

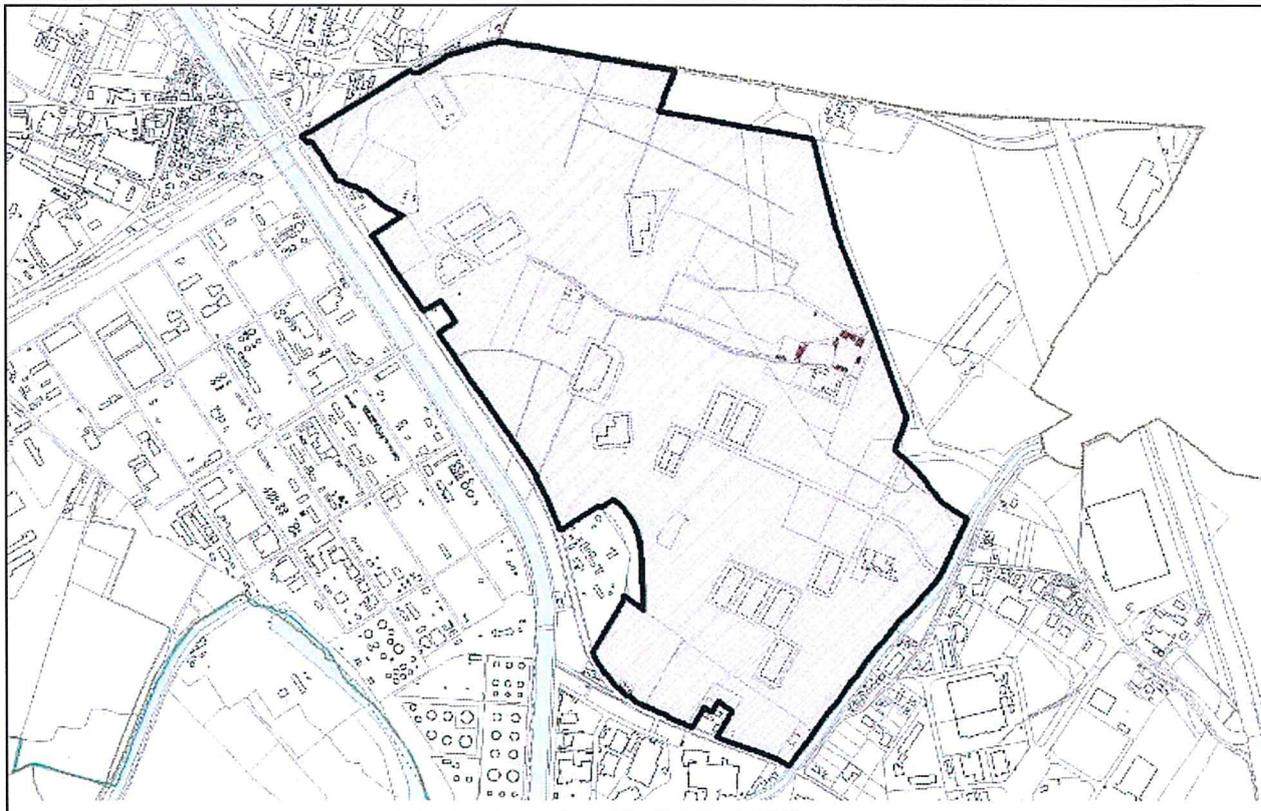
Arch. Enrico Salvalai
Tel.Cell. +39 347 7172565
Via navetta 8, 25050 Zone (Bs)
mail: enrico.salvalai@gmail.com
enrico.salvalai@archiworldpec.it
C.F. SLV NRC 77E20 E333J
P.IVA 02520020989



COMUNE DI MANTOVA

St. Tec. Ass. New Azimuth
via Parma 10, Brescia,
c.f./p.iva: 03624680983
Tel. +39 030 354 2553
Geom. Pietro Nuccio
mail: pietro.nuccio@studioazimuth.it
C.F. NCC PTR 57M25 F112H

**NUOVO PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A. 13 IN VARIANTE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE "OLMO LUNGO"
B.1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI SINTESI**



Committente: **EDIL P.F. S.r.l.**, con sede in Brescia, Via Romanino n.16, iscritta al Registro delle imprese Tribunale di Brescia al n. 24932 e al Registro Soc. C.C.I.A.A. di Brescia al n. 272468.

