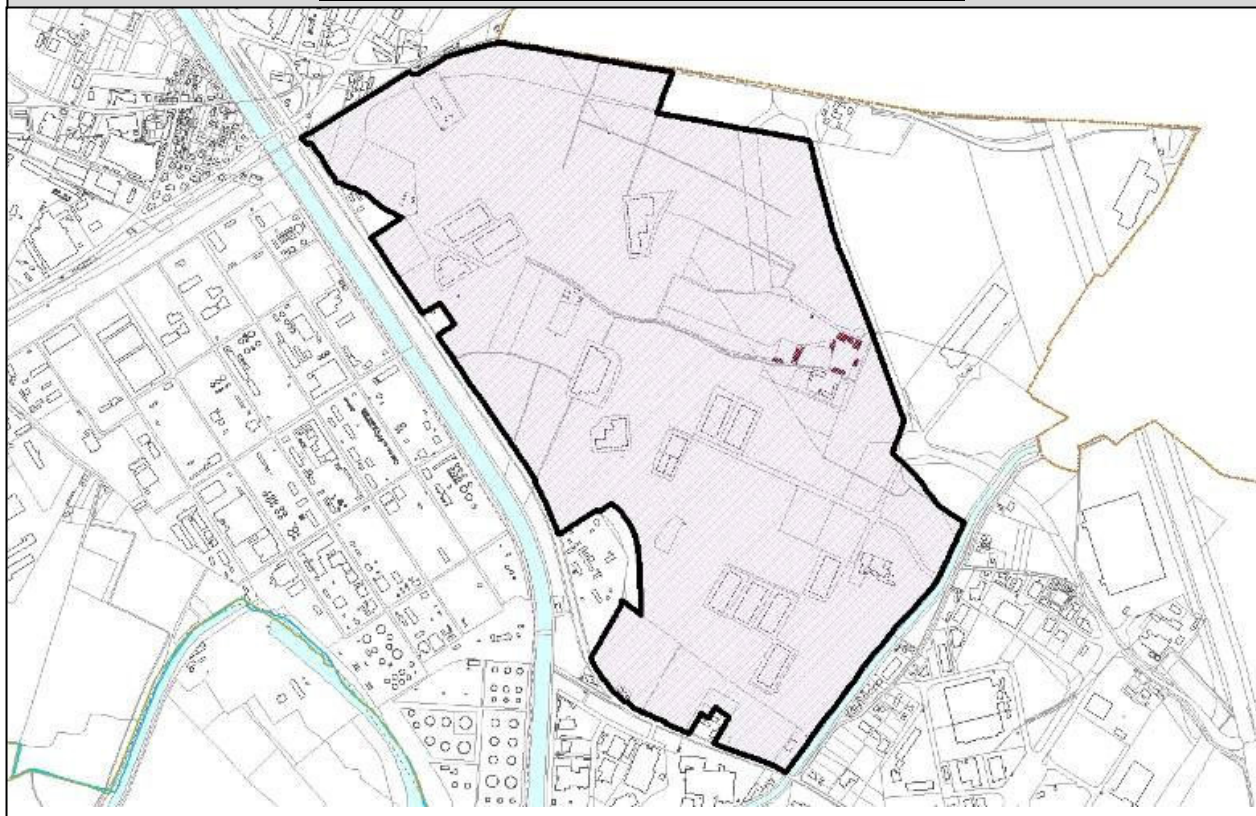




NUOVO PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
COMPARTO P.A. 13 "OLMO LUNGO"

B.1.1/B.1.2/B.1.3/B.1.4 - Relazione tecnica



Committente: **BS INVEST 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: **BS INVEST S.r.l.**

Il tecnico



Arch. Enrico Salvalai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Zone, luglio 2018



INDICE

PREMESSA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B.1.1 INDAGINE STORICA E DESCRITTIVA DELL'EVOLUZIONE DELL'AREA, CHE EVIDENZIA LA PRECEDENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DEL COMPARTO

B.1.1.1 IL PROGETTO DI SVILUPPO ORIGINALE, DATI DI SINTESI E CENNI STORICI

B.1.1.2 ANALISI DI DETTAGLIO EX-AREA A3 (P.L. OLMO LUNGO - 2000-2015)

Edifici realizzati e standard dovuti (P.L. OLMO LUNGO - 2000-2015)

B.1.1.3 CENNI GENERALI SULL'ATTUAZIONE DEL P.L. VALDARO (5.1 Comparto di Valdaro 2016-2017)

B.1.2 IL P.G.T. VIGENTE, PARAMETRI E FUNZIONI DA INSEDIARE NEL NUOVO PIANO ATTUATIVO E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

PGT Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa si prevede per il P.A. 13

PGT *Destinazioni d'uso*

PGT *Parametri edilizi*

L'area d'intervento

II

B.1.2.1 INDICAZIONI URBANISTICHE ORIENTATIVE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO:

B.1.2.2 LE PROPRIETÀ INTERESSATE DALL'ATTUALE INTERVENTO

Le PROCURE rilasciate alla società Edil P.F. ora Bs Invest srl

Le SOCIETÀ che richiedono l'attuazione del P.A. 13 con BS INVEST S.r.l. sottoscrivendo i documenti

Le SOCIETÀ che hanno immobili per sottoservizi interni al P.A. 13 e non partecipano alla lottizzazione

B.1.2.3 PROCEDURA DI COORDINAMENTO CON L'ATTUAZIONE DEL P.A. 5.1 COMPARTO DI VALDARO

B.1.2.4 IL SISTEMA DEI VINCOLI PRESENTI NEL PIANO ATTUATIVO 13

Beni architettonici

Beni archeologici

Beni paesaggistici

Identificazione catastale della corte Olmolungo e del decreto di vincolo

Proposta d'incremento della capacità edificatoria presso la corte "Olmo Lungo"

Vincoli infrastrutturali presenti sulla zona, servitù

Altri vincoli, tracciati dei fiumi e reticolo idrico principale

Procedura di sdemianializzazione dei corsi d'acqua non più presenti in sito

Altri vincoli, le fattibilità geologiche allegata al PGT

Perimetro del Sito di Interesse Nazionale "Laghi Di Mantova E Polo Chimico" – L. 31 Luglio 2002, N. 179

Altri vincoli, le attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Altri vincoli, la piattaforma intermodale prevista dal PGT

Piano di Zonizzazione Acustica del comune di Mantova

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.2.5 LA PROPOSTA DI NUOVO PIANO ATTUATIVO P.A. 13 "OLMO LUNGO"

Superfici territoriali delle aree e loro destinazioni

Superfici territoriali delle aree distinte per sub comparti

B.1.3 DESCRIZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO

B.1.3.1 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) E DESTINAZIONE D'USO

B.1.3.2 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI

B.1.3.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI

Compensazione delle aree a standard da cedere attraverso la valorizzazione della cascina "Corte Olmo Lungo Bustini"

Individuazione delle residue aree a standard dovute (tav. 13 e 13.1)

Il sedime del polo intermodale

Le aree contermini alla cascina "Corte Olmo Lungo Bustini"

B.1.3.4 MODALITÀ DI CESSIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI

La cessione delle aree a standard

La cessione del sedime del polo intermodale esterne al P.A. 13

B.1.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

B.1.4.1 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE CON LA PRECEDENTE CONVENZIONE:

Collaudi delle opere (P.L. OLMO LUNGO - 2000-2015)

Ulteriori incarichi di collaudo delle opere e o certificazioni aggiunte

I collettori della rete di acque meteoriche

Cronologia delle autorizzazioni idrauliche dei comparti Valdarò (sia in Comune di Mantova che in Comune di San Giorgio di Mantova) e Olmo Lungo dal 2003

B.1.4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO CONFERMATE DALLE PRECEDENTI CONVENZIONI:

La viabilità interna ai lotti e ai poligoni edificatori

B.1.4.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI

Opere stradali esterne al comparto: acquisizione delle aree il rondò sulla strada statale Ostigliese

B.1.4.4 CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

B.1.4.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DALLE PRECEDENTI CONCESSIONI

B.1.4.6 SCOMPUTO ONERI E COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

B.1.4.7 ATTUAZIONE DEL "SUB COMPARTO E – RIVOIRA"

B.1.4.8 MITIGAZIONI AMBIENTALI

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.4.9 L'AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA (APEA)

B.1.4.10 OPERE STRADALI ESTERNE

Bretella di collegamento tra il casello di Mantova nord e l'area produttiva

B.1.5 CONCLUSIONI

B.1.5.1 CONCLUSIONI

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – Estratto da <https://www.bing.com/mapspreview>

Figura 2 - Estratto da PTCP TAV_1_circD_Sud_PTCPMN10

Figura 3 - Estratto da <http://www.portodimantova.it/porto-di-mantova>

Figura 4 - Estratto da Studio di VIA 2001 - Tavola d'inquadramento

Figura 5 - Estratto PdR del PGT - PR1 – destinazioni d'uso – all'Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa

Figura 6 - Estratto Tav. 1 – Perimetro del P.A. 13 come da PGT e analogo al perimetro del P.L. Olmo Lungo

Figura 7 – Tabella delle procure alla società Edil P.F. ora Bs Invest srl

Figura 8 – Tabella dei firmatari della lottizzazione insieme a Bs Invest srl

Figura 9 – Tabella delle società con immobili in sito per sottoservizi

Figura 10 – Estratto Tav 2-identificazione grafica delle proprietà di cui alla tabella B.2

Figura 11 – Estratto Tav A4 - Planimetria catastale con indicazione delle variazioni del perimetro P.I.P. redatto dallo Studio Marinelli nella procedura di Variante al Piano per Insedimenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T. in corso di approvazione.

Figura 12 – Estratto Tav A4 – Estratto di dettaglio della planimetria catastale con indicazione delle variazioni del perimetro P.I.P. redatto dallo Studio Marinelli nella procedura di Variante al Piano per Insedimenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T. in corso di approvazione.

Figura 13 – Estratto PGT: Tav DP3a_vincolipaesaggistici

Figura 14 – Estratto dallo Studio della Rete idrica della Provincia di Mantova - Rete dei canali Pubblici

Figura 15 – Estratto PGT: Tav DP3b_vincoli altri

Figura 16 – Estratto RIM Allegato al PGT: RI_1_elaborato cartografico

Figura 17 – Estratto Carta delle fattibilità geologiche allegata al PGT: Tavola 7_Fattibilita-10.000 CTR

Figura 18 – Perimetrazione Sin Estratto da <http://www.comune.mantova.gov.it/index.php/area-documentale/file/818-perimetrazione-sin>

Figura 19 – Estratto PGT: Elaborati_pgt/ERIR_Mantova_tot_approvato (*verifica della compatibilità territoriale per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (dm 09/05/2001) revisione: novembre 2012*)

Figura 20 – Estratto da https://www.provincia.mantova.it/UploadDocs/727_Raccordo_Ferroviario_Mantova_Valdaro.jpg

Figura 21 – Estratto del piano di zonizzazione acustica del comune di Mantova da <http://www.comune.mantova.gov.it>

Figura 22 – Tabella delle superfici territoriali delle aree distinte per sub comparti e loro destinazioni

Figura 23 – Estratto tavola 13 planivolumetrico di progetto

Figura 24 – Tabella delle superficie lorda di pavimento (slp) e destinazione d'uso

Figura 25 – Estratto tavola 13.1 individuazione delle aree a standard da cedere in sito

Figura 26 – Progetto di gestione delle acque meteoriche – Condotta di Scarico al Canale Fissero-Tartano – Ampliamento PIP Mantova e lottizzazione Olmo Lungo (Tea Acque Srl – Luglio 2007)

Figura 27 – Estratto DDP del PGT – tav. DP4_strategie

Figura 28 – Tabella dei costi delle opere di urbanizzazione di progetto

Figura 29 – Tabella proiezione indicativa oneri di urbanizzazione primaria

Figura 30 – Estratto tavola 13 individuazione delle aree da acquisire per la realizzazione della rotatoria sulla via Ostigliese

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- Figura 31 – Tabella oneri di urbanizzazione primaria derivanti dalle precedenti concessioni edilizie nel piano di lottizzazione "Olmo Lungo"
Figura 32 – Tabella oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalle precedenti concessioni edilizie nel piano di lottizzazione "Olmo Lungo"
Figura 33 – Tabella dello scomputo degli oneri e dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione
Figura 34 – tabella delle aree del "SUB COMPARTO E – RIVOIRA"
Figura 35 – Estratto tavola 13 individuazione delle mitigazioni ambientali
Figura 36 – Estratto tavola 13 individuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
Figura 37 – Estratto dalla planimetria generale di progetto - <https://www.provincia.mantova.it/>



PREMESSA

La presente proposta di nuovo piano attuativo P.A. 13, conforme 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 **Bs Invest 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 **sogetti lottizzanti**, di cui alle procure riferite al precedente P.L. e qui allegate, 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:

BS INVEST S.r.l.

Lottizzanti:

Vedasi allegato tabella 2

Soggetto attuatore delle opere e sostenitore delle spese:

BS INVEST 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 coordinamento con la variante PIP 5.1 Comparto Valdaro, di concerto con tutti gli enti preposti, i successivi approfondimenti di natura urbanistica, architettonica ed ambientale previsti nel PGT stesso.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Come definito nel quadro programmatico "scenario strategico e determinazioni di piano" (pag. 42): *"Il piano attuativo Olmolungo costituisce poi, per estensione e localizzazione, l'unica vera opportunità per lo sviluppo e la rifunzionalizzazione del polo produttivo di Mantova in una logica di lungo periodo. La sua corretta attuazione e pianificazione è pertanto molto importante per la città ed è per tale motivo che - pur trattandosi di un piano attuativo già approvato, convenzionato, in parte attuato e già scaduto (sono trascorsi i 10 anni di validità della convenzione) con obblighi convenzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che scadranno però nel 2015 - il Pgt compie la scelta di riassoggettarlo a pianificazione attuativa per una superficie complessiva di circa 1.822.700 mq. Lo stato dei luoghi evidenzia infatti, ad oggi, la presenza di edificazioni sparse e opere urbanizzazione incomplete, con conseguente necessità di prevedere il completamento dell'infrastrutturazione e della trama produttiva."*

L'area oggetto d'intervento si trova nel comune di Mantova in una zona pianeggiante incastonata tra l'uscita dell'autostrada A22, "Modena - Brennero" il polo Enichem e l'inizio dell'idrovia Fissero-Tartaro-Canalbianco, dov'è ubicato il porto di Valdaro, un importante scalo merci per la città, per la provincia di Mantova. L'intera area ha subito negli ultimi decenni una rapida e grossa trasformazione ancora in corso, in seguito all'insediamento di fabbriche e imprese operanti nei settori dei trasporti e della logistica. Inoltre, a breve, la zona potrebbe essere interessata dalla costruzione di un polo logistico intermodale raggiungibile sia su gomma, attraverso la rete stradale, sia via acqua tramite la darsena del porto di Mantova, che su rotaia, grazie all'attuale sviluppo ferroviario del "Fascio di Valdaro", che si snoda dalla stazione di Mantova Frassine, poco distante.

Il complesso si trova a circa 4/5 km dalla città, ed è facilmente accessibile mediante le principali vie di comunicazione, quali la ex SS 482 e la SP 28 che permette il collegamento al casello di Mantova nord dell'Autostrada A22. L'area è collegata alle direttrici di traffico italiane ed europee tramite l'autostrada A22, le ferrovie Mantova/Monselice, la Verona/Modena, la Padova-Bologna e la Bologna/Verona senza dimenticare l'aeroporto Valerio Catullo di Verona.

Alla scala locale è in corso di realizzazione il completamento del raccordo stradale che si inserirà direttamente sull'autostrada del Brennero e l'asse interurbano che lo collegherà alla direttrice per Modena e/o per Cremona.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Figura 1 – Estratto da <https://www.bing.com/mapspreview>

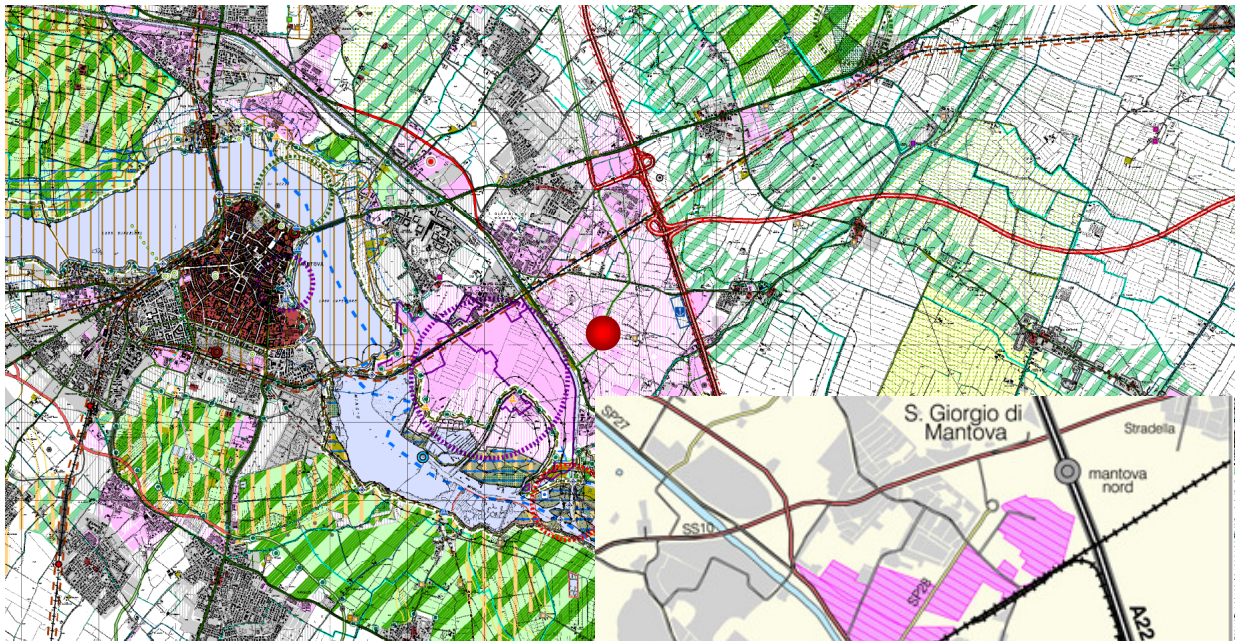


Figura 2 - Estratto da PTCP TAV_1_circD_Sud_PTCPMN10

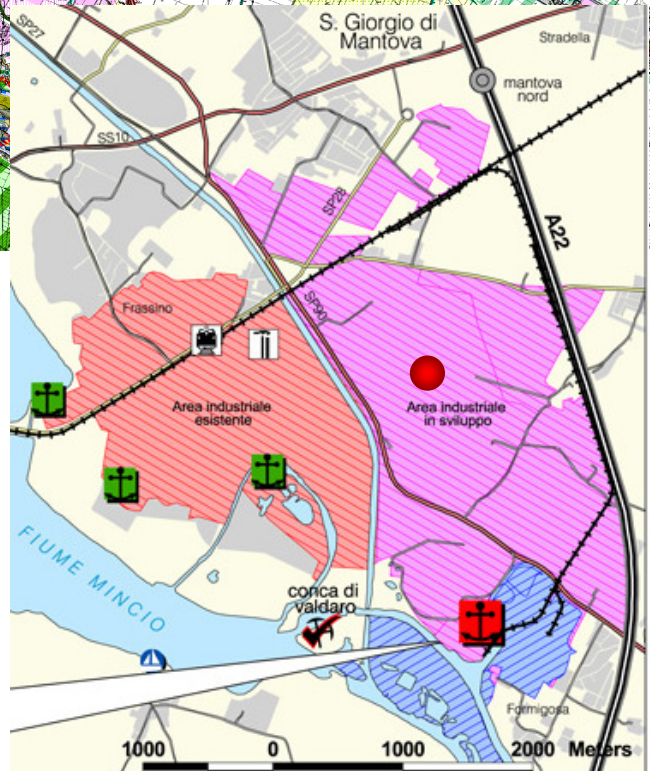


Figura 3 - Estratto da <http://www.portodimantova.it/porto-di-mantova>



B.1.1 INDAGINE STORICA E DESCRITTIVA DELL'EVOLUZIONE DELL'AREA, CHE EVIDENZIA LA PRECEDENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DEL COMPARTO

B.1.1.1 IL PROGETTO DI SVILUPPO ORIGINALE, DATI DI SINTESI E CENNI STORICI

Il progetto di trasformazione delle aree agricole ed industriali originale, denominato "Sviluppo di zone industriali con una superficie interessata pari a circa 280 Ha", sito nei Comuni di Mantova e San Giorgio di Mantova (MN) individuava come committente principale la società VALDARO S.p.A. con sede in Via Roma, 39, a Mantova, prevedeva il giudizio di compatibilità ambientale (art. 7 del d.p.r. 12.04.1996).

In questo quadro la società Valdaro S.p.A., 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 (ora BS INVEST srl), ha presentato in data 11/04/2001 (protocollo generale n. Z1.2001.16588 della Giunta Regionale), istanza e documentazione riguardo alla richiesta di pronuncia di compatibilità ambientale, così come previsto dall'art. 1, comma 3 del d.p.r. 12 aprile 1996, riguardo "Progetto di sviluppo di zone industriali con una superficie interessata pari a circa 280 ettari".

