessi di servizio per il carico scarico da due passi carrai posti su via Daino che andranno a modificare gli attuali passi esistenti per dimensioni e posizionamento.

Dalla parte di Piazza Anconetta resterà la recinzione attuale che sarà oggetto di riqualificazione mentre lungo via Daino è prevista l'eliminazione della recinzione esistente per cui sarà possibile accedere pedonalmente direttamente al sito; il Teatro risulterà direttamente accessibile dall'esterno.

Dotazione parcheggi pertinenziali

Il complesso sarà dotato di un'ampia area destinata a parcheggi pertinenziali come da tavola 11 con superficie di mq 1.100 che soddisfa la quantità necessaria indotta dalle funzioni da insediare nel comparto pari a 1 mq ogni 3,3 mq di SL (legge Tognoli). La pavimentazione sarà realizzata in parte con superficie drenante in cemento colorato nella tonalità delle terre ed in parte con prato armato (drenante).

La verifica è stata condotta come previsto al punto 5.4 dell'art. D5 delle NTA del Piano delle Regole come segue:

PARCHEGGI PERTINENZIALI - DOTAZIONE DA NORMATIVA

PARCHEGGI (1 m ² / 3,3 m ² di SL)	3630 m /3,3 =	1.100 m ²
---	---------------	----------------------

PARCHEGGI DI PROGETTO

	superficie	
P	1.206 m ²	
TOTALE	1.206 m²	> 1.100 m²

numero posti auto di progetto = 31

Opere di urbanizzazione

Il comparto risulta essere in un contesto urbanizzato tuttavia per lo sviluppo dell'area si prevedono interventi di adeguamento alle opere di urbanizzazione esistenti che sono:

_ l'interramento del tratto di rete aerea Enel che rientra anche nella proprietà privata: attualmente la linea Enel, che alimenta la parte sud di via Daino, è collegata da un cavo interrato derivato da un pozzetto posto tra via Daino e Via Gombrich e poggia su due pali in cemento all'interno della proprietà. Ad uno dei pali esistenti è fissata anche una linea di pubblica illuminazione di TEA Luce collegata all'impianto dei giardini di piazza Anconetta e alla linea posta sulla vicina scuola. Gli interventi prevedono l'eliminazione completa dell'impianto di pubblica illuminazione come verificato con i tecnici di TEA Luce e l'eliminazione di due pali Enel e lo spostamento di un altro che saranno collegati tramite linea interrata realizzata con tubazioni in PVC e relativi pozzetti; si prevede inoltre la posa in opera di un nuovo punto luce, collegato alla linea presente nel giardino di piazza Anconetta.

_ la realizzazione del marciapiede nel tratto di Via Daino dove mancante in corrispondenza dell'edificio B: nel tratto in oggetto sarà realizzato il prolungamento del marciapiede esistente con cordolo e pavimentazione in pietra naturale (pietra di luserna) presente nell'area. Inoltre è prevista la realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra via Giacometti e l'ingresso all'area posto su Piazza Anconetta. Il costo per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sarà dedotto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dagli interventi edificatori.

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

L'Area denominata "Fiera Catena", posta nella zona sud-orientale della Città, è storicamente caratterizzata dalla presenza del porto Catena che per lunghi secoli ha rappresentato un nodo di traffico e sviluppo dell'intera Città'. La presenza del Porto ha influenzato l'evoluzione dell'intero Quartiere divenendo in seguito elemento strategico nel sistema difensivo della Città'. Furono inoltre convertiti ad esigenze militari i complessi religiosi dei Conventi di Santa Maria del Gradaro, Santa Paola (solo recentemente recuperati) e San Nicolò. Il Rio prima di terminare nel lago Inferiore, formava una conca che separava i Quartieri di San Nicolò e San Martino. Questa insenatura era probabilmente già usata nel XIII secolo, anche se i porti commerciali della Città erano quelli dell'Ancona di Santa Agnese e di Cittadella, più a Nord, sulle sponde opposte del lago di Mezzo. Allora si chiamava porto degli scolì, nome poco elegante, ma che deriva dal suo essere terminale di tutti gli scarichi cittadini che finivano nel Rio. Il porto divenne quello principale a partire dal 1353 (quando venne interrata l'Ancona di S. Agnese), come testimonia l'esistenza di una chiesetta costruita su palafitte, eretta nel 1355 e definitivamente demolita nel 1798. Chiuso di notte con una pesante catena prese da questa il nome attuale. Gli scarichi dei continui lavori di bonifica, drenaggio e consolidamento dell'area, depositati nei secoli sulla sponda meridionale del porto, diedero origine ad un ampio spiazzo, che venne chiamato Anconetta per distinguerlo dall'antica Ancona. L'attuale darsena risale al 1899, in un periodo nel quale Porto Catena era il più grande