Lottizzanti complessivi: Vedi allegato B.2 - tabella delle proprietà e delle procure.

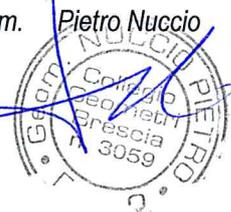
Soggetto attuatore delle opere: **EDIL P.F. S.r.l.** **EDIL P.F. srl**
L'Amministratore Unico

I tecnici:

Arch. Enrico Salvalai



Geom. Pietro Nuccio



Brescia, 16.11.2015

Arch. Enrico Salvalai
Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)
Cell. +39.3477172565
E-mail enrico.salvalai@gmail.com

Geom. Pietro Nuccio
via Parma 10, Brescia,
Tel. +39 030 354 2553
mail: pietro.nuccio@studioazimuth.it



NUOVO PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A. 13 IN VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE OLMO LUNGO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI SINTESI

PREMESSA:

La presente proposta di nuovo piano attuativo P.A. 13, in variante al Piano delle regole del PGT vigente del comune di Mantova, approvato con DCC 60 del 21/11/2012.al PGT, è redatta a nome della società **EDIL P.F. S.r.l.**, con sede in Brescia, Via Romanino n.16, iscritta al Registro delle imprese Tribunale di Brescia al n. 24932 e al Registro Soc. C.C.I.A.A. di Brescia al n. 272468, e per conto dei **soggetti lottizzanti**, di cui alle procure riferite al precedente P.L. e qui allegate, fatto salvo ulteriori diritti di legge*, al fine di addivenire, in concerto con la volontà dell'Amministrazione Comunale di Mantova ad una nuova pianificazione del P.A. 13 denominato "Olmo Lungo" in grado di riattivare le importanti risorse territoriali presenti, rigenerando l'ambito territoriale ed arginando i fenomeni di deterioramento dell'area stessa che comprometterebbero inesorabilmente gli scenari di sviluppo futuri, legati anche ad un eventuale sviluppo logistico del polo intermodale oggetto di recenti studi della provincia di Mantova.

Proponente:

EDIL P.F. S.r.l.

Lottizzanti:

Vedasi allegato tabella 2

Soggetto attuatore delle opere e sostenitore delle spese:

EDIL P.F. S.r.l.

Procure dei lottizzanti:

Vedasi allegato tabella 2

Con la documentazione qui presente si richiede formalmente agli organi comunali competenti l'istruttoria e all'avvio della procedura di VAS al fine di attivare, di concerto con tutti gli enti preposti, i successivi approfondimenti di natura urbanistica, architettonica ed ambientale previsti nel PGT stesso. In particolar modo si chiede di ottenere i pareri degli enti competenti anche per i vincoli ambientali, culturali e tecnologici in sede di conferenza dei servizi.

GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE:

La proposta di nuovo piano attuativo prevede la drastica riduzione delle aree a destinazione commerciale previste nel P.L. originario denominato "Olmo Lungo", approvato con deliberazione di C.C. n. 166 del 14.12.1999, e successive varianti, in favore di ulteriori aree produttive, artigianali/industriali, interne al comparto.

Il nuovo piano attuativo in variante s'incardina sulla situazione urbanistica ereditata dalle convenzioni sottoscritte dall'attuatore/proponente con il Comune di Mantova negli anni 2000, 2004 e 2005, ed in sintonia con le nuove esigenze dell'amministrazione comunale, è strutturato per rispondere ad una situazione del mercato immobiliare profondamente mutata ed in forte contrazione, soprattutto sul comparto commerciale.