Gli ambiti di trasformazione del progetto originario erano suddivisi in tre aree produttive omogenee distinti in 3 sub aree:

Area 2: di superficie pari a circa 60 Ha, ripartita tra i Comuni di Mantova e di San Giorgio di Mantova, interessata dal piano di insediamenti produttivi della Valdaro S.p.A. facente parte del P.I.P. "ampliamento 1^a fase". Poi denominato P.I.P. "Terra- Acqua".

Area 2': di superficie pari a circa 60 Ha, ripartita tra i Comuni di Mantova e di San Giorgio di Mantova, di proprietà della Valdaro S.p.A. e facente parte del P.I.P. "ampliamento 2^a fase"; Nella pratica denominato P.I.P.;

Area 3: di superficie di circa 167.6 Ha, in Comune di Mantova, oggetto dell'attuale richiesta che era così ripartita tra le seguenti proprietà:

- EDIL P.F. S.r.l.: 1.234.678 m² + 102.600 m² ex Sig.ra Alfa Bondioli
- Fondazione d'Arco: 176.647 m² (ex Proprietà ora Corte Olmolungo)
- EniChem S.p.A.: 102.820 m²
- Crion Produzioni Sapio S.r.l.: 53.920 m²
- RIVOIRA S.p.A.: 5.336 m²

Le zone produttive in progetto erano approssimativamente comprese, ad Est dal tracciato dell'autostrada A22, dall'intersezione con la linea ferroviaria Mantova-Monselice alla strada comunale per Villanova de Bellis; a Sud, tra la strada comunale per Villanova de Bellis ed il canale irriguo definito Acque Alte e la S.S. n° 482 "Alto Polesana"; a Ovest: tra la S.S. n° 482 sino al limite del piano di lottizzazione in comune di san Giorgio e a Nord fino all'intersezione con l'autostrada A22.

Le tre aree soprari chiamate erano tra loro complementari sia per quanto riguarda le infrastrutture stradali e ferroviarie, sia per quanto riguardava lo sviluppo complessivo dell'area industriale e delle relative reti dei sottoservizi e infrastrutture tecnologiche ed impiantistiche. In particolare furono inserite nel progetto varie modifiche della viabilità di contorno alle aree di Lottizzazione ed in particolare:

- completamento del nuovo raccordo al casello autostradale di Mantova Nord, con il relativo rondèau di smistamento del traffico;
- strada di collegamento all'area industriale del P.I.P. "Terra-Acqua" in Comune di Mantova.

Il progetto fu sottoposto a VIA ed ottenne il 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 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..

Successivamente fu emesso il 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.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

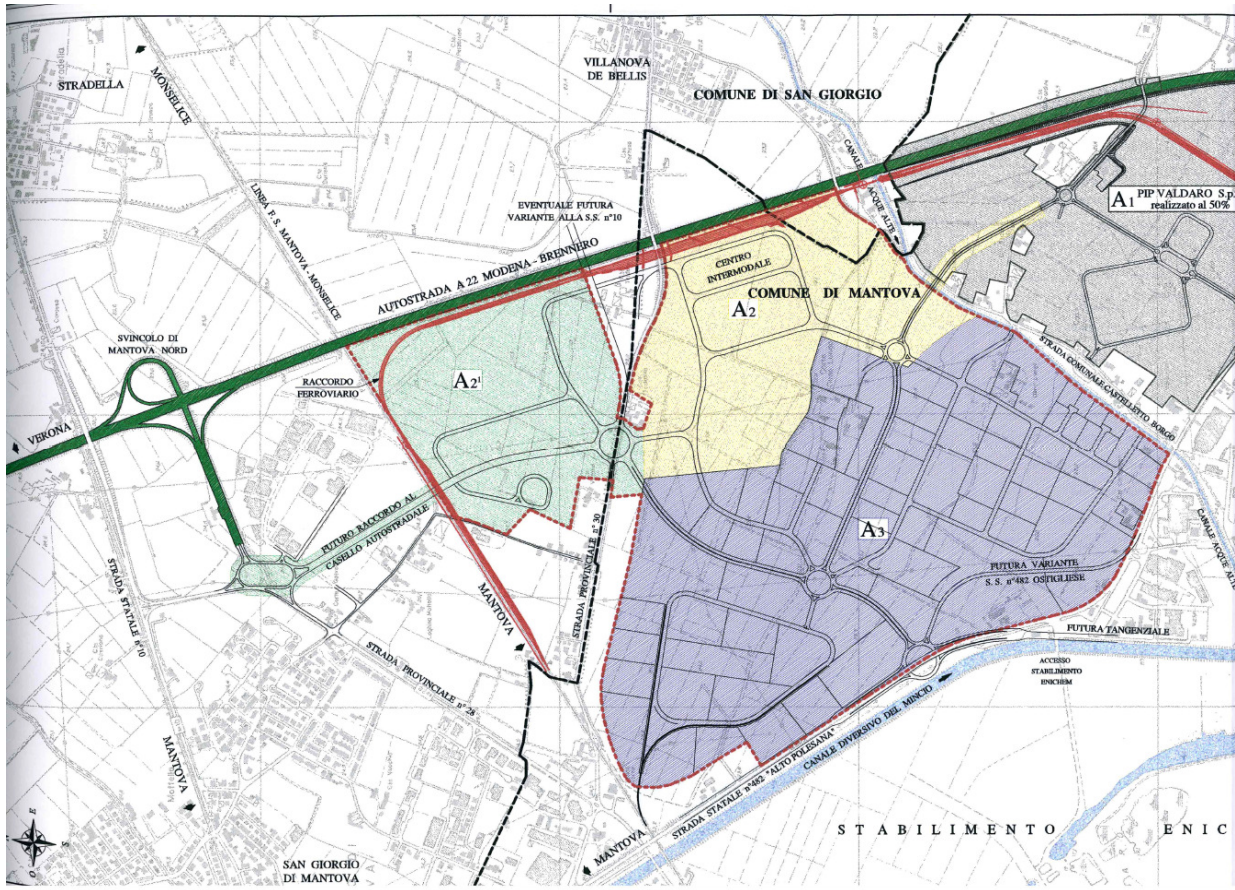


Figura 4 - Estratto da Studio di VIA 2001 - Tavola d'inquadramento

B.1.1.2 ANALISI DI DETTAGLIO EX-AREA A3 (P.L. OLMO LUNGO - 2000-2015)

Sull'area identificata come A3 si attuò il piano di Lottizzazione definito "Olmo Lungo" disciplinato, in ordine cronologico, dalle seguenti Convenzioni Urbanistiche:

- Convenzione Urbanistica in data 7 aprile 2000, repertorio n. 56274, raccolta n. 10465, Notaio Omero Araldi di Mantova.
- Convenzione Urbanistica in data 21/7/2004 e 22/7/2004, repertorio n. 66468, raccolta n.14699, Notaio Omero Araldi di Mantova.
- Variante a Convenzione Urbanistica del 14/04/2005, repertorio n. 67731, raccolta n. 15391, Notaio Omero Araldi di Mantova.

Nell'ambito della Convenzione Urbanistica del 21/7/2004 e 22/7/2004 e della Variante a Convenzione Urbanistica del 14/04/2005 era prevista, come da tabella allegata alla Relazione Tecnica della Variante al Piano di Lottizzazione approvato, la realizzazione del complessivo peso insediativo di 1.107.404 metri quadrati.

Edifici realizzati e standard dovuti (P.L. OLMO LUNGO - 2000-2015):

I 10 anni del convenzionamento urbanistico decorsi dal 2000 sono ad oggi scaduti come peraltro sancito anche dal nuovo PGT il quale nell'ambito del Piano delle Regole prevede per il Comparto PA13 che include le aree già inserite nel Piano Attuativo denominato "Olmo Lungo", la necessità di addvenire ad una nuova pianificazione senza la quale non è possibile realizzare nuove costruzioni, ma solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento degli edifici già esistenti.

Nell'ambito delle aree interessate dal Piano Attuativo Olmo Lungo sono stati realizzati immobili con varie destinazioni in misura e quantità ampiamente inferiori a quanto consentito.



A fronte dei fabbricati ed insediamenti realizzati nelle aree interessate dal Piano Attuativo Olmo Lungo, gli standard dovuti sono stati definiti e già assolti da parte della società EDIL PF srl (ora BS INVEST srl) nella misura di 42.603 mq. come sancito nell' Accordo di Transazione sottoscritto con il Comune di Mantova in data 9 giugno 2017,

B.1.1.3 MODIFICA DEL PERIMETRO DI P.A. 13 A SEGUITO DELLE MODIFICHE AL P.A. 5.1

In funzione della necessità di coordinare le due procedure urbanistiche in corso, al solo fine di allineare urbanisticamente gli atti, la società proponente, di concerto con l'amministrazione comunale, ha assunto le modifiche dei perimetri di piano derivanti dalle esclusioni e inclusioni avvenute.

In particolare si riporta la sintesi dalla procedura di variante al P.A. 5.1 Comparto di Valdaro:

- In data 30.6.2016, la Giunta Comunale di Mantova (delibera n. 160) ha approvato la variante al "Piano attuativo 5.1 Comparto di Valdaro" prevedendo una diversa allocazione delle aree standard e l'introduzione di una fascia di salvaguardia di 30 metri lungo il binario di un raccordo ferroviario esistente, nell'ottica di preservare il principio di raccordabilità della zona produttiva in linea con il Programma Regionale Mobilità e Trasporti.
- In data 21.04.2017 la Società Valdaro spa in liquidazione ha presentato la richiesta di variante al P.A. 5.1 comparto Valdaro in variante al P.G.T. con la previsione di esclusione delle aree in proprietà a Bs Invest.
- Con decreto del 21.09.2017 il piano è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica.
- Con DCC. n. 30 del 28/5/2018 è stata approvata la variante al Piano per Insediamenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" in variante al P.G.T. comportante la modifica del perimetro del P.A. 13;

A seguito dell'approvazione del P.A. 5.1 il P.A.13 è stato riallineato il perimetro delle previsioni di piano in particolare la tratta di viabilità soppressa che in origine avrebbe collegato le due rotatorie tra via Fermi e via Castelletto.



B.1.2 IL P.G.T. VIGENTE, PARAMETRI E FUNZIONI DA INSEDIARE NEL NUOVO PIANO ATTUATIVO E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Come precedentemente ampiamente descritto il comparto è collocato nella parte est del comune di Mantova, in prossimità del confine con il territorio comunale di S. Giorgio di Mantova a nord e di Roncoferrato ad est. Il confine nord è in parte delimitato dalla SP 30, il margine sud e sud-ovest del comparto è per buona parte delimitato dalla SS482, mentre a confine sud-est scorre il canale Acque Alte. Urbanisticamente il comune di Mantova lo ha identificato all'interno del Piano delle Regole del Nuovo Piano di governo del territorio come **P.A. 13** assoggettandolo alle previsioni di cui all'**Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa**:

24.1 Il Piano delle Regole, alla tavola 1 "Modalità di intervento per destinazioni d'uso", individua i comparti da sottoporre a preventiva pianificazione attuativa, così suddivisi:

- *Piani di completamento in ambito urbano;*
- *Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione;*
- *Piano a destinazione produttiva prevalente.*

24.2 Per i comparti di cui al comma precedente ogni intervento di trasformazione è subordinato a preventiva pianificazione attuativa nel rispetto delle prescrizioni dettate nelle schede normative costituenti l'allegato 4 alle presenti norme.

24.3 In assenza di pianificazione attuativa, nei comparti di cui al presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

PGT Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa si prevede per il 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

XI

PGT 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. (In particolare AE2 Artigianato di servizio, AE3 terziario, AE4 attrezzature private, AE6 destinazione ricettiva) compreso il produttivo alimentare

PGT 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.

L'area d'intervento

L'area interessata dall'intervento si presenta per lo più pianeggiante, tipica della pianura mantovana con la presenza di capannoni sparsi e alcune corti rurali. È sita in un contesto industriale potenzialmente molto importante per l'economia locale per la presenza dell'autostrada A22 a poca distanza, della ferrovia e del porto di Mantova.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Attualmente sono presenti parte delle urbanizzazioni e solo alcuni capannoni distribuiti su vari lotti mentre l'area residua ha pressochè mantenuto il carattere agricolo di un tempo. Visto il diverso rapporto di scala tra la pianificazione generale (P.G.T) e la pianificazione attuativa (P.A. 13) risulta necessario adeguare leggermente il perimetro del P.A. derivante dal PGT per aderire alla reale situazione delle proprietà catastali che si sono affermate negli anni. Questo adeguamento è necessario per definire il perimetro di piano e allinearsi alla viabilità realmente eseguita nel tempo.

Nell'area dovrà essere previsto anche un polo intermodale con l'ampliamento della linea ferroviaria esistente. Questa nuova previsione di PGT determina delle modifiche significative su tutta l'area sia per la dislocazione delle funzioni che per la distribuzione stradale esterna al comparto.

In particolare l'amministrazione comunale non ritiene più necessaria la strada di collegamento tra il rondò in costruzione, centrale al comparto, attraversato dalla SP 30 via Villanova de Bellis ed il rondò sulla via acque alte in quanto non rispondente alle esigenze di ampliamento del polo intermodale come previsto dagli enti sovraordinati ed interferente con la piattaforma intermodale e la linea ferroviaria in progetto.

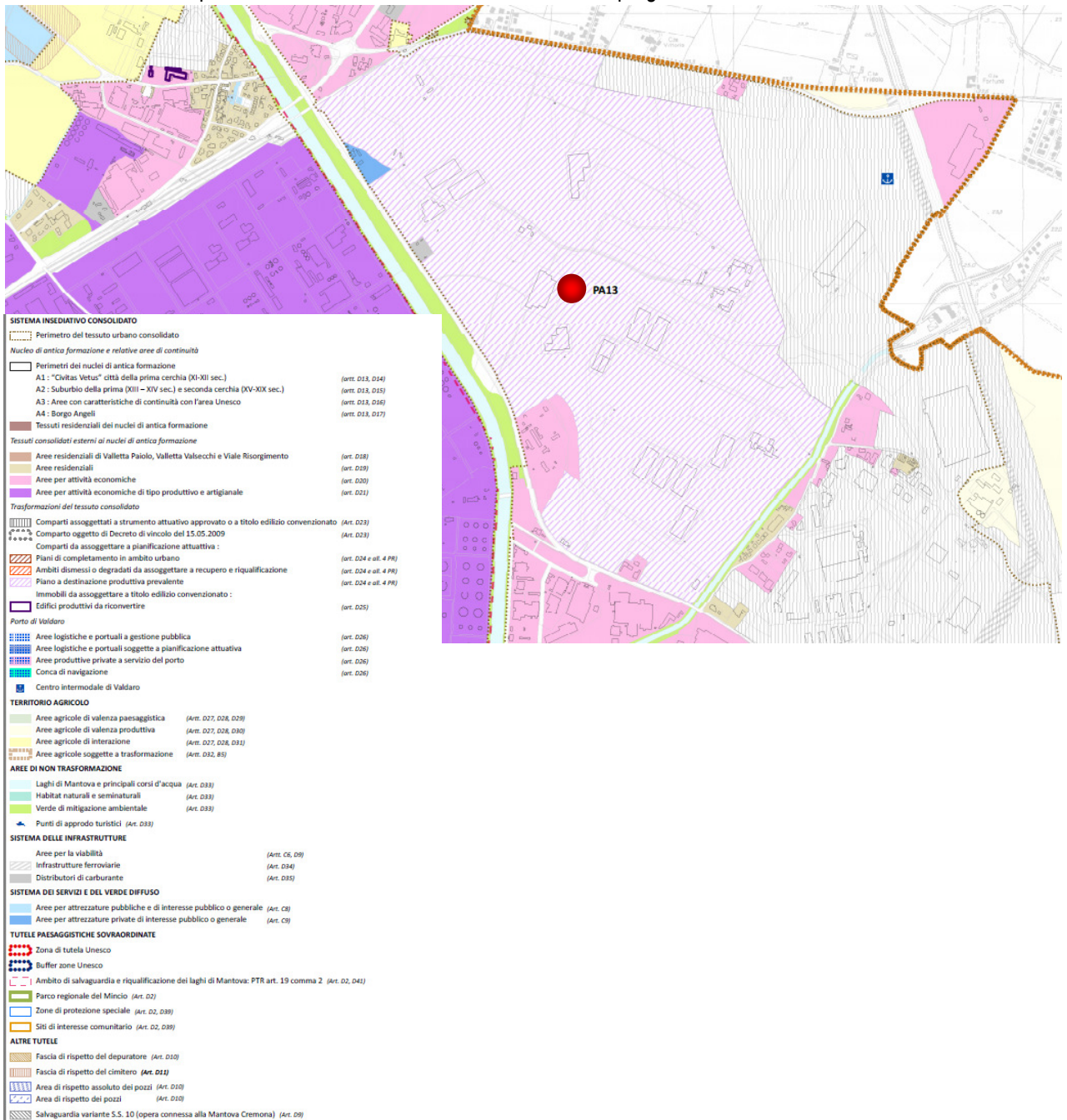


Figura 5 - Estratto PdR del PGT - PR1 – destinazioni d'uso – all'Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5000

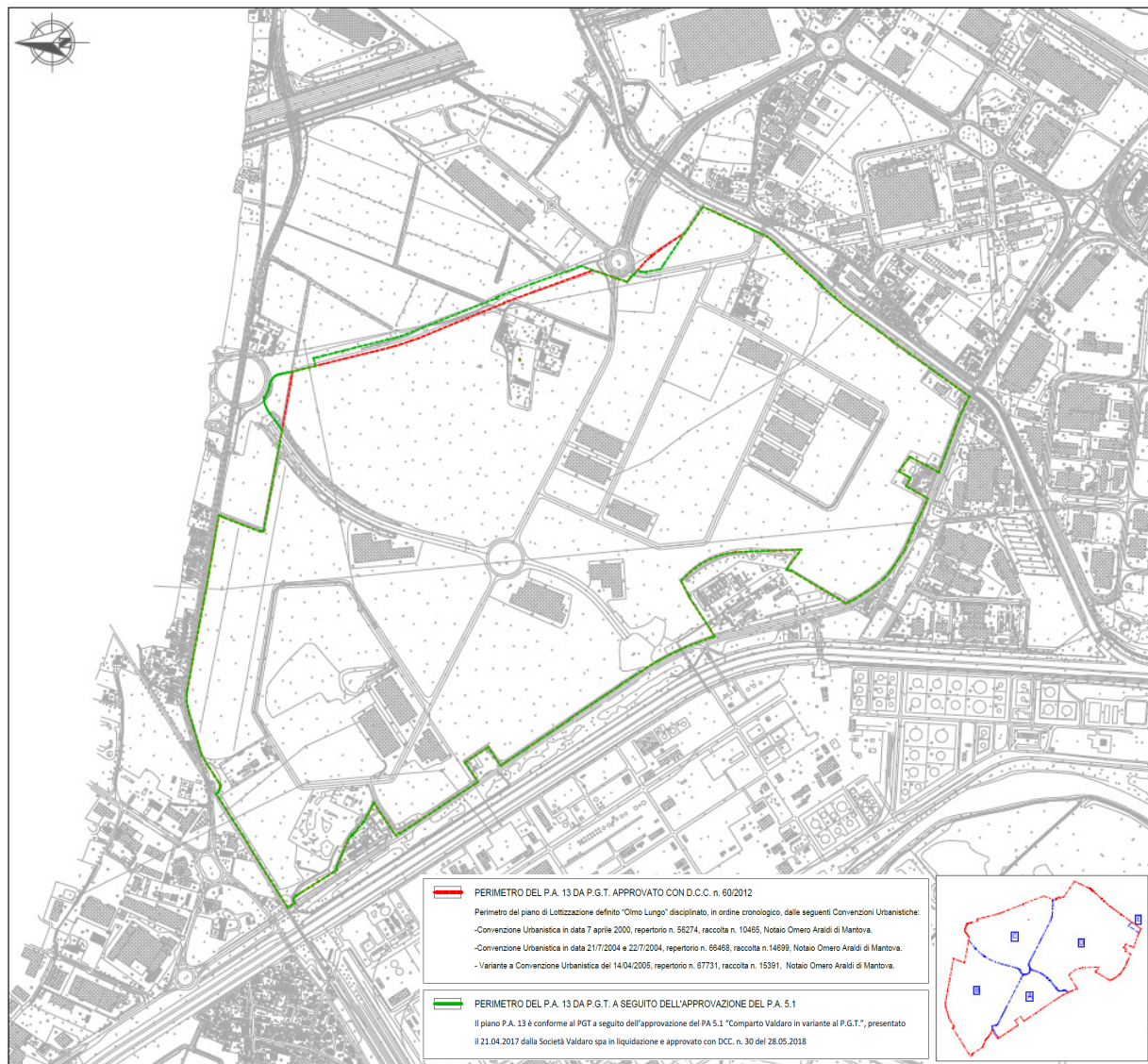


Figura 6 - Estratto Tav. 1 – Perimetro del P.A. 13 come da PGT e analogo al perimetro del P.L. Olmo Lungo

B.1.2.1 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, in corso d'esecuzione.