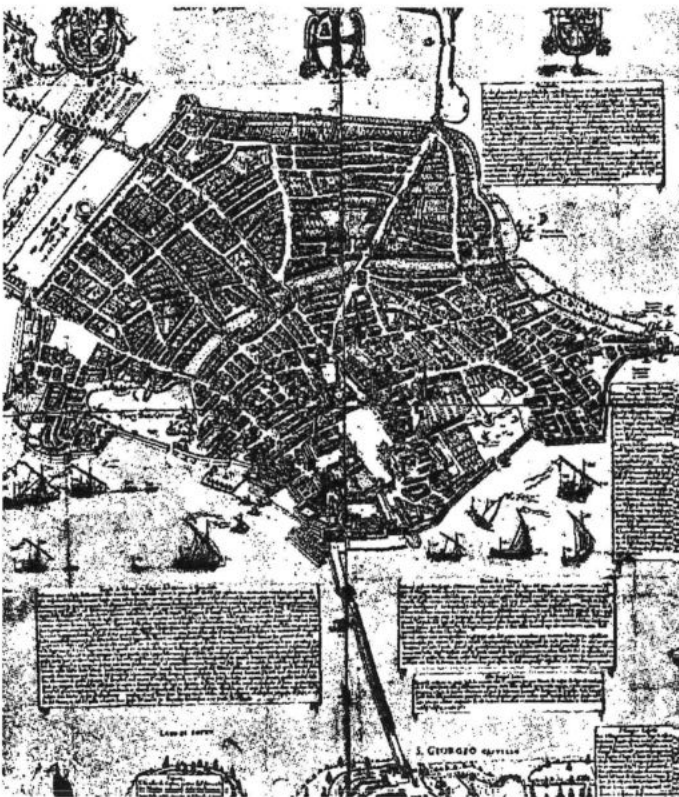
porto fluviale italiano, tanto da prendere il nome di "Nuova Genova", che per decenni fu data anche a tutta l'area circostante. Nel XX secolo però, il porto iniziò a rivelarsi obsoleto, perdendo sempre più importanza. Nel secondo dopoguerra ci fu un periodo favorevole, grazie all'uso quasi esclusivo che del porto faceva la vicina Società Ceramica mantovana, per l'arrivo dei rifornimenti di argilla e l'imbarco dei manufatti. L'alluvione del 1951 diede inizio ad un triste declino di Porto Catena, che si sarebbe completato all'inizio negli anni '60. Svendute le costosissime e ancora nuove gru, smantellata la Ceramica, il porto rischiò di essere cancellato: per un periodo ospitò motonavi turistiche, oggi rimane in vita grazie ad alcuni circoli nautici che via hanno sede.

Il complesso immobiliare in oggetto, costituito da capannoni ed edifici ad uso ufficio, è posto nell'antico nucleo storico della Città di Mantova, decentrato ad est in direzione del Lago Inferiore, nel Quartiere di Fiera Catena e precisamente localizzato tra Piazza Anconetta e via Daino; nella zona insistono la Chiesa di Santa Apollonia con accesso dalla vicina via Benzoni, l'istituto scolastico adibito a sede del Liceo Artistico, il Giardino dell'Anconetta ed il parcheggio pubblico recentemente realizzato dall'amministrazione comunale; nelle immediate vicinanze vi sono anche i due antichi compendi Demaniali, Capannoni militari San Nicolò e Chiesa e Convento di Santa Paola ed il Complesso del Gradaro comprendente la Chiesa ed l'antico Convento. Il Quartiere di Fiera Catena, propaggine sud/est del centro Storico della Città, è delimitato a Nord dalla Darsena di Porto Catena, ad Est dal Lago Inferiore, a Sud ed a Ovest da due importanti assi viari di penetrazione della Città quali Viale Salvador Allende e Corso Garibaldi ed il suo prolungamento costituito da via Trieste. La zona, non attraversata da direttrici primarie di traffico, ma da viabilità secondaria tipica degli antichi centri storici, è caratterizzata da una edificazione costituita da edifici a due/tre piani fuori terra, in parte recentemente ristrutturate, ad eccezione dei complessi di cui sopra di tipo Religioso (Gradaro), Militare (Capannoni San Nicolò) e destinati all'Istruzione (Santa Paola). L'area è caratterizzata inoltre da ampie aree recentemente urbanizzate e dotate delle reti dei pubblici servizi a seguito dell'attuazione di vari stralci del Piano Attuativo Fiera-Catena nelle quali sono stati realizzati complessi edilizi residenziali con spazi commerciali e direzionali che comprendono una banca, un supermercato, gli uffici del Giudice di pace e l'archivio comunale. Il complesso in oggetto comprendeva il vecchio polo produttivo e commerciale facente capo alla società per il commercio materiali edili 'Comated'.