A seguito dei vari incontri tenutisi presso gli uffici competenti sia del Comune che della Provincia di Mantova, settore viabilità e ambiente, è stata redatta una proposta di piano che in sintesi contiene queste modifiche:

- Nuova contabilizzazione delle aree a standard da cedere al Comune che in dettaglio risultano inferiori rispetto a quanto già ceduto con le precedenti convenzioni urbanistiche.
- Modifica della dimensione della viabilità interna con riduzione da due a una corsia per senso di marcia in sintonia con le opere viarie contermini in corso di esecuzione da parte della Provincia stessa;
- Modifica delle opere da realizzare a compensazione degli standard, distinte per singoli sub ambiti d'intervento;
- Rettifica del perimetro del P.A. per aderire alle mutate condizioni viabilistiche e delle proprietà

*Al riguardo la L.R. 12/2005 all'articolo 12 comma 4 cita testualmente: "Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentati la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5 della Legge 1 Agosto 2002 n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso il sindaco provvede entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14 comma 1 della L.R. 12/2005, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

Geom. Pietro Nuccio

via Parma 10, Brescia,

Tel. +39 030 354 2553

mail: pietro.nuccio@studioazimuth.it



LA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE:

Il Piano delle Regole del PGT - P.A. 13:

"Il comparto include aree già inserite nel Piano Attuativo denominato "Olmo Lungo" approvato con deliberazione di C.C. n. 166 del 14.12.1999, e successive varianti, per le quali si è dato solo in parte seguito all'attivazione degli interventi ivi previsti, rendendo pertanto necessaria una nuova pianificazione del comparto. Sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di nuovo piano attuativo esteso all'intero comparto perimetrato. In assenza di nuova pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.[...] omissis

Destinazioni d'uso: destinazione principale sono le attività economiche di tipo produttivo – industriale/artigianale (AE1). La funzione commerciale (AE5) è ammessa nel limite delle medio - grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria compresi gli esercizi commerciali all'ingrosso.

Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente le medio grandi strutture di vendita; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi:

It = 0,6 mq./mq.

H max = 15 m

Rc max = 50 %;

Ro max = 50%.

Per le prescrizioni particolari contenute nel PGT si rimanda agli elaborati grafici di dettaglio e alle determinazioni delle conferenze di VAS nonché ai pareri degli enti competenti in materia.

LA PROPOSTA DI NUOVO PIANO ATTUATIVO P.A. 13 "OLMO LUNGO" IN VARIANTE AL PGT ED AL PRECEDENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE "OLMO LUNGO"

Rispondendo alle istanze dell'amministrazione comunale e tenendo conto dell'attuale quadro socio economico in cui versa l'intero Paese, si propone di ridimensionare drasticamente le superfici commerciali precedentemente previste ed incrementare parallelamente quelle produttive. Considerata l'estensione del comparto edificatorio, la complessità delle opere delle tematiche presenti, si propone di dividere il piano con 4 sub comparti operativi che attivino in modo differenziato le opere di urbanizzazione come dettagliato nella sezione B.1.2 "Descrizione della destinazione urbanistica attuale indicata dal P.G.T. e delle previsioni del Piano Attuativo proposto e delle funzioni previste con tabella relativa al dimensionamento del Piano".

Superfici territoriali delle aree e loro destinazioni:

| | |
|--|------------------------------------|
| Superficie comparto (da misurazione grafica informatizzata da shape file di PGT integrato con le modifiche di perimetrazione proposte nell'attuale richiesta di variante): | 1.829.596 Mq ⁽¹⁾ |
| Superficie a strade eseguite e di progetto (da planimetria di progetto): | 99.670 Mq |
| Superficie lotti edificati del proponente: | 146.747 Mq |
| Superficie lotti edificabili del proponente: | 1.544.295 Mq |
| Superficie catastale per strade di lottizzazione preventivamente in carico al proponente | 35.895 Mq |
| Superficie lotti edificati degli altri lottizzanti: | 54.558 Mq ⁽²⁾ |
| Superficie lotti edificabili degli altri lottizzanti: | 48.101 Mq ⁽²⁾ |
| Superficie territoriale a destinazione produttiva: | 1.783.019 Mq |
| Superficie territoriale a destinazione commerciale: | 43.666 Mq |
| Superficie territoriale a destinazione direzionale (Sc edifici esistenti): | 2.911 Mq ⁽³⁾ |
| Superficie territoriale totale: | 1.829.596 Mq ⁽¹⁾ |

(1) da perimetro P.A. di Pgt attuale e rilievo effettivo in sito, poi aggiornate con modifiche di perimetrazione catastali proposte

(2) le dimensioni sono indicative ed ottenute da documentazione catastale che dovrà essere confrontata con i titoli autorizzativi originali

(3) riferita alla sola superficie coperta esistente all'interno della corte Olmo Lungo