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 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.
- La realizzazione della strada dal rondò da realizzarsi sito sulla statale Ostigliese sino al confine del comparto verso la SP 30, 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;

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- La previsione della cessione a titolo di standard delle aree necessarie per l'attuazione del polo intermodale ferroviario in funzione delle previsioni insediative sviluppate da ferrovie dello stato;
- La previsione di ulteriori tre linee ferroviarie anche private interne al sub comparto B, C e D;
- L'individuazione di 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'area potrà essere valorizzata ed integrata con la presenza dell'attigua Corte Olmo Lungo Bustini. L'edificio e le sue pertinenze potranno servire ad insediare attività funzionali all'APEA;
- L'allineamento degli strumenti urbanistici e convenzionali per adeguare urbanisticamente le previsioni di piano del P.A. 13 "Olmo Lungo" alla variante al Piano per Insediamenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T., approvata con DCC. n. 30 del 28/5/2018;
- L'attuazione delle mitigazioni ambientali richieste conformemente a quanto previsto dal PGT e di concerto con gli enti competenti;
- L'esclusione dalle previsioni di piano della realizzazione della bretella di collegamento tra il rondò sulla SP 30 di via Ferruccio Ferretti (ex via Villanova De Bellis) e il rondò su strada Castelletto;
- L'eventuale sviluppo di SUAP ai sensi di legge.

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, qui allegato e 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 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.

È stato sottoposto con esito positivo 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.

B.1.2.2 LE PROPRIETÀ INTERESSATE DALL'ATTUALE INTERVENTO:

La presente proposta di nuovo piano attuativo P.A. 13, conforme al Piano delle regole del PGT vigente del comune di Mantova, approvato con DCC 60 del 21/11/2012 è redatta a nome della società **BS INVEST S.r.l.**, e per conto dei **soggetti lottizzanti**, in forza delle procure a suo tempo rilasciate qui allegate e per le quali i lottizzanti interessati hanno confermato l'efficacia anche per la pianificazione del Comparto PA 13 . Gli ulteriori soggetti lottizzanti sono dettagliatamente elencati nell'allegata **Tabella B.2 (delle proprietà e delle procure)**.

Le PROCURE rilasciate alla società Edil P.F. ora Bs Invest srl

PROGRESSIVO	PROPRIETA'	PROCURATORE	ESTREMI PROCURA REPERTORIO	ESTREMI PROCURA RACCOLTA	DATA	CONFERMATA IN DATA
A	BONDIOLI ALFA	EDIL P.F. S.R.L.	N.56732	N.10633	15/06/2000	06/02/2017
B	VILLAGROSSI-CAVE-CALCESTRUZZI-LAVORI STRADALI-S.R.L.	EDIL P.F. S.R.L.	N.66725	N.14914	19/10/2004	01/03/2017
C	BETONROSSI S.P.A	EDIL P.F. S.R.L.	N.67269	N.15198	18/01/2005	01/03/2017
D	SISMA S.P.A.	EDL P.F. S.R.L.	N.60919	N.26513	30/06/2000	17/02/2017

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



E	TRUZZI PREFABBRICATI S.R.L.	EDIL P.F. S.R.L.	N.69737	N.15149	10/04/2008	08/02/2017
F	FONDAZIONE D'ARCO	EDIL P.F. S.R.L.	N.68283	n.15741	30/08/2005	
G	"ARIANNA" SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE in liquidazione coatta amministrativa	BS INVEST - S.R.L.	-	-	20/10/2017	
H	HETA ASSET RESOLUTION EX HYPO ALPE- ADRIA BANK S.P.A	EDIL P.F. S.R.L.	170989	16826	22/01/2008	10/02/2017

Figura 7 – Tabella delle procure alla società Edil P.F. ora Bs Invest srl

Le SOCIETÀ che richiedono l'attuazione del P.A. 13 con BS INVEST S.r.l. sottoscrivendo i documenti

PROGRESSIVO	SOCIETA'	SEDE
I	RIVOIRA S.P.A.	VIA CRESPI BENIGNO N.19, MILANO (MI)
L	VALDARO S.P.A	VIA GIORDANO DI CAPI N.10, 46100 VALDARO (MN)
M	FONDAZIONE D'ARCO	PIAZZA CARLO D'ARCO, 4, 46100 MANTOVA (MN)

Figura 8 – Tabella dei firmatari della lottizzazione insieme a Bs Invest srl

Le SOCIETÀ che hanno immobili per sottoservizi interni al P.A. 13 e non partecipano alla lottizzazione

PROGRESSIVO	SOCIETA'	SEDE	tipologia
N	Enel DISTRIBUZIONE	VIA OMBRONE N.2, ROMA	Cabina Elettrica
O	Tea Acque s.r.l.	VIA TALIERCIO 3, MANTOVA	Impianto di sollevamento

Figura 9 – Tabella delle società con immobili in sito per sottoservizi

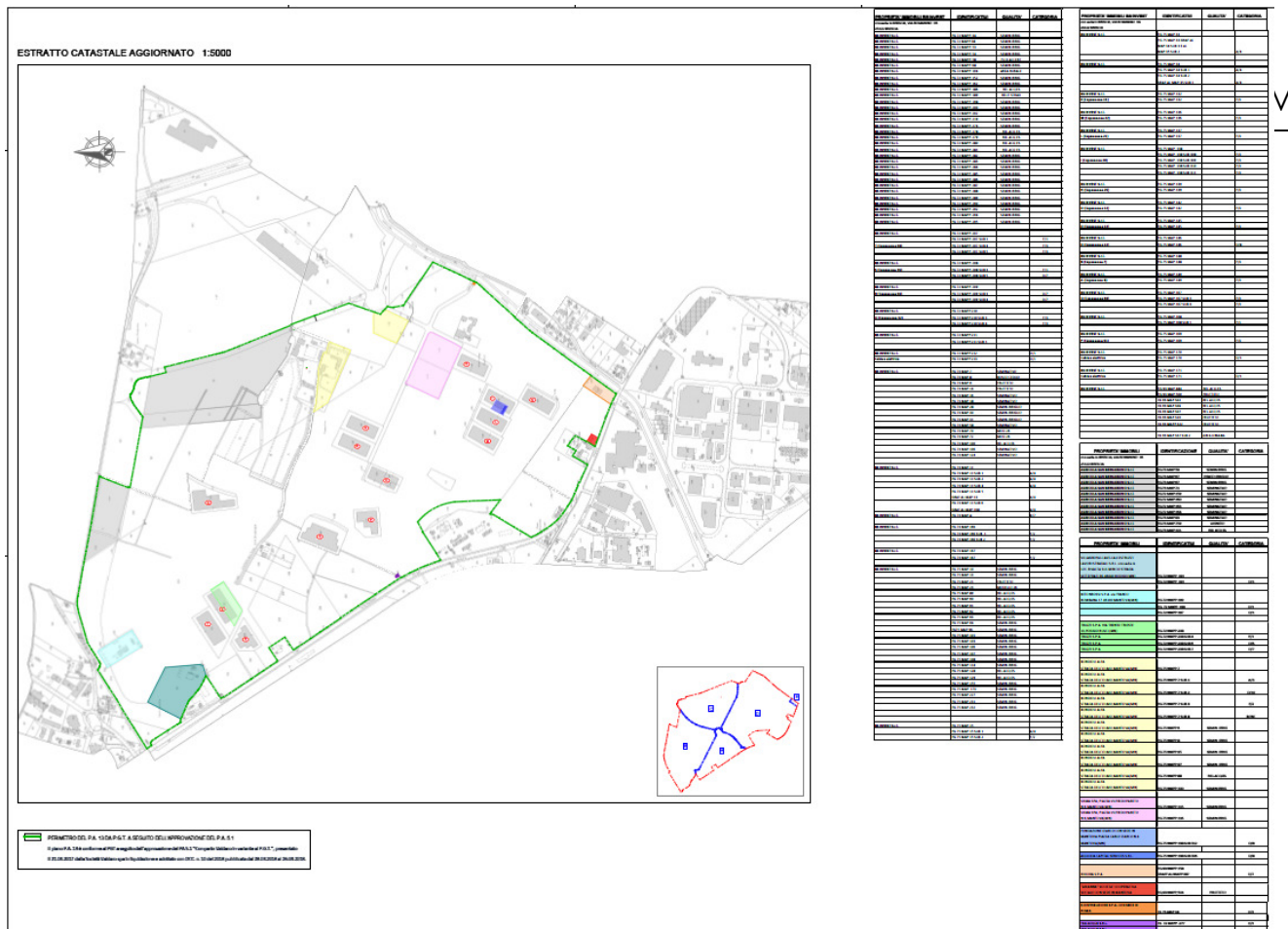


Figura 10 – Estratto Tav 2-identificazione grafica delle proprietà di cui alla tabella B.2



B.1.2.3 IL NUOVO PERIMETRO DI P.A. 13 A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.A. 5.1

A seguito dell'approvazione della variante al P.A. 5.1 il perimetro del P.A 13 è stato modificato in questo modo:

- E.29) fg. 73, mapp. 100: estromesso dal P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà BS Invest srl;
- E.28) fg. 73 mapp. 101: estromesso dal P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà S. Agr. S. Bernardino srl;
- E.1) fg. 73 mapp. 124: estromesso dal P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà BS Invest srl;
- E.27) fg. 73 mapp. 759: estromesso dal P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà S. Agr. S. Bernardino srl;
- E.31) fg.75 mapp. 231: estromesso dal P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà BS Invest srl;
- E.30) fg 75 mapp. 232: estromesso dal P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà BS Invest srl;
- I.1) fg 75 mapp. 172: incluso nel P.A. 5.1 Comparto di Valdaro, proprietà Valdaro;

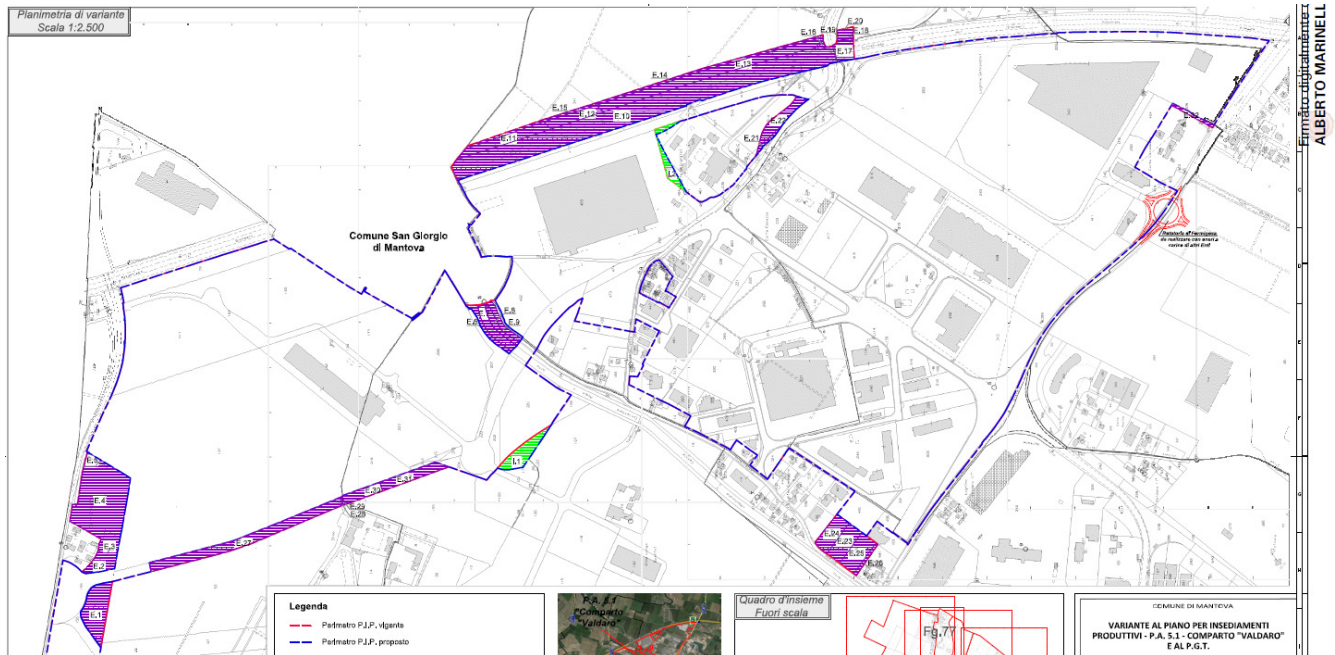


Figura 11 – Estratto Tav A4 - Planimetria catastale con indicazione delle variazioni del perimetro P.I.P. redatto dallo Studio Marinelli nella procedura di Variante al Piano per Insedimenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T. in corso di approvazione.

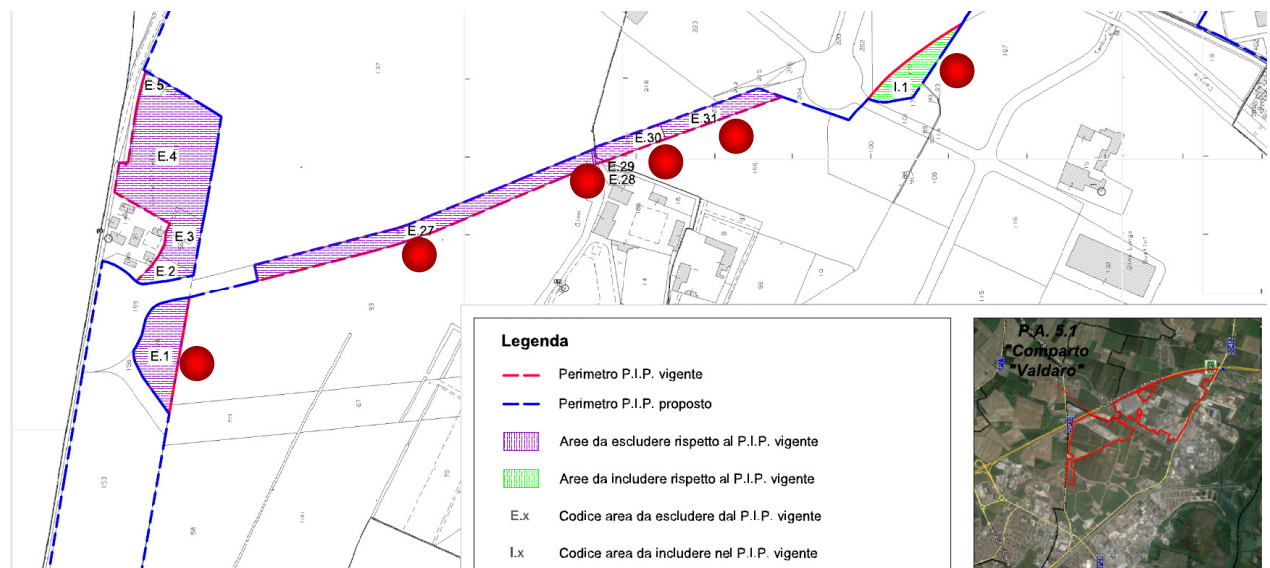


Figura 12 – Estratto Tav A4 – Estratto di dettaglio della planimetria catastale con indicazione delle variazioni del perimetro P.I.P. redatto dallo Studio Marinelli nella procedura di Variante al Piano per Insedimenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T. in corso di approvazione.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.2.4 IL SISTEMA DEI VINCOLI PRESENTI NEL PIANO ATTUATIVO 13

Beni architettonici:

Si individua il complesso "Olmo Lungo" l'unico bene architettonico rilevante vincolato ai sensi della Legge 1089/39, identificato con scheda SIRBeC scheda ARL - MN360-01008, Corte Olmo Lungo con Oratorio Mantova (MN)

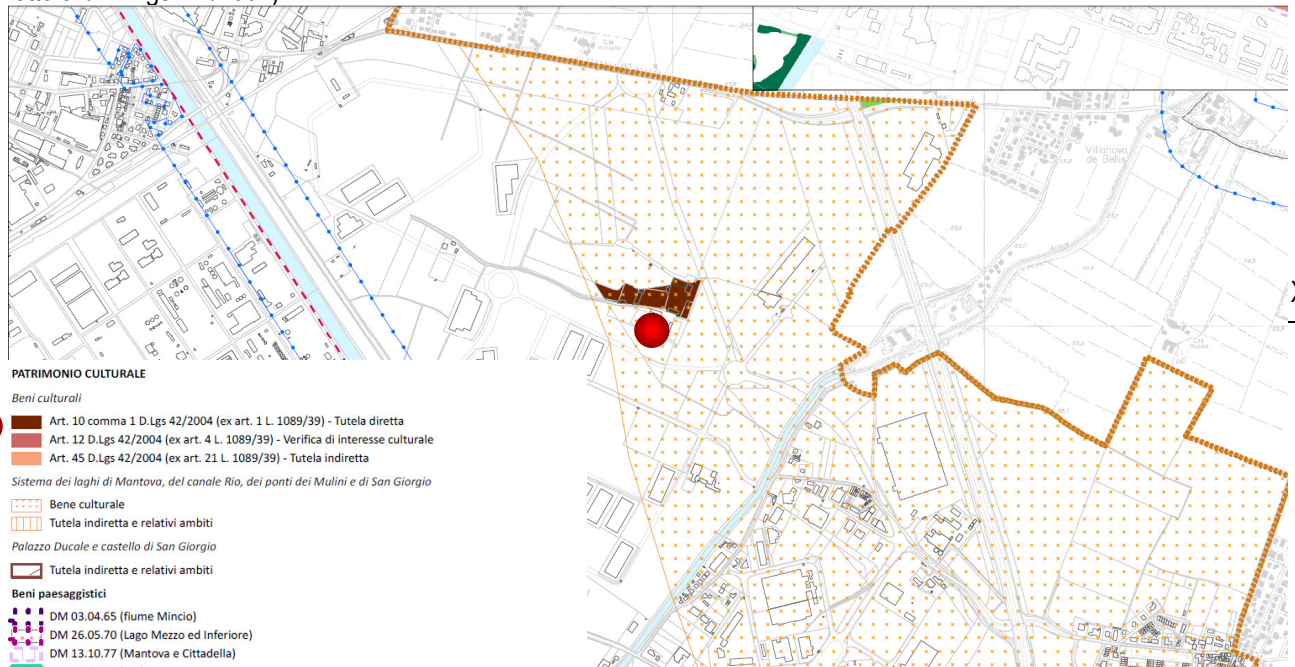
- In allegato scheda SIRBeC scheda ARL - MN360-01008
- In allegato sentenza del tribunale amministrativo di Brescia n. 03725/2000 reg. seg e n. 00314/2000 per l'annullamento parziale del decreto del 23/11/1999
- In allegato decreto del ministero di autorizzazione all'alienazione del 2/12/2012

Beni archeologici:

L'area sita a est del comparto, vedi tavola dei vincoli, è classificata "a rischio archeologico".

Beni paesaggistici:

In particolare la fascia di rispetto del canale diversivo sito in fregio alla via Ostiglia, strada statale Alto Polesana, che rientra tra i beni vincolati definiti "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde" (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004).



XVII

PATRIMONIO CULTURALE

Beni culturali

- Art. 10 comma 1 D.Lgs 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) - Tutela diretta
- Art. 12 D.Lgs 42/2004 (ex art. 4 L. 1089/39) - Verifica di interesse culturale
- Art. 45 D.Lgs 42/2004 (ex art. 21 L. 1089/39) - Tutela indiretta

Sistema dei laghi di Mantova, del canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio

Beni paesaggistici

- Bene culturale
- Tutela indiretta e relativi ambiti
- Palazzo Ducale e castello di San Giorgio
- Tutela indiretta e relativi ambiti
- Beni paesaggistici
- DM 03.04.65 (fiume Mincio)
- DM 26.05.70 (Lago Mezzo ed Inferiore)
- DM 13.10.77 (Mantova e Cittadella)
- DM 13.02.65 (Rio)
- Beni paesaggistici esterni al confine comunale

Siti archeologici

- Siti archeologici
- Aree a potenzialità archeologica
- Punti di rinvenimenti archeologici

Boschi e alberi monumentali

- Boschi da PIF Provincia di Mantova e altri da parere Provincia di Mantova
- Boschi da rilievo comunale (gennaio 2011)
- Alberi monumentali

Unesco

- Zona di tutela
- Buffer zone

Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004)

Aree protette

- Parco regionale del Mincio
- Parco naturale del Mincio proposto
- Riserve naturali e relativo codice

PTR

- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2

Figura 13 – Estratto PGT: Tav DP3a_vincolipaesaggistici

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Identificazione catastale della corte Olmolungo e del decreto di vincolo:

Il complesso storico denominato "Olmo Lungo" è costituito da un palazzo signorile utilizzato come dimora di campagna, con annessa una chiesetta a singola aula con volta a botte; inoltre il complesso immobiliare comprendeva una torre colombaia, porticati e rustici agricoli ed un'area ex-agricola che li circonda. Con D.M. del 13.03.58 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, emetteva un decreto di vincolo dell'immobile denominato "Palazzo Olmolungo con annesso Oratorio" identificato in Catasto al Foglio 11 sezione D, mapp. 27, 28 e lett. A. Successivamente, con decreto del 23 novembre 1999, il Ministero estendeva il decreto di vincolo all'immobile denominato "Complesso Palazzo Olmolungo con Oratorio, torre, annessi, area di pertinenza e corte rustica", identificato catastalmente al Foglio 73 NCTR particelle 7, 8, 9, 10, 11, A, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (parte sud compresa tra i mapp. n. 30, 31, 18, 9, A, 7, 24, 15 e comprendente il mappale 23), 18, 23, 24, 25, 26, 27; In data 28.02.2000 la proprietà del complesso immobiliare presentò ricorso al T.A.R. Lombardia, sez. Bs, per l'annullamento parziale del Decreto del 23.11.99. La ricorrente infatti accettava l'estensione del vincolo alla torre colombaria ed ai fabbricati rustici compresi nel complesso, ma contestava l'estensione del vincolo alla vasta area agricola circostante di mq 32.986, identificata catastalmente ai mapp. n. 8, 17 (ora 72) e 18.