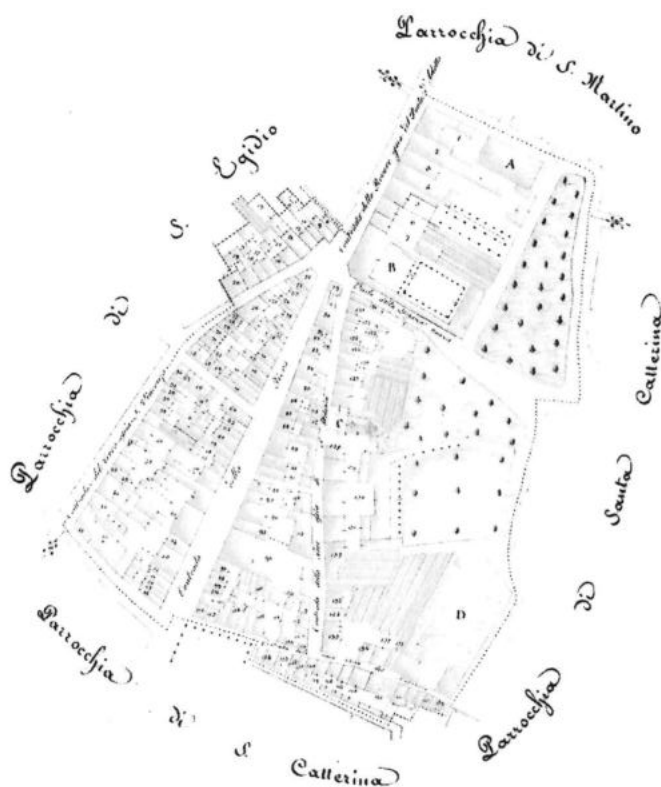
L'evoluzione storica del sito in esame inizia con il fiorire delle attività legate al porto ai primi del '900; prima di allora infatti le mappe storiche, sia quella del catasto Teresiano oppure quella del 1831 evidenziano che il sito era destinato perlopiù agli orti con la presenza di qualche sporadico edificio di carattere minore (magazzini e rustici). Verso la fine dell'ottocento (mappa storica del 1894) sorgono i primi edifici verso il porto e l'Anconetta e nel sito in oggetto si insediano dei primi fabbricati il cui sedime è possibile leggere ancora nelle mappe moderne. Tale situazione è solo

l'inizio della trasformazione urbana e la formazione di un vero e proprio quartiere al di là dei confini naturali che erano costituiti dalle zone verso il lago Inferiore.

La presenza del Porto nel quartiere di Fiera Catena infatti ha favorito l'inserimento nella zona di attività di carattere industriale e commerciale sin dalla fine dell'ottocento come ad esempio nel caso della fabbrica della ex Ceramica mantovana poco distante dal sito in oggetto. Nel secolo scorso, ed in particolare nell'immediato dopoguerra, nonostante la progressiva decadenza del porto e della ceramica, la vocazione 'produttiva' del quartiere ha permesso l'insediamento di molteplici attività industriali, artigianali e commerciali che in altre zone della città non erano più compatibili. E' il caso della società Comated (commercio materiali edili) che a partire dai primi anni '50 del secolo scorso si insediava nell'area, prima nell'attuale via Cardone e successivamente in via Daino, proprio a ridosso dei giardini dell'Anconetta, realizzando nel tempo strutture e piazzali destinati allo stoccaggio e vendita di materiali edili.



"Urbis Mantua Descriptio" (Bertazzolo 1628)



Parrocchia urbana di Santa Apollonia

B.1.2 _ Destinazione urbanistica del PGT e previsioni di piano

Interventi ammessi e relative modalità, scheda P.A.2: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi: $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$; $H \text{ max} = 3 \text{ piani abitativi fuori terra}$; $R_c \text{ max} = 50\%$; $R_o \text{ max} = 100\%$

Prescrizioni particolari: I piani attuativo dovranno prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, l'assetto planivolumetrico dei singoli comparti comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura.