Superficie lorda di pavimento (slp) e destinazione d'uso:

| Destinazione d'uso | Sup. Territoriale (Mq) | If | Slp (Mq) | Standard da PGT | Standard dovuto (Mq) |
|--------------------|--------------------------------|------|------------------|-----------------|-----------------------|
| Produttiva | 1.783.019 | 0,60 | 1.069.811 | 10% | 106.981 |
| Commerciale MSV | 43.666 | 0,60 | 26.200 | 130% | 34.059 ⁽²⁾ |
| Direzionale | 2.911 | 1,00 | 2.911 | 100% | 2.911 ⁽³⁾ |
| Totale | 1.829.596⁽¹⁾ | | 1.098.922 | | 143.952 |

⁽¹⁾ da perimetro P.A. di Pgt attuale e rilievo effettivo in sito, poi aggiornate con modifiche di perimetrazione catastali proposte

⁽²⁾ di cui almeno il 50% da individuare in loco (Pgt Attuale)

⁽³⁾ riferita alla sola superficie coperta esistente all'interno della corte Olmo Lungo

nel dettaglio,

con destinazione produttiva (Industriale/Artigianale) sono previste le seguenti superfici:

- $1.783.019 \text{ Mq} \times 0,60 \text{ Mq/Mq} = 1.069.811 \text{ Mq}$

con destinazione commerciale sono previste le seguenti strutture:

- Medie strutture di vendita (MSV) per una slp di 26.200 Mq, di cui 6.242 mq in edifici esistenti e già autorizzati .

Calcolo degli Standard previsti:

Con **destinazione produttiva** (Industriale/Artigianale):

Standard dovuti per destinazione produttiva (Industriale/Artigianale) $slp \ 1.069.811 \text{ Mq} \times 10\% = 106.981 \text{ Mq}$

Con **destinazione commerciale** a media struttura di vendita (MSV) sono previste le seguenti superfici:

- | | | |
|---|---------------|------------------|
| • 7 nuove da 2.500 mq di slp ciascuna | 17.500 Mq | |
| • ubicata in capannoni esistenti | 6.242 Mq | |
| • residua nei lotti con capannoni esistenti e di progetto (Mq 176,00) | 2.458 Mq | |
| | Totale | 26.200 Mq |

IV

Standard dovuti per le medie strutture di vendita (MSV): $slp \ \text{tot} \ 26.200 \text{ Mq} \times 130\% \ slp = 34.059 \text{ Mq}$

Con **destinazione direzionale** sono previste le seguenti superfici:

- uffici direzionali (cultura) $2.911 \text{ Mq} \times 1,00 \text{ Mq/Mq} = 2.911 \text{ Mq}$ Di Slp

Standard dovuti per uffici direzionali: $slp \ \text{tot} \ 2.911 \text{ Mq} \times 100\% \ slp = 2.911 \text{ Mq}$

Considerato che il 50% delle aree a standard derivato dalle aree commerciali è da reperire in sito ne consegue che

l'area da reperire in sito a parcheggi è pari al 50% di 34.059 = 17.030 Mq

l'area da cedere sotto forma di monetizzazione è pari al 50% di 34.059 = 17.030 Mq

Le aree da cedere o monetizzare previste dal nuovo piano attuativo a seconda delle specifiche destinazioni (commerciale 17.030 + produttivo 106.981 + direzionale 2.911) conformemente all'attuale PGT ammontano a: **126.922 Mq**

Nella presente variante al piano si chiede di poter monetizzare, in deroga all'attuale norma di piano, la totalità delle aree a standard dovuti per le medie strutture di vendita pari a 34.059 mq per un totale di: **143.952 Mq**



INDICAZIONI URBANISTICHE ORIENTATIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO:

Il nuovo piano attuativo prevedrà, sentito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (in particolare per la corte "Olmo Lungo" già vincolata) l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura, e prevede, in accordo con quanto già approvato dalla Provincia di Mantova, la nuova soluzione viabilistica indotta dalla riduzione della portata dell'asse viario che conduce al casello autostradale della A22 come previsto dal progetto esecutivo dalla provincia stessa, settore viabilità.