La proprietà, con sentenza del tribunale amministrativo di Brescia n. 03725/2000 reg. seg e n. 00314/2000 ottenne l'annullamento parziale del decreto del 23/11/1999.

Proposta d'incremento della capacità edificatoria presso la corte "Olmo Lungo"

In accordo con l'amministrazione comunale si prevede preliminarmente un incremento del 10% (sc + 10% e slp + 10%) della superficie coperta esistente della corte vincolata "Olmo Lungo" a garanzia di uno sviluppo fisiologico dell'area sia per gli eventuali adeguamenti igienico sanitari degli immobili che per garantire una maggiore flessibilità per le future attività terziarie e/o ricettive da insediare.

Si precisa inoltre che nell'area attigua è previsto lo sviluppo del polo intermodale ferroviario che potrebbe necessitare di un moderno e rappresentativo punto di coordinamento amministrativo e ricettivo.

Tale previsione urbanistica dovrà essere valutata dalla Soprintendenza per meglio dettagliarne l'attuazione e le modalità specifiche.

Sc preesistente desunta dalle planimetrie catastali

2.911,00 mq

Slp preesistente desunta dalle planimetrie catastali e incremento del 10% della Slp $4.006,00 \text{ mq} \times 1,10 = 4.407 \text{ mq}$

Incremento previsto del 10% della Sc:

$2.911,00 \text{ mq} \times 1,10 = 3.202 \text{ mq}$

Le superfici reali saranno desunte dall'effettivo rilievo in sito in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

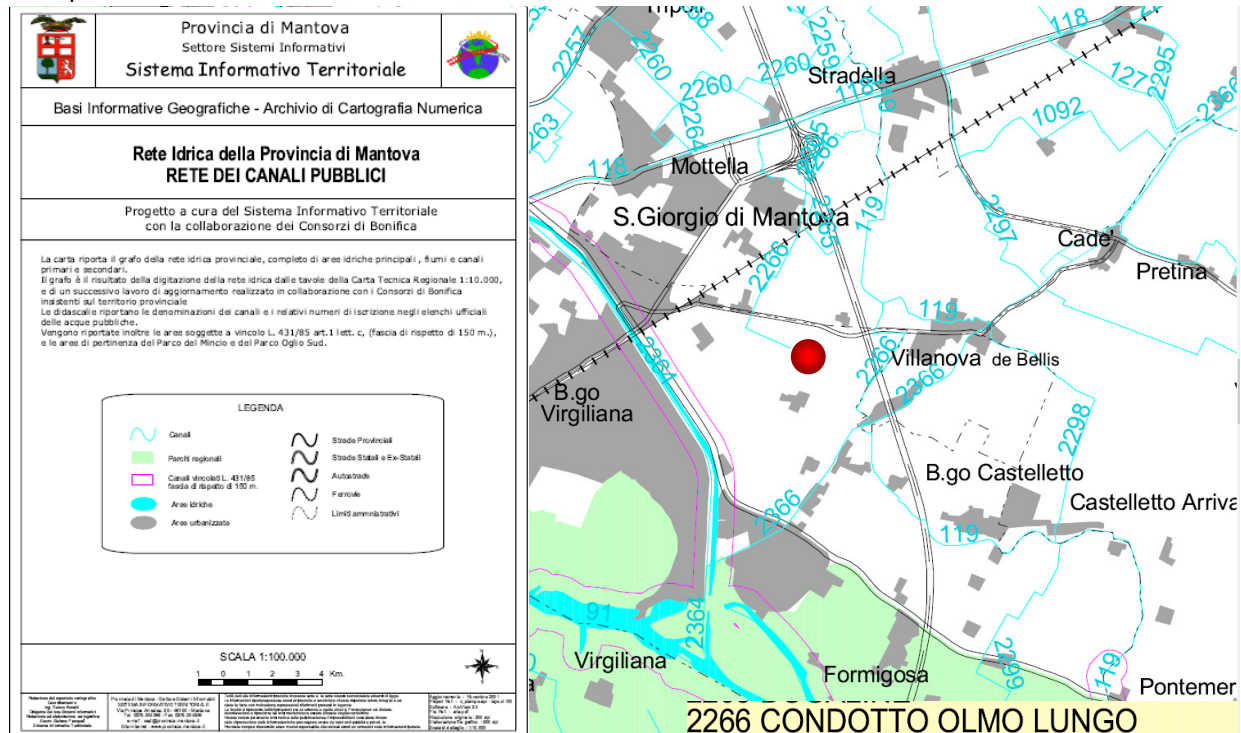


Figura 14 – Estratto dallo Studio della Rete idrica della Provincia di Mantova - Rete dei canali Pubblici

Dalla mappa emerge che il canale 2266 è definito Condotto Olmo Lungo.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Vincoli infrastrutturali presenti sulla zona, servitù:

L'area di progetto è attraversata da vari impianti, come rappresentato nelle tavole dei vincoli del PGT e rilevato nelle tavole di progetto, che istituiscono dalle servitù tecnologiche come di seguito descritto:

- elettrodotti aerei ad alta e media tensione;
- gasdotto interrato per l'approvvigionamento di gas metano (presumibilmente dello stabilimento EniChem);
- oleodotto interrato per l'approvvigionamento delle industrie (presumibilmente dello stabilimento EniChem di Etilene, Benzene, Cumene dal sito EniChem di Porto Marghera);
- oleodotto interrato per l'approvvigionamento di petrolio greggio (presumibilmente della raffineria I.E.S. S.p.A. da Porto Marghera);
- pipe-line a servizio dello stabilimento EniChem per l'approvvigionamento di gas tecnici (Anidride Carbonica e Azoto) dallo stabilimento Crion Produzioni Sapio S.r.l.;
- pipe-line a servizio della raffineria I.E.S. S.p.A. per l'approvvigionamento di Idrogeno gassoso dallo stabilimento Crion Produzioni Sapio S.r.l.

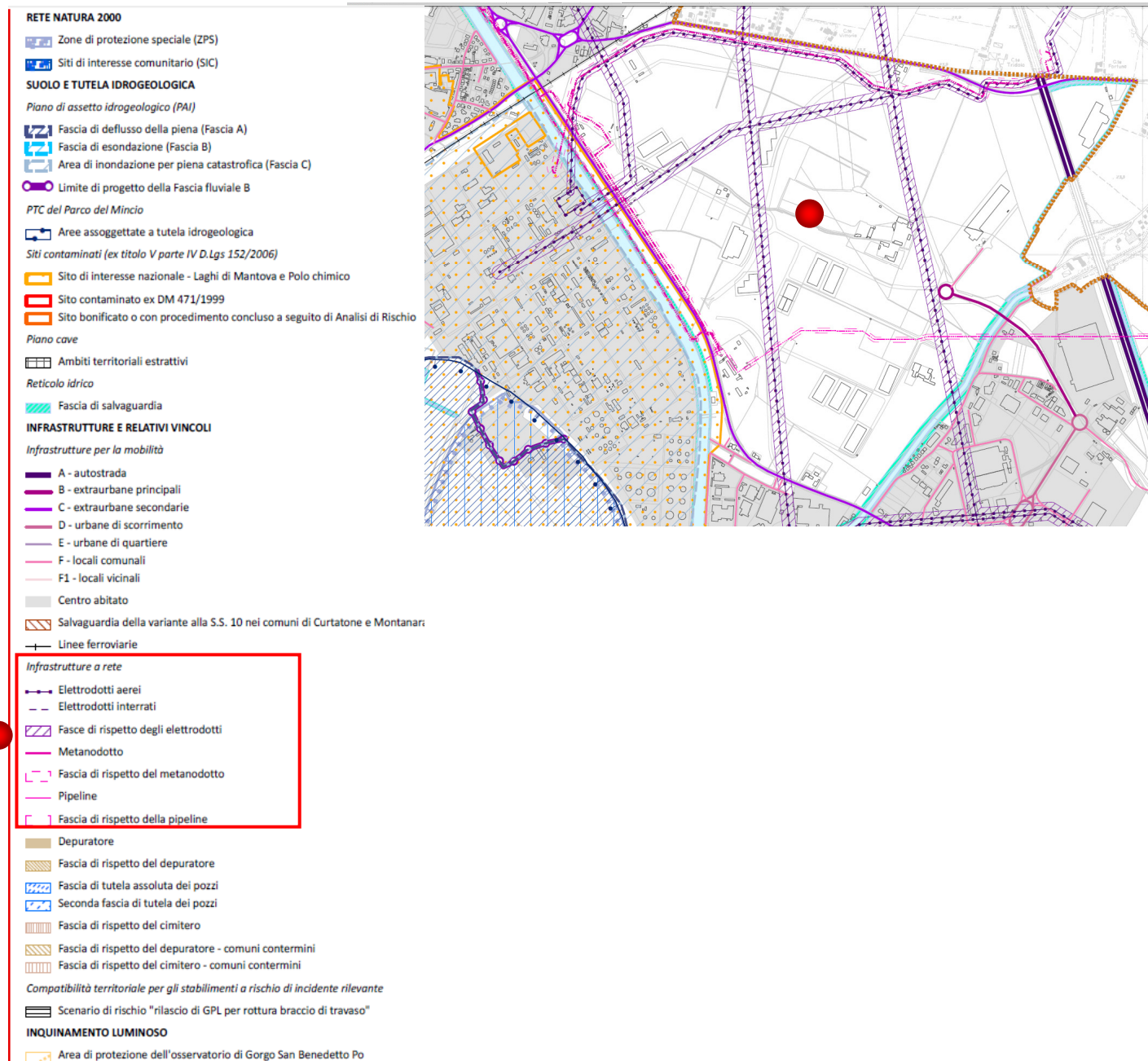


Figura 15 – Estratto PGT: Tav DP3b_vincoli altri

Arch. Enrico Salvalai

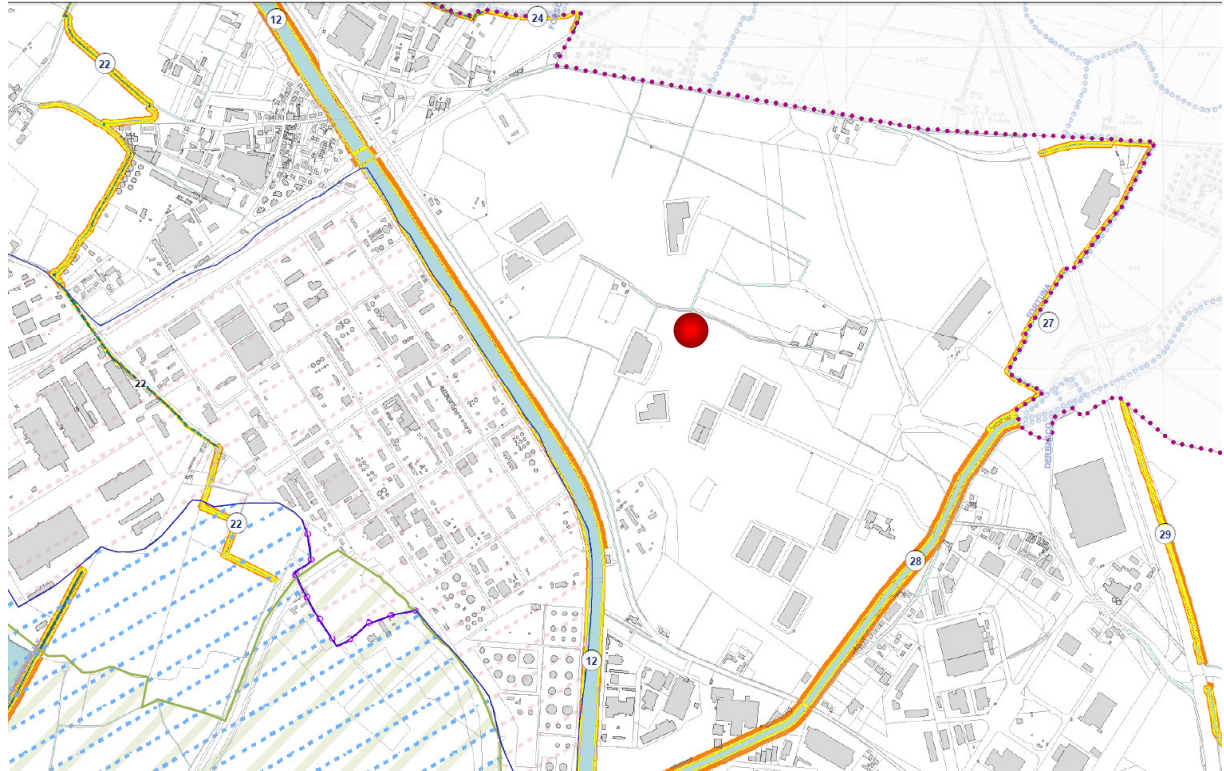
Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Altri vincoli, tracciati dei fiumi e reticolo idrico principale



TRACCIATI DI FIUMI E CANALE DEL RETICOLO IDRICO

Reticolo idrico superficiale

- Principale
- Consortile
- Minore
- Idrografia superficiale di mappa
- Idrografia dei Comuni contermini

Tratti di fiumi/canali tombinati

- Tombinato principale
- Tombinato consortile
- Tombinato minore

Fasce di rispetto in materia di polizia idraulica

- Fascia di tutela 10 m
- Fascia di salvaguardia 4 m

SUOLO E TUTELA IDROGEOLOGICA

Piano di assetto idrogeologico

- Fascia di deflusso della piena (Fascia A)
- Fascia di esondazione (Fascia B)
- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)
- Limite di progetto della Fascia fluviale B

CONFINI AMMINISTRATIVI, AREE PROTETTE E VINCOLI

- Parco regionale del Mincio
- Confine comunale

NUMERO PROG.	DENOMINAZIONE	N° ISCRIZIONE AA. PP.	CODICE SIBITER	RETICOLO P=Principale M=Minore C=Consortile	COMPETENZA R=Regione C=Comune CB=Consorzio di bonifica	GESTORE
1	Naviglio Di Goito	103	1900186	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
2	Scolo Raffaina	200	1900193	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
2/1	Canale della Pila	201	1900194	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
3	Re Di Corniano	112	1900208	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
4	Guerniera Di Canturione	213	1900224	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
6	Rio Freddo	501	1900459	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
7	Cavo Parcarello	114	19000155	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
8	Fossa Batela	212	1900138	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
8/1	Diramazione Batela	212	1900138	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
9	Sambarara Nuova	63	1900028	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
10	Cavo Agnella	113	1900462	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
11	Correntino	NE	1900175	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
12	Colatore Diversivo Mincio	364/II	MN 055	Principale	R	AIPO
13	Condotto Ceresare	229	67	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
14	Canale Colle Aperto	NE	NE	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
15	Laghi di Mantova	91	MN 015	Principale	R	AIPO
17	Fossamana	117	1900501	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
18	Canale "A" o Torri Caselle	255	1900088	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
19	Canale "B" o Dei Paolotti	257	1900089	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
20	Rio di Mantova	91	MN 015	Principale	R	AIPO
21	Cavo San Giorgio	118	1900003	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
22	Vecchio Cavo San Giorgio Destro	NE	1900171	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
23	Diramazione Cavo San Giorgio Sinistro	NE	1900172	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
24	Fosso Della Posta	NE	1900173	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
25	Canale Fissero Tartaro e Bianco	365/II	MN 056	Principale	R	AIPO
26	Fiume Mincio	91	MN 015	Principale	R	AIPO
27	Scolo Fortuna	267	1900541	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
28	Canale Acque Alte	366/II	MN 057	Principale	R	AIPO
29	Dugale Derbasco	119	1900547	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
31	Dispensatore di Formigosa	299	1900492	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
32	Cavalletto in Destra del Fissero Tartaro	132	1900359	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
33	Cavalletto in Sinistra del Fissero Tartaro	132	254s	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo
34	Montanara	NE	800900	Consortile	CB	Sud Ovest Mantova
35	Angeli - Ceresse	NE	210600	Consortile	CB	Sud Ovest Mantova
36	Fosso Anitra	NE	210720	Consortile	CB	Sud Ovest Mantova
37	Fosso Paolo Basso	44/1	MN 061	Principale	CB	Sud Ovest Mantova
38	Fossa Magistrale (esclusa via Miglioli)	NE	801700	Minore	C	Tea acque
38/1	Fossa Magistrale (tratto di via Miglioli)	NE	801700	Consortile	CB	Sud Ovest Mantova
39	Diramazione Boccabusa	263	1900509	Consortile	CB	Fossa di Pozzolo

Figura 16 – Estratto RIM Allegato al PGT: RI_1_elaborato cartografico

Si evidenzia la presenza del vincolo apposto dal Canale Diversivo del Mincio annoverato nel reticolo idrico Principale.

Procedura di sdemanializzazione dei corsi d'acqua non più presenti in sito.

Attualmente sono in corso d'istruttoria presso la competente Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia, Servizi Territoriali Lombardia di Milano le procedure di verifica delle eventuali proprietà demaniali per attivare la sdemanializzazione e l'acquisizione dei sedimenti riconducibili al demanio idrico regionale presenti in sito.



Altri vincoli, le fattibilità geologiche allegata al PGT

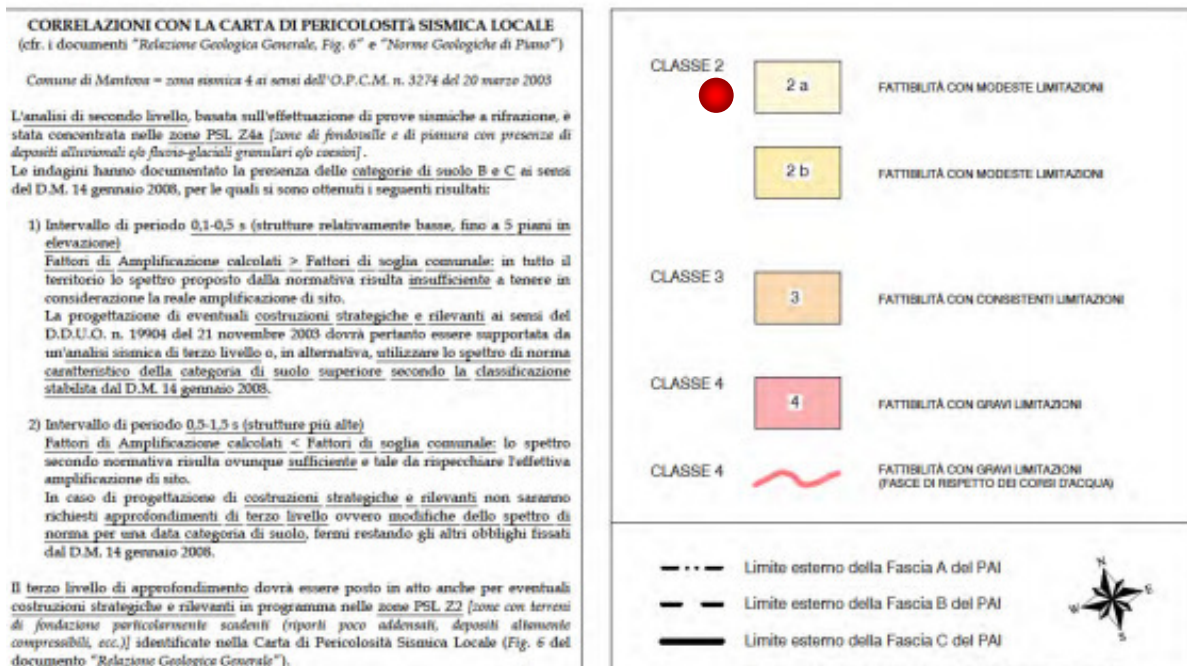
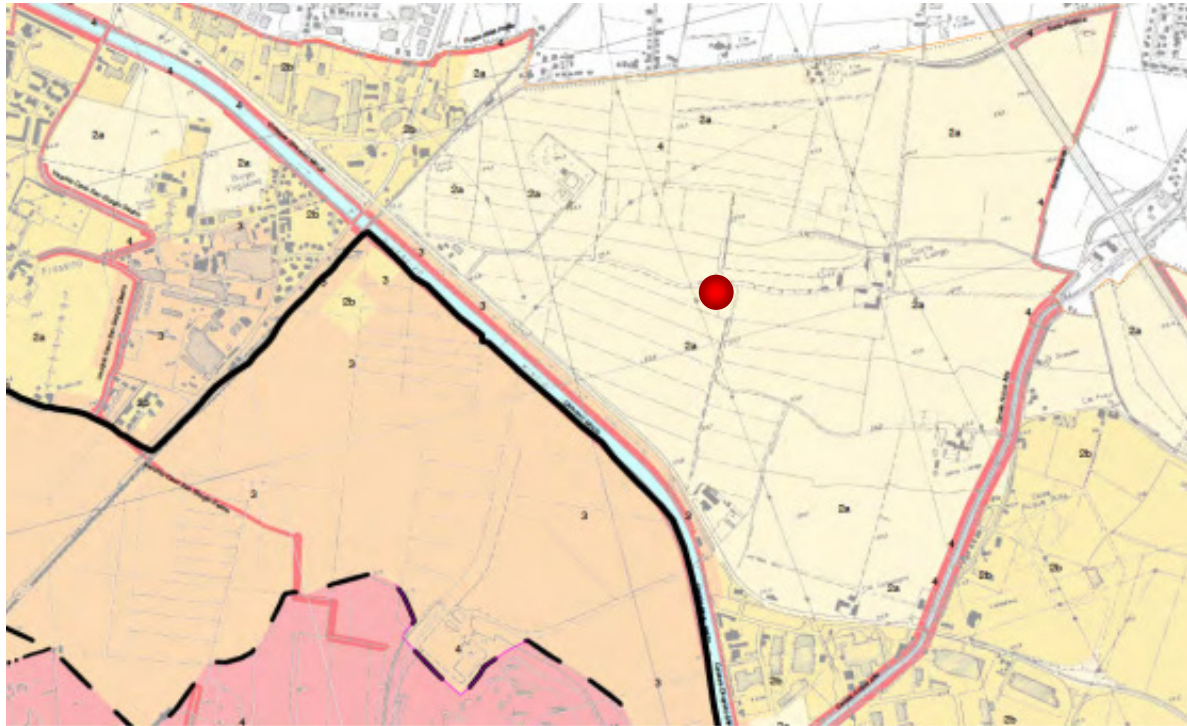


Figura 17 – Estratto Carta delle fattibilità geologiche allegata al PGT: Tavola 7_Fattibilita-10.000 CTR

Per quanto riguarda la relazione geologica e geotecnica vengono allegati, in via preliminare, al piano attuativo P.A. 13, i documenti d'indagine redatti dal geologo Sergio Tagliavini e geologo Carlo Caleffi redatti nel settembre del 2000 per l'attuazione del piano nella medesima area d'intervento. (come da nulla osta del 16/4/2018)

Inoltre si allega integralmente lo Studio Geologico-Tecnico redatto ai sensi della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e della D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008 Parte Seconda – Norme Geologiche Di Piano, redatto per il PGT di Mantova in particolare per la classe 2 a) "Fattibilità con modeste limitazioni" valide per l'area come indicata alla Tav 7 Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano su base C.T.R.