Dati generali di Progetto:

Il Piano è proposto conforme al PGT secondo i seguenti dati:

Superficie territoriale e fondiaria = mq. 11.651 derivante dal rilievo topografico eseguito al fine del nuovo accatastamento di tutti gli immobili.

Superficie a standard pari a mq 665,20 pari al congruaggio tra lo standard pregresso e lo standard indotto dall'intervento proposto, da monetizzare secondo le tariffe IMU vigenti.

Indice fondiario utilizzato pari a 0,32 mq/mq ($< 1,00$ mq/mq)

Indice fondiario max pari a 0,65 mq/mq ($< 1,00$ mq/mq)

Rc di progetto = 32,6% $< 50\%$ pari ad una superficie coperta di mq 3.800,00 $< 5.825,50$ (max)

Ro max = 100% pari ad una superficie interrata max di mq 11.651

Rp Rapporto di permeabilità minimo = rapporto tra superficie filtrante e area della superficie territoriale (art. A5.9 delle norme del Documento di Piano) = 50% pari a mq. 5.825.

Altezza massima = 3 piani - (altezza media all'intradosso delle strutture) da considerare dalla quota media dei marciapiedi di Via Daino e Piazza Anconetta secondo l'art. A5 comma 5.3 delle NTA del Documento di piano; i volumi tecnici non sono da considerare per il calcolo dell'altezza max ammessa.

La proposta di pianificazione attuativa, fatta salva la possibilità di apportare variazioni in termini di quantità e dislocazione delle destinazioni funzionali ammesse dal presente Piano, nel rispetto della SLP max è stata sviluppata, ai fini del calcolo delle dotazioni per servizi (standard) prevedendo le seguenti destinazioni d'uso:

Destinazioni funzionali

_ ATTREZZATURE PRIVATE per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero	
SLP	mq 2.000
_ DIREZIONALE (uffici e sale riunioni) SLP.....	mq 330
_ ESERCIZIO DI VICINATO SLP (SV mq 250 max) ..	mq 300
_ ATTREZZATURE PRIVATE per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero (Galleria espositiva e altro) SLP	mq 1.000
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMPLESSIVA pari a mq 3.630	

B.1.3 _ Fabbisogno aree per servizi e relativo soddisfacimento

Per l'intervento proposto si configura una dotazione di aree a standard pari a mq 3.630 mentre lo standard generato dalle attività pregresse è pari a mq 2.964,80 come indicato di seguito;

_ **Dotazione standard 'pregresso' equivalente al peso insediativo delle funzioni esistenti** (rif. Tavola 10)

1_ Magazzino commerciale (licenza n. 3607/1970)

Mq 2.193 x 100% = mq 2.193

2A_ Commerciale (show room)

Mq 300 x 100% = mq 300

2B_ Uffici / direzionale

Mq 270 x 100% = mq 270

3_ Deposito:

Destinazione produttiva-industriale/artigianale (AE1) – art. C3.3 delle NTA del Piano dei Servizi

Mq 69 x 10% = mq 6,9

4_ Deposito

Destinazione produttiva-industriale/artigianale (AE1) – art. C3.3 delle NTA del Piano dei Servizi

Mq 799 x 10% = mq 79,9

5_ Deposito

Destinazione produttiva-industriale/artigianale (AE1) – art. C3.3 delle NTA del Piano dei Servizi

Mq 252 x 10% = mq 25,2

6_ Deposito

Destinazione produttiva-industriale/artigianale (AE1) – art. C3.3 delle NTA del Piano dei Servizi

Mq 598 x 10% = mq 59,8

7_ Servizi igienici

Mq 30 x 100% = mq 30

TOTALE = mq 2.964,8

STANDARD DI PROGETTO (FABBISOGNO)

			superficie	% standard da PGT art. C.3.3	sup. standard
A	ATTREZZATURE PRIVATE PER LO SPORT, LO SPETTACOLO E LA CULTURA	(AE4)	2.000 m ²	100%	2000 m ²
B1	COMMERCIALE DI VICINATO	(AE5)	300 m ²	100%	300 m ²
B2	DIREZIONALE, SALE RIUNIONI	(AE3)	330 m ²	100%	330 m ²
C	ATTREZZATURE PRIVATE PER LA CULTURA	(AE4)	1.000 m ²	100%	1000 m ²
TOTALE (DI PROGETTO DOVUTO)			3.630 m²		3.630,0 m²

Come evidenziato nelle precedenti tabelle il congruaggio tra lo standard generato dalla proposta di pianificazione attuativa e lo standard pregresso relativo al peso insediativo originario è pari a:

mq 3.630,00 – mq 2.964,80 = mq 665,20

Considerando che all'interno del comparto in funzione della distribuzione degli edifici che saranno in relazione tra loro tramite la sistemazione delle aree esterne non è possibile reperire la superficie corrispondente allo standard da cedere si propone la monetizzazione con l'applicazione delle tariffe IMU vigenti riparametrate in relazione alla superficie lorda prevista dal piano pari ad €/mq 144 (centoquarantaquattro).