Richiamate le prescrizioni particolari indicate nel piano delle regole dei PGT per questo comparto edificatorio, si evidenzia che nel nuovo piano sono progettati e previsti, in linea preliminare:

- La realizzazione della strada di collegamento dal rondò n. 3 al rondò sito sulla statale Ostigliese, con una sola corsia per senso di marcia in continuità a quanto previsto, progettato ed appaltato dalla stessa Provincia di Mantova che ha ridotto da due a una corsia per senso di marcia il collegamento sito a monte, tra l'area in parola ed il casello autostradale della A22 di Mantova Nord;
- Un lotto sperimentale destinato ad ospitare area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), conformemente a quanto indicato dall'allegato D3 del PTCP vigente e come emerso dai numerosi incontri con il Comune e la provincia di Mantova. Nel dettaglio si è concordato di sperimentare per un lotto un'area attrezzata attraverso la progettazione del lay-out, delle infrastrutture e degli edifici, in un'ottica di efficienza energetica, riduzione dei consumi e chiusura dei cicli naturali.
- L'attuazione delle mitigazioni ambientali richieste conformemente a quanto previsto dal PGT, da concordare, disciplinare e approfondire in sede di VAS di concerto con gli enti competenti;
- L'eventuale sviluppo di SUAP anche per attività commerciali; in quanto la procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 (norma che nella Regione Lombardia è integrata dall'art. 97 della legge regionale 12/2005 sul governo del territorio), è volta a favorire, in maniera semplificata, l'insediamento o la riorganizzazione di attività produttive, da intendersi in senso ampio, per cui nelle stesse sono comprese anche quelle agricole, commerciali, artigiane, turistiche, alberghiere e finanziarie; in pratica pressoché tutte le attività d'impresa di cui all'art. 2082 del codice civile.

L'intero piano è suddiviso in sub comparti per attuare in lotti le opere di urbanizzazione mancanti.

Superfici territoriali delle aree distinte per sub comparti e loro destinazioni:

| SUB COMPARTO URBANISTICO | SUP. PRODUTTIVA | SUP.COMMERCIALE | SUP. DIREZIONALE | SUP. TERRITORIALE TOTALE |
|--------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
| SUB COMPARTO A | 181.642,00 | 38.186,00 | ---- | 219.828,00 |
| SUB COMPARTO B | 506.388,00 | 5.480,00 | ---- | 511.868,00 |
| SUB COMPARTO C1 | 141.986,00 | ---- | ---- | 141.986,00 |
| SUB COMPARTO C2 * | 241.523,00 | ---- | 2.911,00 (SC) (4.006,00 SLP) | 244.434,00 |
| SUB COMPARTO D | 711.480,00 | ---- | ---- | 711.480,00 |
| TOTALI | 1.783.019,00 | 43.666,00 | 2.911,00 | 1.829.596,00 |

Lotto C2* eventualmente da destinarsi a piattaforma intermodale in coerenza con gli indirizzi degli enti sovraordinati.

Le modalità attuative saranno descritte nella convenzione urbanistica

Inoltre, il piano attuativo, in forza dei decreti di VIA vigenti, come da nota di conferma della Regione Lombardia del 17/03/2014, prot. T1.2014.0012836, di seguito riportati:

- decreto regionale di compatibilità ambientale del 22/2/2002, n. 2486, del Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del Territorio, pubblicato sul Burl in data 18 marzo 2002, serie ordinaria n. 12, relativo al progetto "Sviluppo di zone industriali con una superficie interessata pari a circa 280 Ha" sito nei Comuni

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)
Cell. +39.3477172565
E-mail enrico.salvalai@gmail.com

Geom. Pietro Nuccio

via Parma 10, Brescia,
Tel. +39 030 354 2553
mail: pietro.nuccio@studioazimuth.it



di Mantova e San Giorgio di Mantova (MN) con giudizio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 7 del d.p.r. 12.04.1996. Proponente: VALDARO S.p.A. con sede in Mantova, per conto e in rappresentanza delle società Valdaro S.p.A., EniChem S.p.A., Crion Produzioni Sapio S.r.L., Edil P.F. S.r.L..

- decreto regionale n. 8056 21/07/2008 (Identificativo atto n. 562) di esclusione dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, del dirigente della struttura valutazioni di impatto ambientale ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/06, per la variante al progetto.

sarà sottoposto in sede di VAS a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza nei confronti dei siti di interesse comunitario ZPS Valli del Mincio IT20B0009, SIC Vallazza IT20B0010, SIC Ansa e Valli del Mincio IT20B0017, SIC Chiavica del Moro IT20B0014.