Si rimanda ai successivi livelli di progettazione definitiva esecutiva o edilizia per le indagini geologiche e sismiche di Legge.



Perimetro del Sito di Interesse Nazionale "Laghi Di Mantova E Polo Chimico" – L. 31 Luglio 2002, N. 179
Il P.A. 13 è escluso da perimetro del SIN di cui sopra, *Perimetrazione con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7 febbraio 2003.*



Sito di Interesse Nazionale
LAGHI DI MANTOVA E POLO CHIMICO
perimetrazione sito
Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio
7 febbraio 2003

scala 1:50.000



Figura 18 – Perimetrazione Sin Estratto da <http://www.comune.mantova.gov.it/index.php/area-documentale/file/818-perimetrazione-sin>

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



Altri vincoli, le attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Sono rappresentate dalle attività industriali interessate da deposito, produzione, lavorazione o trasformazione di sostanze che per quantità, natura e modalità di lavorazione potrebbero provocare incidenti di notevole rilevanza per l'ambiente naturale e le popolazioni circostanti sono definite attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR). I rischi associati alle aziende RIR sono di diversa natura e interessano principalmente la popolazione che risiede nelle vicinanze.

All'interno del perimetro del comparto PA 13 Olmo Lungo non sono insediate attività a Rischio di incidente rilevante

L'area industriale di Mantova è sita nella zona sud-est del territorio comunale, estendendosi nelle frazioni di Frassino, Lunetta e Virgiliana sulla sponda sinistra del fiume Mincio, affacciata ad ovest sul Lago Inferiore.

La seguente immagine satellitare mostra l'esatta collocazione di tale area industriale.



XXIII

Nell'area industriale sono ubicate quattro stabilimenti classificati ai fini del D.Lgs.334/99 e s.m.i. " a rischio di incidente rilevante" RIR, in particolare:

- **Raffineria IES s.p.a.** (art.8 del citato Decreto)
- **Versalis s.p. a.** (art.8 del citato Decreto)
- **SAPIO Produzione Idrogeno Ossigeno s.r.l.** (art.6-7 del citato Decreto)
- **Sol s.p.a.** (art.8 del citato Decreto)

La parte centrale dell'area è attraversata dalla linea ferroviaria Mantova – Legnano – Monselice caratterizzato dalla presenza della stazione ferroviaria di Frassino, asservita al polo industriale ed utilizzata per scarico merci.

Figura 19 – Estratto PGT: Elaborati_pgt/ERIR_Mantova_tot_approvato (verifica della compatibilità territoriale per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (dm 09/05/2001) revisione: novembre 2012)



Altri vincoli, la piattaforma intermodale prevista dal PGT

Il raccordo ferroviario che collega il porto di Mantova Valdaro alla linea delle Ferrovie dello Stato Mantova - Monselice, si pone l'obiettivo di permettere un facile passaggio delle merci dal sistema di trasporto su acqua al sistema su ferro e viceversa, potenziando le caratteristiche di intermodalità connesse al porto data la sua fortunata posizione geografica.

L'area di Valdaro e il Porto interno di Mantova sono collegati alla linea ferroviaria Mantova-Nogara - (intersezione con linea ferroviaria Monaco/Verona/Bologna/ Roma/Reggio Calabria) Monselice - Padova-Venezia che consente la piena integrazione con l'intero sistema ferroviario nazionale ed internazionale.

Collegamenti con la linea ferroviaria Mantova – Cremona – Milano, con la linea ferroviaria Mantova – Parma – La Spezia (Pontremolese) e con la linea ferroviaria Mantova – Suzzara – Ferrara – Ravenna (mediopadana).

L'amministrazione comunale, in cooperazione con la Rete Ferroviaria Italiana (R.F.I.) e la Regione Lombardia sta valutando la delocalizzazione dello scalo ferroviario di Mantova sul raccordo in area Valdaro con realizzazione di strutture funzionali alla logistica e alla intermodalità che si insiederebbero internamente al Comparto C del P.A. 13 Olmo Lungo. Nel presente piano si prevede la cessione sotto forma di standard urbanistici delle aree di sedime della futura ferrovia necessarie ad ospitare la piattaforma intermodale.

Gli elementi principali del raccordo attuale sono un fascio di presa e consegna sulla linea ferroviaria nazionale; un fascio di binari di riordino posti a metà del tracciato parallelamente alla linea dell'autostrada A22, in corrispondenza del quale è prevista la realizzazione del Centro Intermodale Mantova interna al P.A. 13 che consentirà lo scambio rotaia - gomma e viceversa; un fascio di binari di manovra a ridosso della darsena del porto e, infine, i binari di banchina all'interno della darsena stessa, che consentono più agevoli operazioni di carico e scarico delle merci.

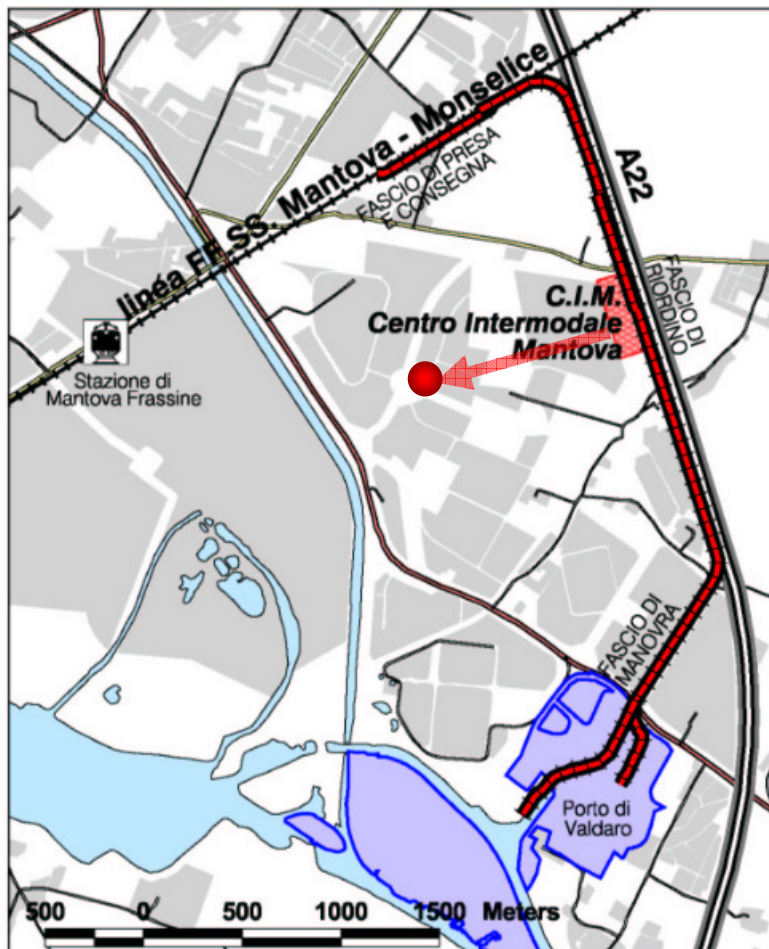


Figura 20 – Estratto da https://www.provincia.mantova.it/UploadDocs/727_Raccordo_Ferroviario_Mantova_Valdaro.jpg

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

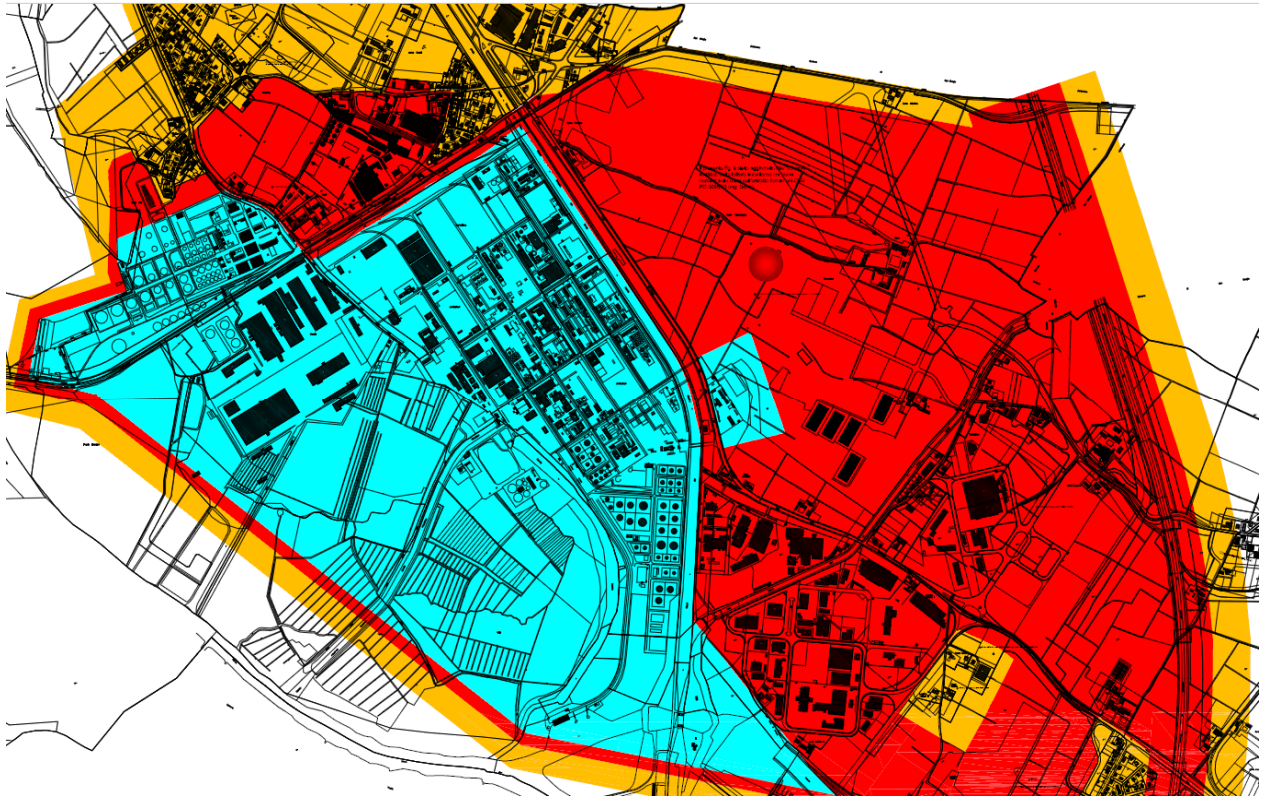
Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Piano di Zonizzazione Acustica del comune di Mantova

Le aree interne al P.A. 13 sono classificate in classe V^A



LEGENDA
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- CLASSE I = AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE
- CLASSE II = AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- CLASSE III = AREE DI TIPO MISTO
- CLASSE IV = AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA
- CLASSE V = AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI
- CLASSE VI = AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI

VALORI LIMITE MASSIMI DEL LIVELLO SONORO EQUIVALENTE (LeqA)

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO	PERIODI DI RIFERIMENTO	
	diurno (06.00 - 22.00)	notturno (22.00 - 06.00)
I AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE	50	40
II AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	55	45
III AREE DI TIPO MISTO	60	50
IV AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA	65	55
V AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI	70	60
VI AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI	70	70

CLASSI	RETINATURA	GRAFICA	
		COLORI	TRATTEGGIO
I		GRIGIO	Pieno
II		VERDE	Pieno
III		BIANCO	Pieno
IV		ARANCIONE	Pieno
V		ROSSO	Pieno
VI		BLU	Pieno

Figura 21 – Estratto del piano di zonizzazione acustica del comune di Mantova da <http://www.comune.mantova.gov.it>

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.2.5 LA PROPOSTA DI NUOVO PIANO ATTUATIVO P.A. 13 "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 5 sub comparti operativi che attivino in modo differenziato le opere di urbanizzazione come dettagliato di seguito:

Superfici territoriali delle aree e loro destinazioni:

L'area del P.A. 13 interessata ha una superficie territoriale pari a mq 1.833.058 ⁽¹⁾ suddivisa nel seguente modo:

- mq 1.621.475 di superficie fondiaria;
- mq 93.229 di strade pubbliche;
- mq 4.052 di strade private;
- mq 114.302 di aree per servizi;

(1) da perimetro P.A. di Pgt attuale e da misurazione grafica informatizzata derivante da estratto mappa catastale, e adeguamento del perimetro di P.A. del PGT alle effettive proprietà.

2.2 La superficie lorda (Sl) complessiva realizzabile è di mq 1.099.819 ripartita come segue:

- mq 1.058.509 da destinare a industria/artigianato (AE1)
- mq 10.425 da destinare a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4) e ricettivo (AE6)
- mq 30.885 da destinare commerciale (AE5) nel limite delle medie strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria.

È consentito un ulteriore sviluppo del mix funzionale come disciplinato nelle NTA del P.A. 13 soggetto alla cessione o monetizzazione per congruaggio nell'ambito del permesso di costruire convenzionato.

Superfici territoriali delle aree distinte per sub comparti:

XXVI

SUB COMPARTO				SUP. TERRITORIALE TOTALE
SUB COMPARTO A				204.567,00
SUB COMPARTO B				508.675,00
SUB COMPARTO C				403.185,00
SUB COMPARTO D				710.750,00
SUB COMPARTO E - Rivoira				5.881,00
TOTALI				1.833.058,00

Figura 22 – Tabella delle superfici territoriali delle aree distinte per sub comparti e loro destinazioni

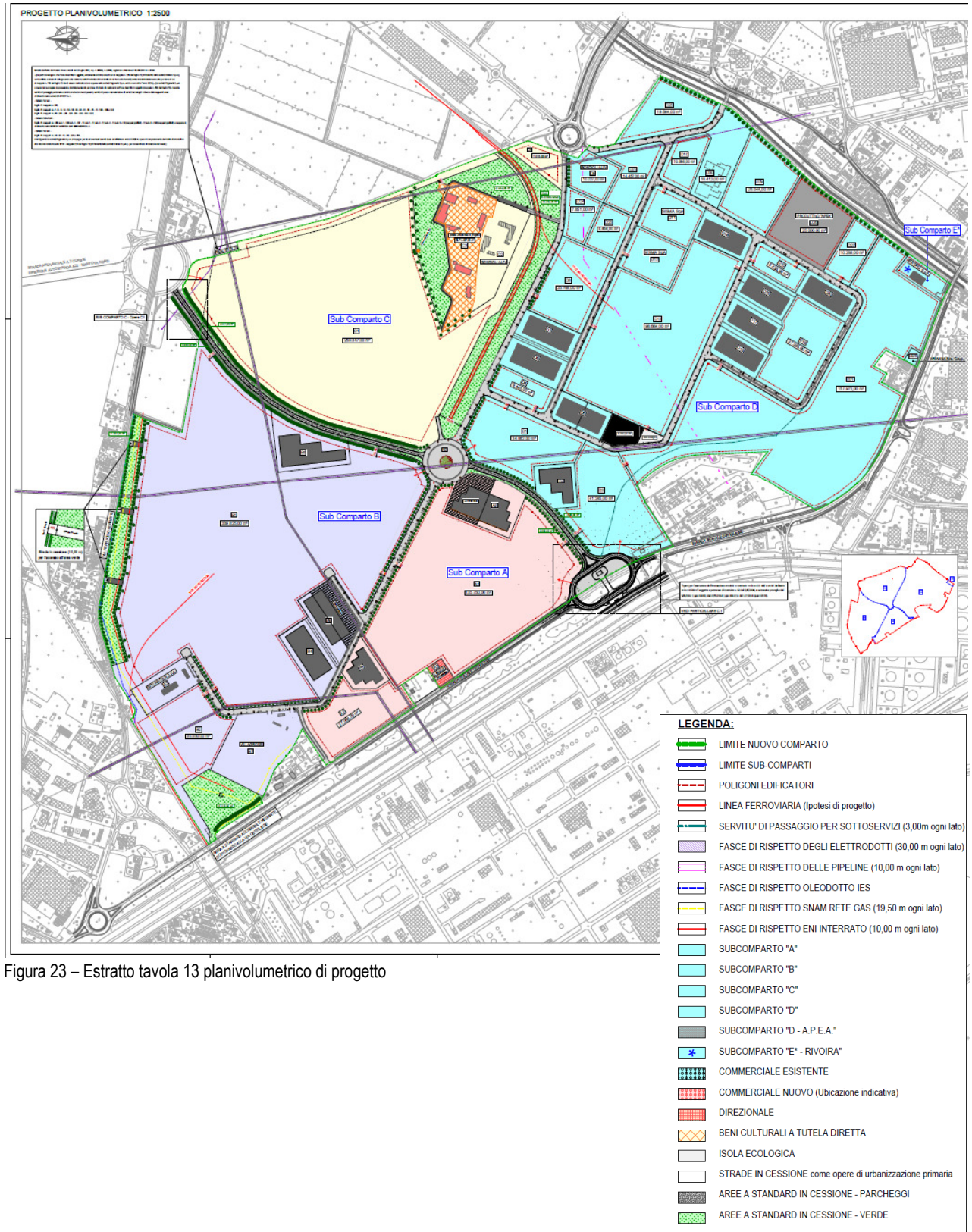


Figura 23 – Estratto tavola 13 planivolumetrico di progetto



B.1.3 DESCRIZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO

B.1.3.1 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) E DESTINAZIONE D'USO:

Destinazione d'uso	Sup. Territoriale (Mq)	If	Slp (Mq)	Standard da PGT	Standard dovuto (Mq)
Limite massimo	1.833.058 ⁽¹⁾	0,60	1.099.835		
Destinazione d'uso di progetto			Slp (Mq)	Standard da PGT	Standard dovuto (Mq)
AE1 - Produttiva attuale P.A. 13			1.058.509	10%	105.851
AE5 - Commerciale esistente e			4.745	130%	6.169 ⁽²⁾
AE5 - Commerciale MSV			25.000	130%	32.500 ⁽²⁾
AE5 - Commerciale aggiuntivo Distributore di carburante (If 0,50)			1.140	130%	1.482
AE3 - Direzionale corte "Olmo Lungo"			4.407 ⁽³⁾	100%	4.407
AE3 - Direzionale			3.000	100%	3.000
AE4 – Attrezzature private esistenti			3.018	100%	3.018
Totale	1.833.058⁽¹⁾		1.099.819		156.426

Figura 24 – Tabella delle superficie lorda di pavimento (slp) e destinazione d'uso

- (1) da perimetro P.A. di Pgt attuale e rilievo effettivo in sito, allineate con la perimetrazione catastale dei soggetti coinvolti
 (2) di cui almeno il 50% da individuare in loco (Pgt Attuale)
 (3) riferita alla sola superficie lorda esistente all'interno della corte Olmo Lungo incrementata del 10%

XXVIII

nel dettaglio, con destinazione commerciale sono previste le seguenti strutture:

- Medie strutture di vendita (MSV) per una slp di **25.000** mq, esclusi i 7.745 mq di edifici commerciali esistenti e già autorizzati.
- In caso di insediamento di medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria, nel rispetto del limite di SI da destinare a commerciale la cessione in sito o la monetizzazione delle aree aggiuntive (per coprire la differenza del 70% della SI) avverrà nel permesso di costruire convenzionato. Il valore di monetizzazione sarà stabilito dall'amministrazione comunale al momento della richiesta del titolo edilizio di riferimento.
- È consentito, entro la SI massima e senza necessità di variante al presente P.A., un ulteriore sviluppo del mix funzionale verso le funzioni direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), commerciale di vicinato (AE5 – esv) e ricettiva (AE6), servizi (S) nel limite di 43.989 mq di SI (pari al 4% della SI massima). In tal caso la quota di aree a servizi non già garantita nel piano sarà ceduta o monetizzata per conguaglio rispetto alla funzione produttiva nell'ambito del permesso di costruire convenzionato. Il valore di monetizzazione sarà stabilito dall'amministrazione comunale al momento della richiesta del titolo edilizio di riferimento.