In fase di attuazione del Piano potranno essere introdotte modifiche alle destinazioni funzionali ed aumentata (e diminuita) la SL entro i termini massimi previsti dalle NTA del Piano; a seguito delle eventuali modifiche introdotte dovranno essere reperite le relative dotazioni di aree standard ovvero il maggior bisogno di servizi potrà essere monetizzato secondo le relative tariffe in vigore al momento della presentazione del relativo titolo abitativo.

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si specifica che trattandosi di intervento di ristrutturazione urbanistica inserito nel comparto di 'RIGENERAZIONE URBANA – MANTOVA HUB' di cui alla DCC n. 30/2020 ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies, il Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione) ai sensi dell'Art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 viene calcolato al 50%.

_ Edificio A Teatro (ARTES): SL mq 2.000,00 (nuova costruzione)

Oneri primaria mq. 2.000 x 12,80 €/mq x 50% = € 12.800,00

Oneri secondaria mq. 2.000 x 6,40 €/mq x 50% = € 6.400,00

Sommano€ 19.200,00

_ Edificio B1 : Commerciale SL mq 300 (ristrutturazione edilizia):

Oneri primaria mq. 300 x 31,90 €/mq x 50% = € 4.785,00

Oneri secondaria mq. 300 x 19,20 €/mq x 50% = € 2.880,00

Sommano€ 7.665,00

_ Edificio B2 : Direzionale SL mq 330 (ristrutturazione edilizia):

Oneri primaria mq. 330 x 31,90 €/mq x 50% = € 5.263,50

Oneri secondaria mq. 330 x 19,20 €/mq x 50% = € 3.168,00

Sommano€ 8.431,50

_ Edificio C : Servizi per la Cultura (nuova costruzione)

Spazi espositivi SL mq 1.000,00

Oneri primaria mq. 1.000 x 7,70 €/mq x 50% = € 3.850,00

Oneri secondaria mq. 1.000 x 3,80 €/mq x 50% = € 1.900,00

Sommano€ 5.750,00

Oneri urbanizzazione Primaria€ 26.698,50

Oneri urbanizzazione Secondaria€ 14.348,00

B.1.4 _ Opere di urbanizzazione

Saranno realizzate alcune opere di completamento delle urbanizzazioni esistenti; tali opere di cui una parte da realizzare extra comparto riguardano:

_ l'interramento del tratto di rete aerea Enel e l'eliminazione di un tratto di linea delle rete della pubblica illuminazione gestita da TEA Luce;

_ la realizzazione del marciapiede nel tratto di Via Daino dove mancante in corrispondenza dell'edificio B;

_ marciapiede di collegamento tra via Giacometti e l'accesso all'area posto su Piazza Anconetta. Il costo dell'adeguamento delle urbanizzazioni, come da computo metrico estimativo allegato, è pari ad € 50.000,00 che saranno da detrarre dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per gli interventi previsti nel comparto oggetto del P.A.

Il costo complessivo dell'intervento, compreso le spese tecniche, Iva di legge e somme a disposizione come da Quadro economico generale somma € 68.881,60 che saranno oggetto di fidejussione di pari importo.

B.2 _ Tabella proprietà

Proprietà : Società MABRO S.R.L.

con sede in Mantova, Via Scuderie Reali n.2

Codice Fiscale/Partita Iva 02685740207

Quota di proprietà: 100%

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 250 sub 1 – cat. F/2

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 251 sub 1 – cat. F/2

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 162 – cat. D/8

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 168 – cat. D/8

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 247 sub 2 – cat. D/8

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 263 sub 306 – cat. D/8

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 671 – cat. D/8

Comune di Mantova – foglio 55 – mappale 248 – cat. F/1

Con atto Notaio Luca Lubrano di Ricco in Mantova in data 16 Dicembre 2022, numero del repertorio 60.239 e numero della raccolta 20.517 il bene è pervenuto alla società MABRO S.R.L dal precedente proprietario Immobiliare Porto Catena S.r.l.