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO CONFERMATE DALLE PRECEDENTI CONVENZIONI:

Nel nuovo piano attuativo il soggetto attuatore EDIL P.F. S.r.l., conferma l'esecuzione a sua cura e spese, esentandone quindi in toto gli altri lottizzanti di cui alla tabella 2, delle seguenti opere come previste nelle precedenti convenzioni al fine di adeguare e riqualificare quelle esistenti e di completare quelle mancanti:

| SUB COMPARTO | TIPOLOGIA DI OPERA | COSTI DELL'OPERA € |
|--------------------------|---|--------------------|
| SUB COMPARTO A1_oo.uu. | Strada di collegamento interna al comparto | 410.993,56 € |
| SUB COMPARTO A2_oo.uu. | Rotonda su strada Ostigliese e strada interna di collegamento | 953.077,29 € |
| SUB COMPARTO B1_oo.uu. | Strade interne di collegamento | 148.750,14 € |
| SUB COMPARTO B2_oo.uu. | Bretella di collegamento | 956.856,85 € |
| SUB COMPARTO C1_oo.uu. | | |
| SUB COMPARTO C2 *_oo.uu. | Strade interne di collegamento | 407.545,67 € |
| SUB COMPARTO D_oo.uu. | Strade interne di collegamento | 1.690.357,91 € |
| TOTALE | | 4.567.581,42 € |

C2* lotto eventualmente da destinarsi a piattaforma intermodale in coerenza con gli indirizzi degli enti sovraordinati

Le opere qui elencate saranno realizzate in lotti funzionali, conformemente al Masterplan di progetto, coordinando l'esecuzione dei sub comparti come descritto nelle tavole e nelle relazioni di dettaglio così come previsto dall'articolo 28.7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, c.d. legge urbanistica, così come modificato dall'articolo 17, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, con il quale si prevede che **"l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.**

Si precisa che i sub comparti A2 e B2 delle opere di urbanizzazione sono stati indicati in modo autonomo per garantire la loro esecuzione sia con i loro rispettivi comparti urbanistici (A1 e B1) o anche in modo abbinato ad un singolo comparto urbanistico che si ritenga in quel momento strategico da attivarsi solo nel caso in cui la pubblica amministrazione concluda e collaudi, rendendole effettivamente operative, le opere di collegamento con l'autostrada del Brennero per garantire la massima rapidità nell'esecuzione della tangenziale di raccordo interna al piano sia da sud che da nord, in accordo con l'amministrazione comunale.

La convenzione urbanistica disciplinerà nel dettaglio le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi con cronoprogramma degli stralci esecutivi.

Per il calcolo dell'importo potenziale degli oneri per le urbanizzazioni primarie come da tabella - Mod. E025 "Tabella determinazione contributo di costruzione" Rev02 sett12 - soggette a richiesta di scomputo ed il raffronto con la quota di opere svincolate a seguito di realizzazione si rimanda all'apposito capitolo della relazione di dettaglio, pag. 27.



CONCLUSIONI:

Richiamate la richieste di disponibilità all'avvio della procedura di VAS del 28/5/2015, prot. 25030, e la richiesta di avvio della procedura di Vas del 12/6/2015, prot. 27490 e la risposta del Comune di Mantova del 30 luglio 2015, prot. n. 34625, si evidenzia che la società Edil PF Srl ha già ceduto aree standard per 317.569 mq. e ha confermato a compensazione di standard da cedere l'esecuzione a sua cura e spese delle opere di urbanizzazione descritte nelle sopra citate note.

Dalla differenza tra le aree che la società Edil PF srl ha già ceduto e/o compensa con le opere confermate di progetto e quelle dovute in base alle previsioni del nuovo piano attuativo del comparto P.A. 13 in variante al Piano di Lottizzazione "Olmo Lungo", risulta una eccedenza di aree standard di 272.872 Mq (417.172-144.300) con la conseguente necessità di definire il corrispondente credito economico a favore della società Edil PFsrl

I tecnici:

Arch. Enrico Salvalai

Brescia, 16.11.2015



Geom. Pietro Nuccio