B.1.3.2 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI:

Con **destinazione produttiva** (AE1-Industriale/Artigianale) P.A. 13: slp 1.058.509 Mq X 10% **105.851 Mq**

Con **destinazione commerciale** AE5 a media struttura di vendita (MSV) sono previste le seguenti superfici:

- 25.000 mq di slp di cui max 2.500 mq ciascuna 25.000 Mq
 - Slp ubicata in capannoni esistenti 4.745 Mq
 - Slp per ampliamento distributore di carburante 1.140 Mq
- Totale slp insediabile **30.885 Mq**

Standard dovuti per AE5 medie strutture di vendita (MSV): slp tot 30.885 Mq X 130% slp = **40.151 Mq**

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Con **destinazione direzionale AE3** sono previste le seguenti superfici:

- uffici direzionali corte Olmo Lungo (con previsione di ampliamento) 4.006 Mq X 1,10 Mq/Mq 4.407 Mq
- uffici direzionali (terziario) 3.000 Mq X 1,00 Mq/Mq 3.000 Mq

Totale slp insediabile **7.407 Mq**

Standard dovuti per uffici direzionali AE3: slp tot 7.407 Mq X 100% slp = **7.407 Mq**

Considerato che il 50% delle aree a standard derivato dalle aree commerciali (AE5) è da reperire in sito ne consegue che l'area da reperire in sito a parcheggi è pari al 50% di 40.151 = 20.075,00 Mq

Nella presente proposta di piano si prevede di cedere la totalità delle aree a standard dovuti anche per le medie strutture di vendita come indicato nella tavola 13, al netto di 6.190 mq di parcheggi reperiti in sito.

Le aree da cedere come standard urbanistici previste dal nuovo piano attuativo a seconda delle specifiche sopra riportate, al lordo degli standard già anticipati e ceduti, ammontano a: 156.426 Mq

La superficie complessiva degli standards urbanistici previsti, come calcolati nella precedente tabella è pari a 156.426 mq dai quali si devono detrarre 42.603 mq già ceduti e definiti nell'ambito del precedente piano di lottizzazione Olmo Lungo come da accordo sottoscritto in data 9/6/2017 a cui si aggiungono i 479 mq di standard afferenti l'area della ditta S.E.M. spa sulla quale insiste un distributore di carburanti prospiciente la Via Ostigliese ricompreso nel vecchio Piano Attuativo Olmo Lungo, ma non rientrante nel perimetro del nuovo Comparto PA 13) per un totale definitivo di 42.124 mq. Per quanto sopraesposto il totale degli standard da cedere con destinazione a verde è definito in: **114.302 Mq**

B.1.3.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI:

Individuazione delle residue aree a standard dovute (tav. 13)

Standard totali: **114.302 mq**

XXIX

Il sedime del polo intermodale ferroviario

Nella proposta di piano sono state individuate internamente al comparto C le aree a standard da cedersi, a semplice richiesta dell'amministrazione, per la realizzazione dello scalo ferroviario intermodale, la sede dei binari e le banchine per un totale di: **35.462 mq**

Le aree a mitigazione della "Corte Olmo Lungo"

Nella proposta di piano sono state individuate internamente al comparto C le aree a standard a verde di mitigazione da cedersi a fianco della cascina "Corte Olmo Lungo" a mitigazione e protezione della stessa corte vincolata e per agevolare lo sviluppo del polo intermodale per un totale di: **27.442 mq**

Le aree a mitigazione delle residenze lungo la via Ferruccio Ferretti, Sp 30"

Nella proposta di piano sono state individuate internamente al comparto B le aree a standard a verde di mitigazione da cedersi a fianco delle residenze poste lungo la via Ferruccio Ferretti a mitigazione e protezione della stessa unità abitative per un totale di: **21.444 mq**

Le aree accessibili dal sottopasso della via ostigliese collegabili al percorso pubblico e ciclabile lungo il canale diversivo del Mincio

Nella proposta di piano sono state individuate internamente al comparto B le aree a standard a verde da cedersi a ridosso della strada Ostigliese e collegata da un sottopasso in sicurezza al percorso ciclopedonale lungo il canale diversivo del Mincio per un totale di: **15.216 mq**

Il parcheggio d'interscambio baricentrico alla lottizzazione.

Nella proposta di piano sono state individuate internamente al comparto D le aree a standard a parcheggio da

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



cedersi comprensivi di uno spazio per l'isola ecologica per un totale di:

6.190 mq

Le fasce di rispetto stradale.

Nella proposta di piano sono state individuate internamente a comparti le aree a standard da cedere per gli eventuali allargamenti stradali per un totale di:

8.548 mq

B.1.3.4 MODALITA' DI CESSIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI:

La cessione delle aree a standard

Le aree a standards come indicativamente individuate nelle tav. A.13, ferme restando le quantità e salvo diversa distribuzione territoriale, saranno così cedute:

- il sedime destinato al polo intermodale, per un totale di mq 35.462.00, a semplice richiesta da parte del Comune;
- le aree destinate a mitigazione dei recettori sensibili, prima del rilascio del titolo abilitativo edificatorio di ogni comparto di riferimento (A), (B), (C) o (D);
- il parcheggio prima del rilascio del titolo abilitativo edificatorio del comparto di riferimento (C);
- le rimanenti a seguito di specifico convenzionamento aggiuntivo o alla scadenza della validità del Piano Attuativo.

La cessione del sedime del polo intermodale esterne al P.A. 13

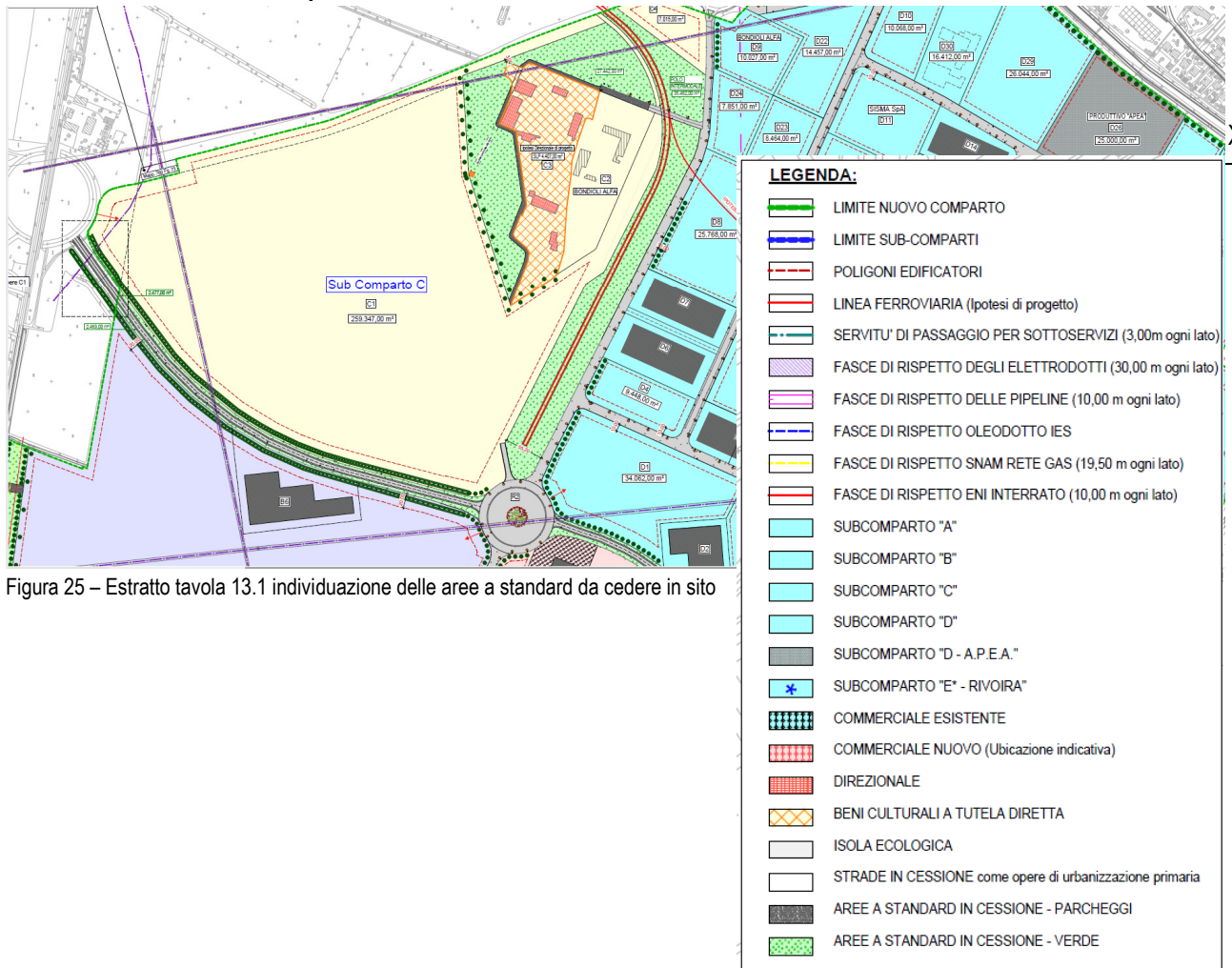


Figura 25 – Estratto tavola 13.1 individuazione delle aree a standard da cedere in sito



B.1.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

B.1.4.1 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE CON LA PRECEDENTE CONVENZIONE:

Trattandosi di un nuovo piano attuativo su un'area già precedentemente lottizzata, il sito industriale in progetto è già dotato di infrastrutture e collegato alle reti tecnologiche come evidenziato dalle tavole di rilievo. Le opere di urbanizzazione comprendono reti fognarie, acquedotto, gasdotto, illuminazione pubblica, rete Enel e Telecom. Le caratteristiche delle opere per completare le urbanizzazioni sono descritte in dettaglio negli allegati B4.

Collaudi delle opere (P.L. OLMO LUNGO - 2000-2015):

La certificazione del direttore dei lavori del 12/5/2009 precisava che le opere di urbanizzazione del P.L. erano quasi completamente ultimate e si evidenziava al contempo che il mancato completamento delle opere medesime non era imputabile al lottizante ma alla mancata realizzazione da parte di TEA spa dei collettori della rete di acque meteoriche e della rete di acque reflue esterne alla lottizzazione sulle quali dovevano confluire le reti interne.

Il direttore lavori evidenziava quindi che: *“per quanto precede, per le opere definitivamente ultimate verranno emessi certificati di regolare esecuzione, mentre per le opere non del tutto completate verranno emessi certificati attestanti la percentuale eseguita e la regolarità esecutiva della parte realizzata, rinviando il rilascio dei certificati di regolare esecuzione al completamento di tali opere.*

Al tempo quindi furono rilasciati i seguenti certificati e qui allegati in copia:

- certificato di stato d'esecuzione *Strade interne di lottizzazione;*
- certificato di stato d'esecuzione *Asse nord-sud;*
- certificato di stato d'esecuzione *Rete acque meteoriche;*
- certificato di stato d'esecuzione *Rete acque reflue;*
- certificato di regolare esecuzione *Rete Enel B.T. M.T.;*
- certificato di regolare esecuzione *Impianto d'illuminazione.;*
- certificato di regolare esecuzione *Rete acquedotto;*
- certificato di regolare esecuzione *Rete gasdotto;*
- certificato di regolare esecuzione *Rete Telecom;*
- certificato di regolare esecuzione *Protezione Oleodotto Mantova Marghera;*

XXXI

Ulteriori incarichi di collaudo delle opere e o certificazioni aggiunte:

- Attestazione fatture GIMA Costruzioni srl del 15.05.2017, del Direttore dei Lavori Ing. Nabacino Nicola relative al completamento dei collettori e della vasca di confluenza delle acque meteoriche interni alla lottizzazione ;
- Fattura n. 7 del 20.09.2017 collaudo delle opere in C.A. relative alla vasca di confluenza acque meteoriche per lo scarico nel Diversivo del Mincio lottizzazione Olmo Lungo e PIP Valdaro – Ing. Braga Giuseppe;
- Fatture n. 8/2010, 14/2010, 5/2012, 6/2012, 19/2014, 10/2015, 19/2015 dell'Ing. Nicola Nabacino per progettazione e direzione lavori scarico provvisorio dei collettori acque meteoriche della lottizzazione "Olmo Lungo" nel Canale diversivo del Mincio.
- Transazione tra Tea Acque s.r.l., Valdaro s.p.a. e Edil PF s.r.l. (oggi Bs Invest srl) del 6.7.2016 con cui si è affidata a Tea Acque s.r.l. il completamento della realizzazione della condotta di scarico DN 1500 nel Canale Fissero-Tartaro e la realizzazione dei 2 condotti scatoari di scarico nel canale Diversivo di Mincio.



I collettori della rete di acque meteoriche

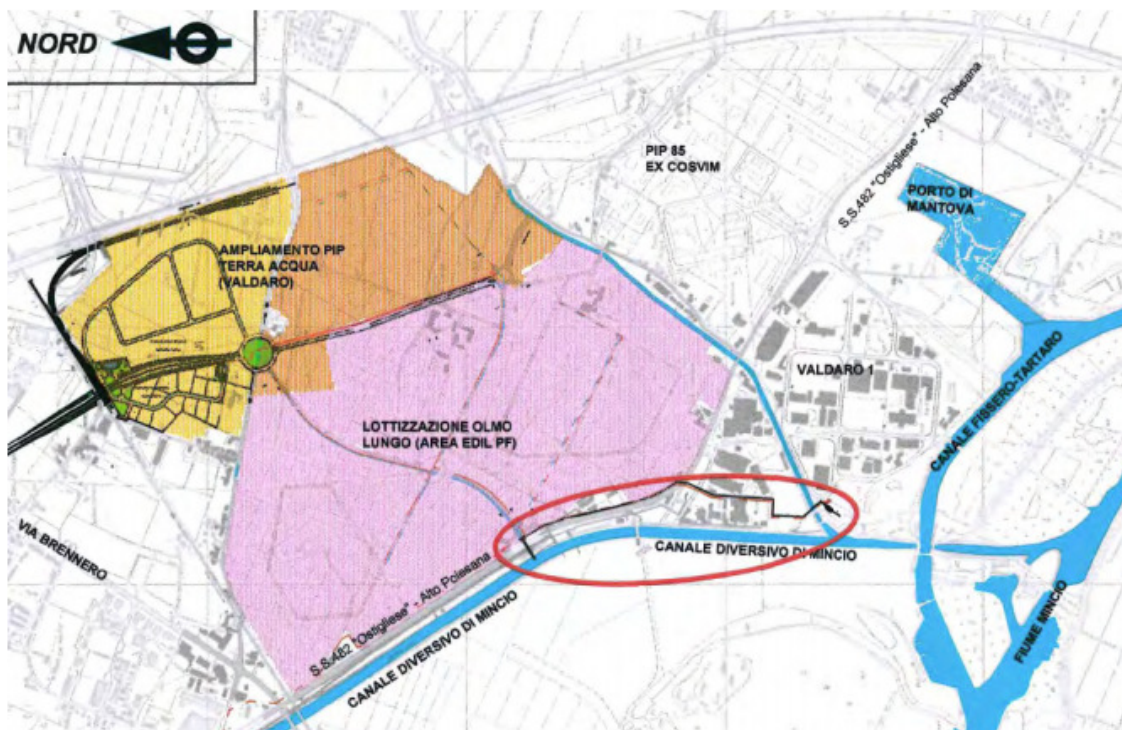
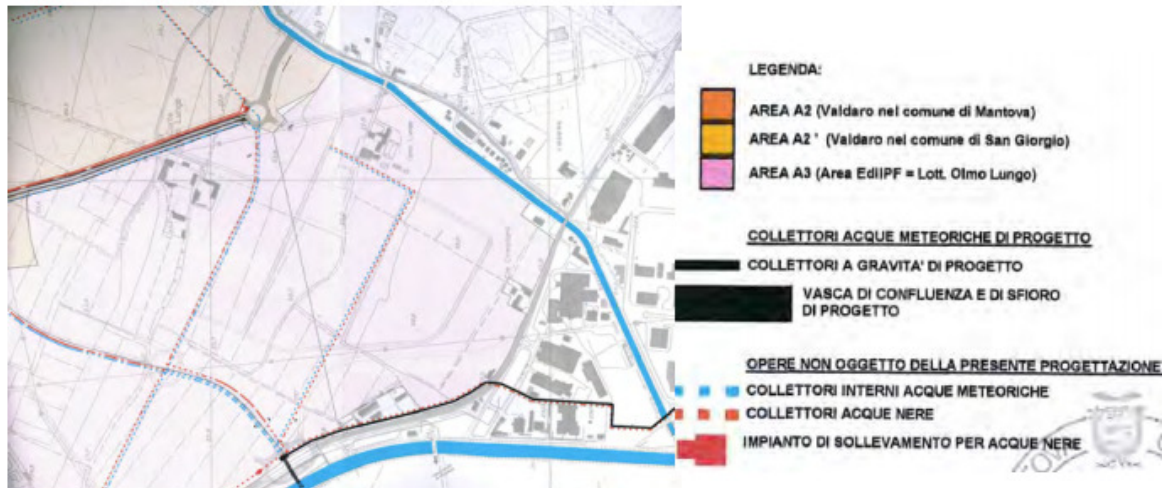


Figura 26 – Progetto di gestione delle acque meteoriche – Condotta di Scarico al Canale Fissero-Tartano – Ampliamento PIP Mantova e lottizzazione Olmo Lungo (Tea Acque Srl – Luglio 2007)

L'amministrazione comunale ha commissionato appositi studi per la verifica del deflusso delle acque per tutto il progetto pip originariamente definito "terra-acqua" compresa l'area del P.A. Definito Olmo Lungo.

In particolare fu individuato un sistema di raccolta delle acque meteoriche attraverso collettori comuni per entrambe le aree con scarico nel Canale Fissero-Tartaro e sfioro delle acque nel Canale Diversivo del Mincio, previo confluenza dei collettori principali in una vasca di raccolta. La realizzazione della condotta in PEAD 450 mm nel Canale Diversivo di Mincio rientra nelle opere che garantiscono la sicurezza idraulica dell'area, il cui progetto complessivo prevede diverse fasi di realizzazione.

La successione di queste fasi, con andamento da monte a valle, può essere riassunta nei seguenti punti:

- Rete di raccolta secondaria all'interno delle aree di proprietà della Società Valdaro spa (Area 2 nel Comune di Mantova ed area 2' nel Comune di San Giorgio);
- Rete di raccolta secondaria all'interno delle aree di proprietà della Società Edil P.F. oggi P.A. 13 detto Olmo Lungo (Area 3 nel Comune di Mantova);

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- Collettori principali all'interno dell'area 3 (proprietà di Edil P.F.) in cui confluiscono i collettori secondari;
- Scarico in PEAD 450 mm nel canale Diversivo;
- Vasca di Confluenza dei collettori principali con sfioratori nel Canale Diversivo di Mincio
- Condotta di scarico al Canale Fissero Tartaro a partire dalla Vasca di confluenza e sfioro L'intero sistema è in fase di realizzazione per lotti successivi.

Trame

T1_UNESCO

Art. 10 e 12 D.Lgs 42/2004 - Tutela diretta e verifica di interesse culturale

Edifici in zona di tutela Unesco

Edifici nella buffer zone Unesco

Piazze, percorsi e camminamenti storici

Sistema delle fortificazioni

Centralità e percezione

Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza storica

Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza paesaggistica

Percezione dinamica da percorso paesaggistico

Percezione dinamica da percorso viabilistico

Visuali aperte

T2_SPECIALIZZAZIONI

Capitali della produzione

Polo chimico

Cartiera Burgo

Polo produttivo di livello provinciale

Altri insediamenti per attività economiche

Poli artigianali di livello comunale

Poli direzionali

Poli misti con quote importanti di commerciale

Insediamenti isolati

Polo fieristico

T3_RETE ECOLOGICA E CONNESSIONI VERDI

Ganglio della rete ecologica regionale

Varchi da mantenere e/o deframmentare

Primo e secondo livello

Aree di non trasformazione: corpi idrici

Aree di non trasformazione: habitat naturali e seminaturali

Aree agricole di valenza paesaggistica

Terzo livello: corridoi verdi di supporto

Fasce di tutela dei canali di valore naturalistico e ambientale

Fasce di mitigazione e inserimento delle infrastrutture

Aree agricole di interazione fra ambiti urbanizzati

Terzo livello: verde di continuità in ambito urbano

Parco periurbano e verde dei laghi

Verde urbano e di quartiere

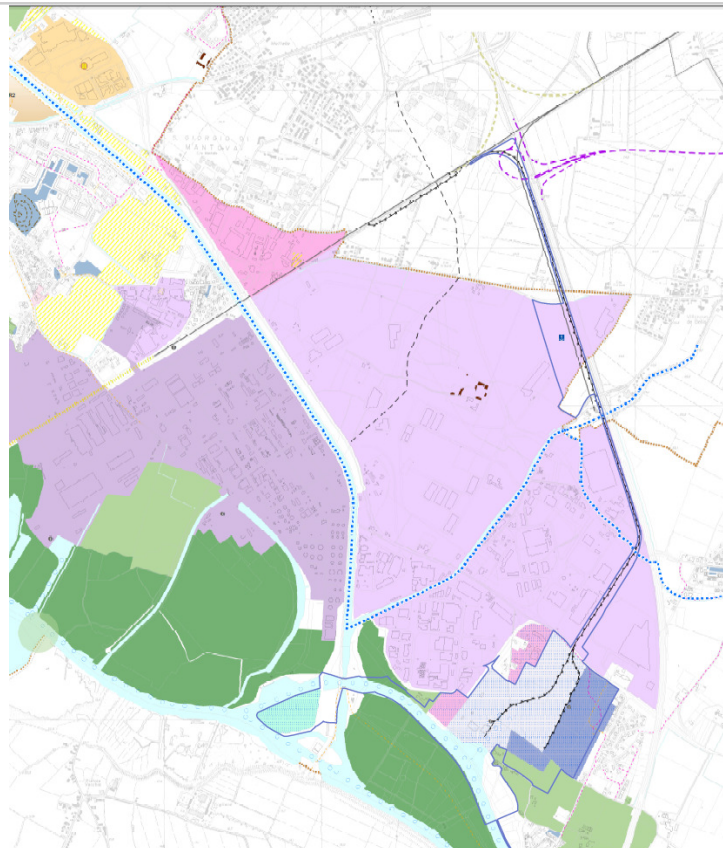


Figura 27 – Estratto DDP del PGT – tav. DP4_strategie

Cronologia delle autorizzazioni idrauliche dei comparti Valdaro (sia in Comune di Mantova che in Comune di San Giorgio di Mantova) e Olmo Lungo dal 2003:

- in data 20.9.2007 Regione Lombardia, con decreto n. 10297, concedeva per 20 anni a Tea Acque s.r.l. le aree demaniali necessarie per la posa dei condotti, di cui al nulla osta rilasciato da AIPO n. 2492 del 9.6.2007, relativi ad una rete fognaria costituita da:
 - 3 collettori di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle aree produttive da urbanizzare;
 - 1 vasca interrata nella quale far confluire i 3 collettori;
 - 3 condotti scatoari di sfioro dalla vasca interrata nel Diversivo di Mincio;
 - 2 condotte di scarico dalla vasca interrata nel Canale Fissero – Tartaro;
- Con Conferenza di Servizi del 8.2.2008 gli Enti competenti esprimevano parere favorevole allo scarico nella rete fognaria del comparto "Olmo Lungo" anche delle acque meteoriche relative al P.I.P. 4 di San Giorgio di Mantova.
- In data 21.2.2011 AIPO (prot. 6655) autorizzava, oltre alla modifica al progetto della rete fognaria la posa di una condotta di scarico PEAD DN 450, con funzione di scarico provvisorio dei collettori fognari, in attesa della realizzazione della condotta di scarico nel Fissero-Tartaro.
- In data 12.12.2013, veniva rilasciata dalla Provincia di Mantova l'autorizzazione allo scarico nel Diversivo di Mincio delle acque provenienti dal solo PEAD DN 450, autorizzazione da rinnovarsi ogni 4 anni.
- In data 6.7.2016 è stata firmata la transazione tra Tea Acque s.r.l., Valdaro s.p.a. e Edil PF s.r.l. (oggi Bs Invest

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



srl) con cui si è affidata a Tea Acque s.r.l. il completamento della realizzazione della condotta di scarico DN 1500 nel Canale Fissero-Tartaro e la realizzazione dei 2 condotti scatoari di scarico nel canale Diversivo di Mincio per un importo di € 1.444.624,76.

B.1.4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO CONFERMATE DALLE PRECEDENTI CONVENZIONI:

Nel nuovo piano attuativo il soggetto attuatore **BS Invest. 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 - COMPLETAMENTO	COSTI DELL'OPERA € ⁽¹⁾
SUB COMPARTO A_oo.uu.	Opere di completamento, Strade interne di collegamento	506.439,97 €
SUB COMPARTO B_oo.uu.	Opere di completamento, Strade interne di collegamento	108.087,14 €
SUB COMPARTO C_oo.uu.	Opere di completamento, Strade interne di collegamento	1.215.299,43 €
SUB COMPARTO C1_oo.uu.	Opere di completamento, Strade esterne di collegamento	175.412,29 €
SUB COMPARTO D_oo.uu.	Opere di completamento, Strade interne di collegamento	1.453.412,53 €
SUB COMPARTO E	-	- €
SUB COMPARTO A	Opere di completamento, Rotatoria esterna	846.860,75 €
TOTALE		4.305.512,11 €
SUB COMPARTO	TIPOLOGIA DI OPERA - RIPRISTINI	COSTI DELL'OPERA € ⁽¹⁾
SUB COMPARTO A_oo.uu.	Opere di ripristino	14.339,54 €
SUB COMPARTO B_oo.uu.	Opere di ripristino	46.294,45 €
SUB COMPARTO C_oo.uu.	Opere di ripristino	62.999,20 €
SUB COMPARTO C1_oo.uu.	Opere di ripristino estene	2.520,07 €
SUB COMPARTO D_oo.uu.	Opere di ripristino	124.448,38 €
SUB COMPARTO E	-	- €
Opere generali	-	35.000,00- €
TOTALE		285.601,64 €
SUB COMPARTO	TIPOLOGIA DI OPERA- OPERE INTEGRATIVE	COSTI DELL'OPERA € ⁽¹⁾
SUB COMPARTO B_oo.uu.	Opere integrative	161.130,39 €
SUB COMPARTO D_oo.uu.	Opere integrative	203.157,02 €
SUB COMPARTO D_oo.uu.	Opere integrative	130.356,49 €
TOTALE		449.432,58 €
TOTALE GENERALE		5.085.757,65 €

⁽¹⁾ le opere di completamento delle urbanizzazioni del P.A. 13 "olmo Lungo" sono computate tramite il prezzario di riferimento della CCIAA Mantova, anno 2016

Figura 28 – Tabella dei costi delle opere di urbanizzazione di progetto

Le opere qui elencate saranno realizzate in lotti funzionali, conformemente al Masterplan di progetto, Tav a 13 coordinando l'esecuzione dei sub comparti come descritto nelle tavole e come disposto dalla convenzione urbanistica, 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 simili comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.** Le opere sono soggette a scomputo ai sensi dell'Art. 16 2-bis del DPR 380/2001 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire in quanto: *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)"*

La società BS INVEST srl inoltre ha appaltato congiuntamente alla società Valdaro spa, alla società TEA Spa la

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



realizzazione del collettore delle acque bianche per lo scarico delle acque meteoriche da realizzarsi dal confine della lottizzazione sino al Canale Fissero Tartaro e la realizzazione degli scatolari di derivazione per lo scarico (cd. Bypass) delle stesse acque meteoriche. Il tutto per un importo a carico della società BS INVEST Srl di € 1.444.624,76 oltre Iva”;

La convenzione urbanistica disciplinerà nel dettaglio le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi con cronoprogramma degli stralci esecutivi. In particolare in osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, i soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Mantova, previo frazionamento a proprio carico, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal piano attuativo costituite dalle strade, anche per stralci funzionali come determinati nei 5 sub comparti definiti nel piano attuativo proposto.

La viabilità interna ai lotti e ai poligoni edificatori

Le aree stradali individuate come opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari saranno da cedere gratuitamente, previo frazionamento a carico della società proponente, al Comune di Mantova (che ammontano a complessivi mq 92.604). Le aree per le opere stradali interne ai lotti e poligoni edificatori saranno considerate strade private ma potranno essere acquisite al patrimonio comunale se serviranno più unità immobiliari e costituiscono zona di collegamento tra le vie principali già in acquisizione.

B.1.4.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI

Si propone 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:

Destinazione d'uso	Slp (Mq) insediabile nuovo P.A.	Slp (Mq) esistente con oneri già assolti*	Slp (Mq) a nuovo	OO.UU. I ^a - Nuova costr.	Tot - Nuova costr.	Slp (Mq) esistente	OO.UU. I ^a - Ristrut.	Tot - Ristrut.	Tot Complessivo
AE1- Produttiva P.A. 13	1.058.509	76.078	998.584	€ 10,20	€ 10.185.556,80	0	€ 6,40	€ -	€ 10.185.556,80
AE5- Commerciale esistente	3.985			€ 30,00	€ -	0	€ 30,90	€ -	€ -
AE5- Commerciale in esecuzione	760		760	€ 30,30	€ 23.028,00	0	€ 31,90		€ 23.028,00
AE5- Commerciale MSV	25.000		25.000	€ 38,30	€ 957.500,00	0	€ 31,90	€ -	€ 957.500,00
AE5- Commerciale distributore di carburante	1.140		1.140	€ 38,30	€ 43.662,00	0	€ 31,90	€ -	€ 43.662,00
AE4- Attrezzatura privata esistente	3.018			€ 30,00	€ -				€ -
AE3- Direzionale corte Olmo Lungo	4.407		401	€ 38,30	€ 15.358,30	4.006	€ 31,90	€ 127.791,40	€ 143.149,70
Direzionale	3.000		3.000	€ 38,30	€ 114.900,00		€ 31,90		€ 114.900,00
Totale	1.099.819	76.078	1.028.885		€ 11.340.005,10	4006,00		€ 127.791,40	€ 11.467.796,50
totale complessivo									€ 11.467.796,50
* di cui 59,925 mq interni al P.A 13 e 16153 mq esterni all'attuale perimetro									
Modello di riferimento MOD E025 - Rev 03 genn. 13									

Figura 29 – Tabella proiezione indicativa oneri di urbanizzazione primaria

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



N.B.: Il calcolo è sviluppato indicativamente sulla potenzialità urbanistica delle singole destinazioni e dovrà essere verificato con i singoli titoli abilitativi degli edifici esistenti rilasciati dall'ente;

In riferimento agli oneri soggetti a scomputo e dei costi già sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sino ad oggi effettuate qui si richiamano integralmente:

- La certificazione dell'allora direttore dei lavori del 31/7/2013 sulla contabilità dei lavori delle opere di urbanizzazione che attesta che risultavano eseguite opere per complessivi 6.614.913,69 € (escluse iva e spese tecniche);
- La certificazione del successivo direttore dei lavori Ing. Nicola Nabacino del 12/05/2017 sulla contabilità dei lavori relativi al completamento dei collettori e della vasca di confluenza delle acque meteoriche interni alla lottizzazione che attesta costi per complessivi 125.234,50 € (escluse iva e spese tecniche);
- la determina dirigenziale n. 2912 del 31.12.2014, avente ad oggetto: "Piano di lottizzazione denominato Olmo Lungo. Lottizzanti Edil P.F. srl socio unico ed altri. Riduzione della polizza fidejussoria". Con la quale sono stati ridotti gli importi delle fidejussioni a 9.015.000 €;

sono inoltre esclusi dallo scomputo i costi:

- per la progettazione e la direzione lavori dell'Ing. Nicola Nabacino relativi alle opere di completamento dei collettori e della vasca di confluenza delle acque meteoriche interni alla lottizzazione per un ammontare complessivo di 42.500,00 €;
- per il collaudo delle opere in C.A. della vasca di confluenza effettuato dall'Ing. Giuseppe Braga per un ammontare complessivo 400,00 €;

Opere stradali esterne al comparto: acquisizione delle aree il rondò sulla strada statale Ostigliese.

L'acquisizione delle aree esterne al comparto P.A. 13 necessarie per la realizzazione del rondò sulla strada statale Ostigliese avverrà in conformità al piano particellare d'esproprio appositamente predisposto.

Le aree necessarie per la realizzazione del rondò sulla strada statale Ostigliese saranno acquisite a cura del Comune di Mantova ma a spese dei lottizzanti, anche tramite esproprio (vedi allegato C.1 Piano Particellare_P.A.13).

XXXVI

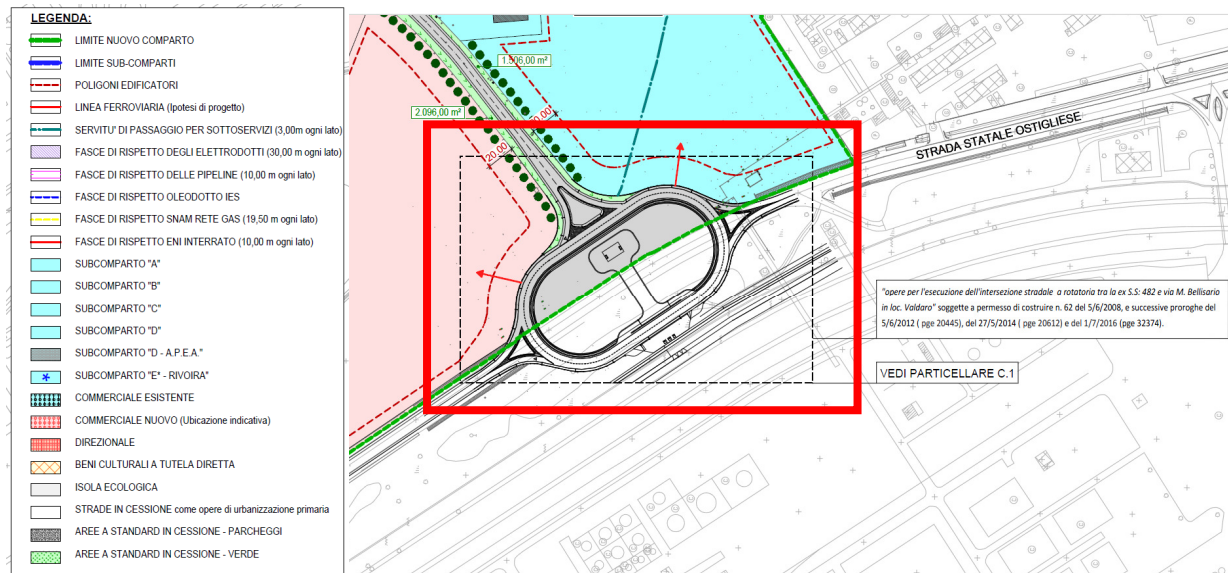


Figura 30 – Estratto tavola 13 individuazione delle aree da acquisire per la realizzazione della rotatoria sulla via Ostigliese

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.4.4 CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione e il relativo collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali autonomi, con riferimento ai distinti sub comparti insediativi A, B, C, D, ed E, secondo il seguente cronoprogramma:

- le opere di urbanizzazione del subcomparto C (comprehensive del collegamento alla rotatoria esistente sulla SP30 strettamente necessario alla funzionalità complessiva del sistema) dovranno essere collaudate entro il 31.12.2021.
- le opere di urbanizzazione del subcomparto A (comprehensive del collegamento alla rotatoria esistente su strada Castelletto strettamente necessario alla funzionalità complessiva del sistema) dovranno essere collaudate entro il 31.12.2023.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Pertanto non potrà essere richiesto il rilascio del certificato di agibilità ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo, anche per stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione necessarie a garantirne la funzionalità. In particolare:

- il collaudo delle opere di urbanizzazione del subcomparto C è necessario per il rilascio del certificato di agibilità ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati di tutti i subcomparti eccezion fatta per il subcomparto E e le attività esistenti (anche esterne al comparto) cui sia già stata rilasciata l'agibilità e che utilizzano opere di urbanizzazione già esistenti come da precedente punto 6.4; e per edifici privati del subcomparto D aventi accesso da via Marucelli entro il limite di una superficie fondiaria complessiva di 7 ha.
- il collaudo delle opere di urbanizzazione del subcomparto A è necessario per il rilascio del certificato di agibilità ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati che insistano su una superficie fondiaria complessiva superiore ai 20 ha:

XXXVII

B.1.4.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DALLE PRECEDENTI CONCESSIONI

Destinazione d'uso		Slp (Mq) esistente con oneri già assolti	OO.UU. I ^A - Nuova costr.	Tot - Nuova costr.
AE1-Produttiva	Realizzata con oneri assolti DGC n. 166 del 14/12/1999	59.925	4,86 €	290.935,88 €
AE1-Produttiva	Realizzata con oneri assolti post DGC n. 344 del 23/11/2004	16.153	8,00 €	129.224,00 €
AE5-Commerciale esistente	Realizzata con oneri assolti post DGC n. 344 del 23/11/2004	3.985	30,00 €	119.550,00 €
AE4-Attrezzature private	Realizzata con oneri assolti post DGC n. 344 del 23/11/2004	3.018	30,00 €	90.540,00 €
Totale				630.249,88 €

Tabella oneri comune di Mantova - Modello di riferimento MOD EO540 - Pratiche 2004

Figura 31 – Tabella oneri di urbanizzazione primaria derivanti dalle precedenti concessioni edilizie P.L. "Olmo Lungo", concessioni Edil PF

Destinazione d'uso		Slp (Mq) esistente con oneri già assolti	OO.UU. II ^A - Nuova costr.	Tot - Nuova costr.
AE1-Produttiva	Realizzata con oneri assolti DGC n. 166 del 14/12/1999	59.925	4,86 €	290.935,88 €
AE1-Produttiva	Realizzata con oneri assolti post DGC n. 344 del 23/11/2004	16.153	8,00 €	129.224,00 €
AE5-Commerciale esistente	Realizzata con oneri assolti post DGC n. 344 del 23/11/2004	3.985	20,00 €	79.700,00 €
AE4-Attrezzature private	Realizzata con oneri assolti post DGC n. 344 del 23/11/2004	3.018	20,00 €	60.360,00 €
Totale				560.219,88 €

Tabella oneri comune di Mantova - Modello di riferimento MOD EO540 - Pratiche 2004

Figura 32 – Tabella oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalle precedenti concessioni edilizie P.L. "Olmo Lungo", concessioni Edil PF

Il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria generati dalle precedenti concessioni edilizie rilasciate dal comune, con riferimento alla tabella degli oneri adottata dal comune di Mantova (Modello di riferimento MOD EO540 – rif. pratiche 2004) ammonta a € 1.190.469,75

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.4.6 SCOMPUTO ONERI E COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nelle precedenti sezioni sono stati computati gli oneri di urbanizzazione soggetti a scomputo già contabilizzati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sino ad oggi effettuate nel P.L. Olmo Lungo e per le opere necessarie per i ripristini delle opere già collaudate. Nella presente sezione vengono sinteticamente analizzati gli importi computati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione già costruite e collaudate, nonché la realizzazione del collettore delle acque bianche per lo scarico delle acque meteoriche in corso di realizzazione dal confine della lottizzazione sino al Canale Fissero Tartaro e la realizzazione degli scatolari di derivazione per lo scarico (cd. Bypass) delle stesse acque meteoriche appaltate da BS INVEST srl alla società TEA Spa la per un importo a carico della società BS INVEST Srl di € 1.444.624,76 oltre Iva, escluse le spese di progettazione, direzione lavori e collaudi, nonché gli oneri scomputabili per le opere da effettuarsi per il completamento delle urbanizzazioni (P.A. 13).

Opere certificate del direttore dei lavori Ing. Luciano Borra del 31/7/2013 sulla contabilità dei lavori delle opere di urbanizzazione per opere eseguite nel P.L. Olmo Lungo (esclusa Iva e spese tecniche)	6.614.913,69 €
Importo delle opere per la realizzazione del collettore delle acque bianche (accordo Bs Invest - Tea acque)	1.444.624,76 €
Attestazione fatture GIMA Costruzioni srl del 15.05.2017, Ing. Nabacino Nicola	125.234,50 €
Opere per completamento urbanizzazione complessive computate nel P.A. 13 e opere integrative	5.085.757,65 €
Deduzione dei ripristini necessari per le opere di urbanizzazione realizzate nel P.L. Olmo Lungo e già collaudate dall'Ing. Borra	- 285.601,64 €
Valore complessivo delle opere già realizzate (P.L. Olmo Lungo) e da realizzare nel nuovo P.A. 13	12.984.928,96 €
Somma degli oneri di urbanizzazione primaria del nuovo P.A. 13	11.467.796,50 €
Somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria scomputati nel precedente P.L.	1.190.469,75 €
Importo aggiuntivo impegnato dal proponente per opere di urbanizzazione (PI Olmolungo e P.A. 13)	326.662,71 €
N.B.: dal conteggio sono escluse spese tecniche ed iva	

Figura 33 – Tabella dello scomputo degli oneri e dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

XXXVIII

L'importo stimato per il completamento, il ripristino e l'integrazione delle opere di urbanizzazione, ancora da eseguirsi a cura e spese del soggetto Attuatore, è di euro € 5.085.757,65 escluse Iva, imprevisti, spese tecniche ed espropri, come risulta dai computi metrici estimativi approvati unitamente al piano attuativo. L'importo delle sole opere soggette a scomputo, esclusi i costi di ripristino e ai fini della verifica della soglia di cui all'art. 35 comma 1 del D.Lgs 50/2016 e smi, è di euro € 4.800.156,01.

B.1.4.7 ATTUAZIONE DEL "SUB COMPARTO E – RIVOIRA"

Nella formulazione del piano conforme al PGT, di concerto con la società proprietaria delle aree si è previsto un sub comparto denominato **E - Rivoira**, che, senza alcun aggravio determinato da standard o da oneri di urbanizzazione, che restano in carico a BS Invest srl, possa garantire l'autonomia funzionale ed edificatoria del lotto già dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Il lotto E identifica le proprietà della società Rivoira spa, con sede in via Crespi Benigno N.19, Milano (MI) interne al P.A. 13, precisamente identificate come di seguito riportato:

IDENTIFICATIVI	QUALITA'	CATEGORIA	MQ. TOTALI EU	MQ. F/1	MQ. COPERTA	AREA
FG.93 MAPP.158			5233			
FG.93 MAPP.158		D/7			586	4647
FG.93 MAPP.387			7			
FG.93 MAPP.387		D/7			7	

Figura 34 – tabella delle aree del "SUB COMPARTO E – RIVOIRA"

Le aree sono caratterizzate da:

- Collocazione periferica rispetto al perimetro di P.A. 13 e dimensione molto ridotta tale da assimilarla ad un'area consolidata;

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- Totale autonoma dal punto di vista viabilistico, con accesso autonomo fuori dal P.A. 13 su strada esistente
- Dotazione di tutti i sottoservizi primari e quindi completamente urbanizzata,

Per queste caratteristiche, una volta approvata la convenzione urbanistica, il Sub Comparto E – Rivoira, avrà completa autonomia funzionale e la società titolare delle aree e dei diritti edificatori potrà richiedere autonomamente titoli edilizi, agibilità senza attendere i collaudi degli altri sub compartimenti. In analogia a quanto sopradescripto gli interventi in ampliamento degli edifici esistenti e/o gli edifici che verranno realizzati con accesso diretto dalla strada Ostigliese, saranno ammessi in completa autonomia funzionale con la possibilità quindi di richiedere autonomamente titoli edilizi, agibilità senza attendere i collaudi degli altri sub compartimenti.

B.1.4.8 MITIGAZIONI AMBIENTALI

L'attuazione delle mitigazioni ambientali richieste conformemente a quanto previsto dal PGT sono disciplinate nell'apposita sezione delle NTA e saranno oggetto di approfondita progettazione esecutiva di concerto con gli enti competenti. Prevedono in linea generale il mantenimento in sito delle barriere in terrapieno acustiche e visive già predisposte lungo l'asse nord sud a mascheramento delle attività produttive da insediare ed una serie di accorgimenti tecnici come di seguito descritto:

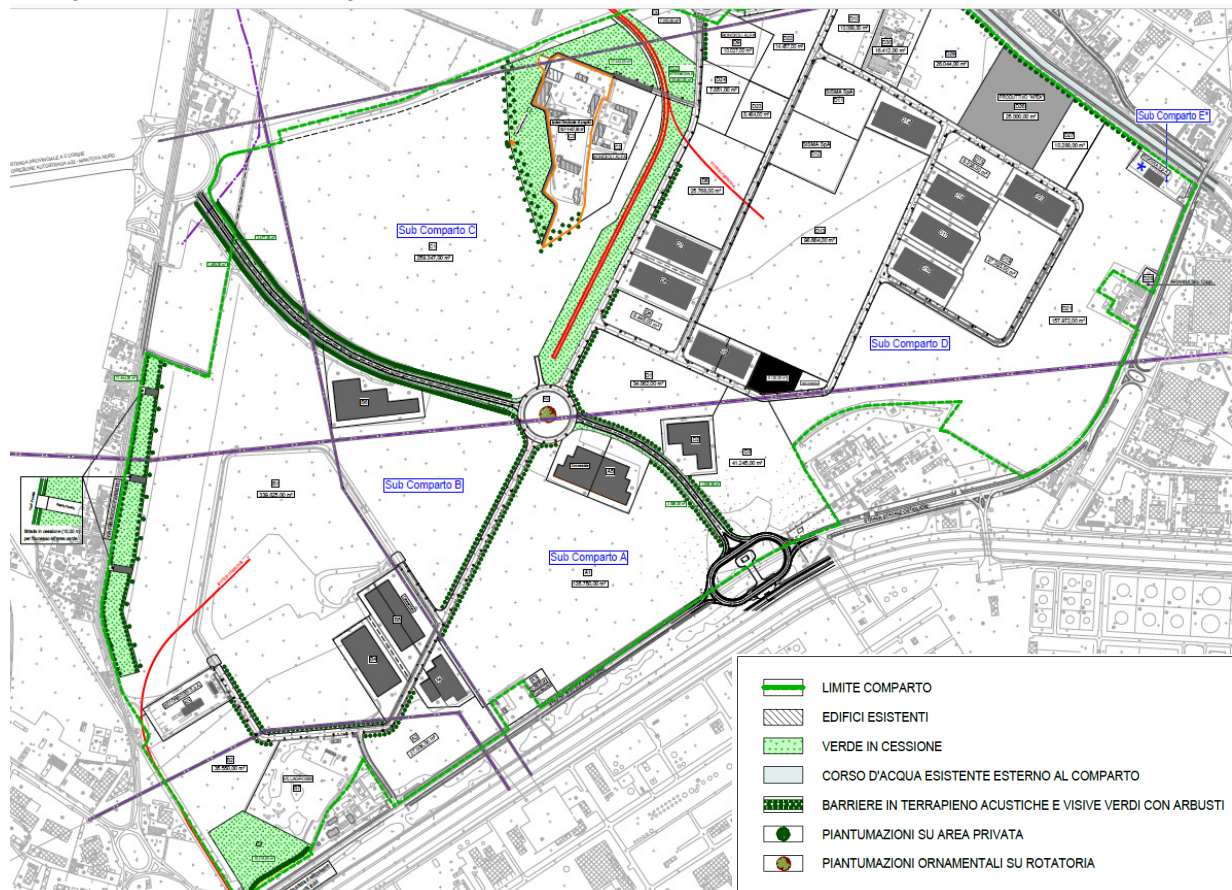


Figura 35 – Estratto tavola 13 individuazione delle mitigazioni ambientali

Rilevati con copertura vegetale: I rilevati con copertura vegetale sono costituiti da accumuli lineari di terra naturale del sito posti lungo la direttrice principale nord sud, opportunamente stratificati e piantumati con essenze erbacee e arbustive di modesta entità sono un funzionale sistema mitigativo sia da un punto di vista paesaggistico ed ambientale che acustico, a protezione dell'infrastruttura viaria da schermare.

I rilevati sono stati pensati durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione utilizzando lo scotico del terreno vegetale derivante dall'esecuzione delle strade e delle fondazioni degli immobili adiacenti. In ossequio alle indicazioni/prescrizioni della VIA sono stati utilizzati gli sbancamenti di terreno vegetale autorizzati nella procedura di VIA e mantenendone la destinazione ad opera di urbanizzazione interna al comparto.



Facce protettive di vegetazione (corte Olmo Lungo lotto C3 – via Ferruccio fermi lotto B1): Le barriere verdi svolgono importanti funzioni, proteggono la corte vincolata e le residenze presenti oltre la strada sp 30, migliorando il paesaggio e la qualità estetica dei luoghi; depurano l'atmosfera con la fotosintesi; fungono da bioindicatori di particolari inquinanti e, infine, contribuiscono alla salvaguardia del suolo e alla regolazione idrotermica. Attraversando una fascia di vegetazione (alberi, cespugli, erba alta), determinano la riduzione dell'inquinamento acustico e il mascheramento delle attività produttive. All'azione di mitigazione ambientale e di riduzione dell'inquinamento acustico contribuiscono sia le foglie, sia il terreno, il quale ospita la barriera e in alcuni casi ne costituisce un elemento integrante (quinte vegetative), che agisce assorbendo le onde diretti radenti al suolo, o riflettendole con conseguente perdita di energia. Senza dimenticare il ruolo delle radici, che garantiscono la giusta porosità del substrato, in termini di assorbimento e di assorbimento idrico.

Quinte vegetali (interne ai lotti, lungo le strade): Le quinte vegetali sono composte da una fila di alberi di un'unica specie o da più varietà, arbusti ed erbacee ad alta resistenza, caratterizzate da una disposizione delle foglie ortogonale alla direzione di propagazione del rumore, e da una rapida crescita fino al raggiungimento di un'altezza ottimale. L'ampia disponibilità di spazio necessaria è messa a disposizione dai privati frontisti dei lotti ed i costi di installazione e manutenzione sono a carico degli stessi.

I criteri di gestione del verde sono disciplinati nelle norme tecniche di attuazione del presente piano. Sarà inoltre necessario sviluppare in accordo con gli enti competenti progetti più approfonditi per ogni singolo ambito.

B.1.4.9 L'AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA (APEA)

L'Area produttiva ecologicamente attrezzata, in acronimo APEA, è il frutto di una politica ambientale che ha come obiettivo quello di conciliare il sempre più necessario sviluppo economico con il rispetto e la tutela dell'ambiente. Le APEA sono quindi delle aree produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, miste caratterizzate dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi centralizzati idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate.

XL

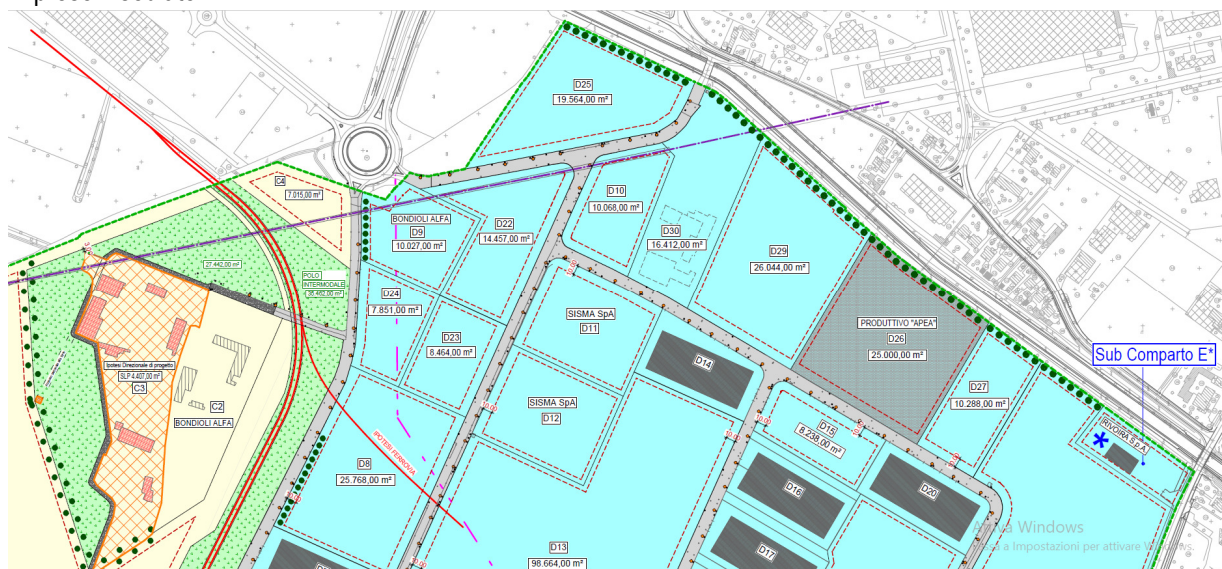


Figura 36 – Estratto tavola 13 individuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)

Il Comune di Mantova si doterà a breve di un piano di Adattamento ai Cambiamenti Climatici pertanto l'Apea sperimentale, insediata a fianco della cascina "Corte Olmo Lungo Bustini" in un lotto di 25.000,00 mq., servirà per garantire anche una sinergia con la parte pubblica che incentiverà le imprese con particolari agevolazioni.

Lo studio di un comparto sperimentale ad Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (Apea), volto a garantire un disegno sostenibile del comparto attraverso la definizione di precise regole per la progettazione architettonica-edilizia. In particolare sarà proposta la progettazione del lay-out, delle infrastrutture e degli edifici, in un'ottica di

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



efficienza energetica, riduzione dei consumi e chiusura dei cicli naturali in linea con le schede contenute nell'Allegato D3 del PTCP vigente relative alla progettazione e gestione di un'APEA.

Per l'attuazione dell'Apea e delle funzioni associate potrà essere istituito un consorzio integrato tra i proprietari.

B.1.4.10 OPERE STRADALI ESTERNE

Bretella di collegamento tra il casello di Mantova nord e l'area produttiva.

La Bretella di collegamento tra il casello di Mantova Nord e l'area produttiva di Valdaro migliorerà i collegamenti tra il casello di Mantova Nord e l'area del porto; I lavori per la realizzazione della bretella, da ultimarsi entro il 31 maggio del 2018, sono stati consegnati dalla provincia di Mantova il 6.4.207 al Consorzio Stabile Imprese Associate di Parma.

L'intervento di valenza strategica collega al meglio l'area industriale in via di sviluppo interessata da consistenti flussi di traffico pesante è stato diviso dalla Provincia di Mantova in tre stralci:

- Completamento della rotatoria in ingresso al Casello di Mantova Nord, già realizzata dalla stessa A22;
- Completamento della rotatoria di connessione con la S.P. 30 "Mantova Roncoferraro - Villimpenta", già realizzata dalla stessa Provincia di Mantova;
- Completamento dell'asta principale di collegamento tra le due rotatorie.

In accordo col Comune di Mantova, nuovo co-finanziatore e Autobrennero, per ridurre costi e tempi per il completamento dell'opera, si è stabilito di modificare la sezione trasversale stradale portandola dal Tipo B (4 corsie - 2 per ogni senso di marcia) al Tipo C (2 corsie - una per ogni senso di marcia), mantenendo in tal modo la perfetta funzionalità dell'opera. A luglio dello scorso anno, la Provincia di Mantova ha approvato il progetto definitivo - esecutivo dell'importo complessivo di 6.200.000 euro. A metà dicembre i lavori sono stati aggiudicati al Consorzio COIMPA di Parma. La bretella è quindi finanziata con risorse residuali del contributo concesso da Autobrennero per 2.900.000 euro, dalla Provincia per 1.100.000 euro e con fondi del Comune di Mantova per 2.200.000 euro. Il tratto in corso d'esecuzione ha uno sviluppo complessivo di circa 983 metri.

XLI

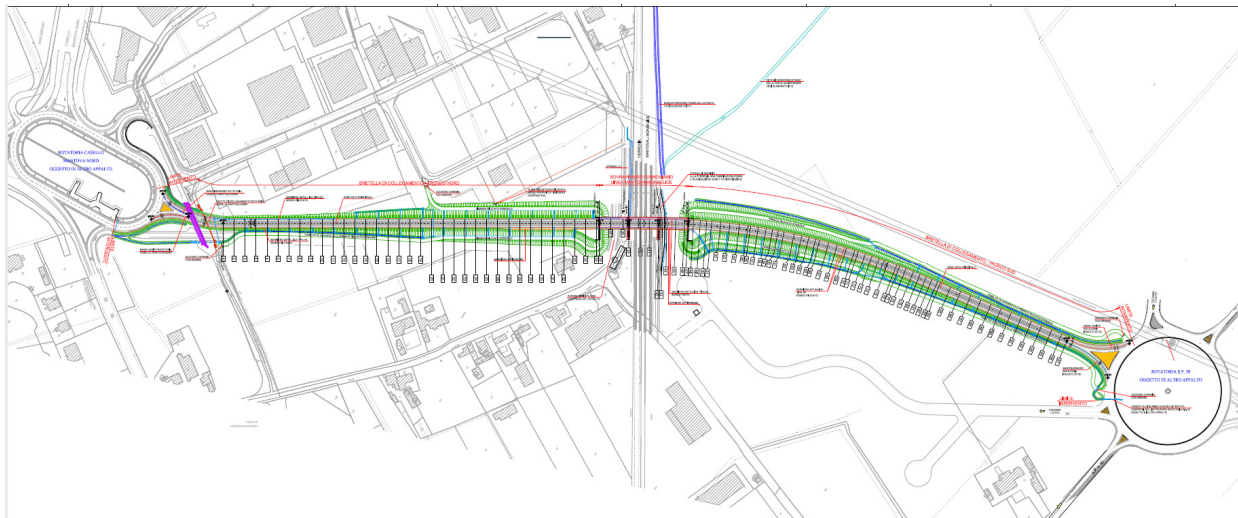


Figura 37 – Estratto dalla planimetria generale di progetto - <https://www.provincia.mantova.it/>

Il Comune di Mantova si farà carico di mettere a disposizione del soggetto Attuatore, che realizzerà le opere di urbanizzazione mancanti nei tempi e nei modi previsti dalla convenzione, le aree esterne al comparto e già promesse in cessione nell'ambito del PA 5.1 Comparto di Valdaro necessarie:

- al completamento della viabilità tra la rotatoria sulla S.P. 30 e quella centrale;
- al completamento della viabilità tra la rotatoria su via Castelletto e la rotatoria centrale;

inoltre, il procedimento di esproprio delle aree necessarie per la realizzazione del rondò sulla strada statale Ostigliese, i cui tempi saranno quelli definiti dalla normativa vigente, sarà curato dal Comune o da altro soggetto a tal fine delegato e sarà avviato dal Comune alla presentazione del relativo progetto definitivo-esecutivo.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.1.5. CONCLUSIONI:

B.1.5.1 CONCLUSIONI

La società BS INVEST srl, titolare della maggioranza delle aree interne al Comparto PA13, in Mantova, località Valdaro, richiamate:

- la domanda di adozione/approvazione del Piano Attuativo denominato P.A. 13 "Olmolungo" in variante al PGT vigente del 11.12.2015 (Prot. Gen. n. 56640/2015);
- l'avvio del procedimento di adozione/approvazione del P.A. 13 "Olmolungo" in variante al PGT e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) del 18.12.2015 (Prot. Gen. n. 58129/2015);

visto inoltre che:

- in data 4.12.2017 (Prot. Gen. n. 65649/2017), la società BS INVEST srl, ha chiesto la sostituzione integrale della documentazione tecnica allegata alla domanda di P.A. 13 in variante al PGT, depositato in data 10.12.2015, (Prot. Gen. n. 56640/2015) con la nuova proposta di P.A. 13 conforme al PGT;
- In data 30.05.2018 (Prot. Gen. n. 35636/2018 del 4/6/2018) è stato attuato l'adeguamento urbanistico delle previsioni di piano del P.A. 13 "Olmo Lungo" al nuovo perimetro di piano generato dalla variante al Piano per Insediamenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T. presentato il 21.04.2017 dalla Società Valdaro spa in liquidazione e approvato con DCC. n. 30 del 28/5/2018;

a seguito di concertazione con l'amministrazione comunale, propone l'adozione del presente nuovo P.A. 13 conforme al PGT, per garantire un efficace sviluppo territoriale ed occupazionale in sintonia con la migliore dislocazione delle aree a standard per assecondare le esigenze strategiche dell'Ente in particolare per la piattaforma intermodale di scambio tra ferro e gomma.



Il tecnico:

Arch. Enrico Salvalai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

XLII

Zone, Luglio 2018

In allegato:

- B.1_A) Comunicazione di Rivoira S.p.A. di adesione alla proposta di Nuovo piano attuativo comparto P.A.13 conforme al piano di lottizzazione "Olmo Lungo" di Mantova del 4.10.2017;
- B.1_B) Attestazione fatture GIMA Costruzioni srl del 15.05.2017, per realizzazione opere, Ing. Nabacino Nicola;
- B.1_C) Fattura n. 7 del 20.09.2017 collaudo vasca di confluenza acque meteoriche per lo scarico nel Diversivo del Mincio lottizzazione Olmo Lungo e PIP Valdaro, Ing. Braga Giuseppe;
- B.1_D) Fatture n. 8/2010, 14/2010, 5/2012, 6/2012, 19/2014, 10/2015, 19/2015 per progettazione e direzione lavori scarico provvisorio dei collettori acque meteoriche della lottizzazione "Olmo Lungo" nel Canale diversivo del Mincio, Ing. Nabacino Nicola.
- B.1_E) Transazione tra Tea Acque s.r.l., Valdaro s.p.a. e Edil PF s.r.l. (oggi Bs Invest srl) del 6.7.2016 con cui si è affidata a Tea Acque s.r.l. il completamento della realizzazione della condotta di scarico DN 1500 nel Canale Fissero-Tartaro e la realizzazione dei 2 condotti scatolari di scarico nel canale Diversivo di Mincio e accordo integrativo del 21/2/2017.

Arch. Enrico Salvalai

Via Navetta, 8 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- B.1_F) Nota di Regione Lombardia del 17/03/2014, prot. T1.2014.0012836;
- B.1_G) 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;
- B.1_H) 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 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..
- B.1_I) Scheda SIRBeC scheda ARL - MN360-01008;
- B.1_L) Decreto del ministero di autorizzazione all'alienazione del 2/12/2002;
- B.1_M) Sentenza del tribunale amministrativo di Brescia n. 03725/2000 reg. seg e n. 00314/2000 per l'annullamento parziale del decreto del 23/11/1999;
- B.1_N) Certificazione del direttore dei lavori del 12/5/2009 con gli allegati collaudi ed estratto dei titoli autorizzativi;
- B.1_O) Certificazione del direttore dei lavori del 31/7/2013 sulla contabilità dei lavori delle opere di urbanizzazione;
- B.1_P) Determina Dirigenziale n. 2912 del 31.12.2014, avente ad oggetto: "*Piano di lottizzazione denominato Olmo Lungo. Lottizzanti Edil P.F. srl socio unico ed altri. Riduzione della polizza fidejussoria*".