PIANO DI LOTTIZZAZIONE A COMPLETAMENTO DEL PL 205 "CANTONIERA"

Ubicazione

COMUNE DI CURTATONE - PL 205 CANTONIERA

Committenti

SIDI S.r.l.
Milano, via Morone n. 4
P.IVA 05086370961

DUE C S.r.l. IMMOBILIARE
Porto Mantovano (MN), strada Dosso 11/b
P.IVA 02675590208

Elaborato

RELAZIONE GENERALE

Data	Scala	Tav.
GENNAIO 2023		1

STUDIO POLARIS

STUDIO POLARIS STP S.r.l.
Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova - MN
c\o Centro Direzionale B.O.MA. - Edificio C2
e-mail: info@studiopolaris.eu
Tel. 0376/248808 - Fax. 0376/248807
C.F./P.IVA/CCIAA: 01776380204 - REA: MN-267809

Timbro

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI MANTOVA
Dott. Ing. MARCO SPEZIA
SEZIONE A N. 724

Sommario

PREMESSE 2
DATI CATASTALI 5
DATI DIMENSIONALI E PARAMETRI URBANISTICI 6
VERIFICA PARAMETRI URBANISTCI 8
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 11
BRETELLA DI COLLEGAMENTO ALL'ASSE INTERURBANO 11

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Il "P.L. Cantoniera" nasce nel 2008 su iniziativa della società FIPMA Srl sui terreni ricompresi tra la ex SS 10 e la strada Verzellotto, a seguito del riordino del sistema viario locale, a servizio del polo commerciale e terziario in località Quattro Venti.

Gli obiettivi principali del P.L. erano i seguenti:

- ricerca di elevata qualità distributiva ed edilizia;
- insediamento di attività a basso impatto ambientale;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- realizzazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- definizione di un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali all'interno del Piano Attuativo;
- valorizzazione ambientale della strada vicinale con realizzazione di una zona filtro paesistico a verde con essenze arboree e specifiche opere di difesa acustica e ambientale.

Il P.L. prevedeva 4 lotti principali, con destinazioni miste (commerciale, artigianale, produttiva, terziario).

La convenzione, datata 10.10.2008, precisava le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del lottizzante, tra cui:

- la viabilità interna al comparto e le opere di urbanizzazione primaria;
- la nuova strada di collegamento tra il comparto e la rotatoria dell'Asse Interurbano.

  Il P.L. prevedeva inoltre la cessione e l'asservimento ad uso pubblico di mq 20.806 complessivi, di cui mq 5.628 in cessione e mq 15.178 da asservire.

In data 14.11.2008 veniva stipulato l'atto di compravendita tra il soggetto attuatore FIPMA Srl e la società SIDI Srl di Milano che acquisisce il "Lotto A" del P.L. per un totale di 27.048 mq.

Con tale atto le parti concordemente riconoscono e danno atto che gli oneri derivanti dalla Convenzione del 10.10.2008 "*saranno ripartiti tra le medesime proporzioni alle proprietà delle aree interessate e, precisamente, per il 61% a carico della società SIDI Srl Società con socio unico e per il 39% a carico della società FIPMA Srl o aventi causa, incluse le spese connesse al già intervenuto rilascio di fidejussione a*

favore della Provincia di Mantova, dalla medesima richiesta al fine di autorizzare la realizzazione di accesso diretto dalla strada provinciale e fatta espressamente eccezione per le spese relative alla realizzazione della strada di collegamento tra il terreno oggetto del presente atto e la rotatoria per l'innesto sulla tangenziale di Mantova…. Che vengono assunte dalla società SIDI Srl con socio unico nella misura del 50%, mentre il 50% viene assunto dalla società FIPMA Srl o aventi causa" (da atto di compravendita n. Rep. 70.386 in data 14.11.2008).

Negli anni successivi l'attuazione del P.L. procede con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e con l'edificazione del punto vendita "Decathlon" sul lotto "A", a cura di SIDI Srl e dei punti vendita Mc Donald's, Maxi Zoo e Roadhouse sul lotto "B".

Tuttavia, la grave crisi economica che ha colpito il nostro Paese a partire da quegli anni, ha portato a forti ripercussioni sul settore edile ed immobiliare.

Questo ha inevitabilmente implicato una diminuzione significativa delle richieste locative ed insediative, sia di tipo commerciale che di altri settori, con una conseguente battuta d'arresto anche sullo sviluppo del P.L. Cantoniera.

Il perdurare della crisi ha portato progressivamente al fallimento della società FIPMA nel 2019.

Il presente "P.L. di completamento" nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di rivitalizzare il P.L. stesso, portandolo a compimento con la realizzazione delle opere mancanti, in particolare della nuova bretella di collegamento alla rotatoria dell'Asse Interurbano che, facilitando l'accesso al P.L., può generare attrattiva per i nuovi insediamenti.

Il P.L. di completamento sarà impostato in due comparti distinti, ognuno con i propri obblighi e regolato da una propria convenzione:

- Comparto A, denominato "comparto Decathlon" (la cui area di competenza coincide con l'ex lotto A del P.L. precedente)
  Soggetto attuatore: SIDI S.r.l.
- Comparto B denominato "comparto Due C Srl Immobiliare" - ex Fipma" (la cui area di competenza coincide con gli ex lotti C e D del P.L. precedente)
  Soggetto attuatore: DUE C S.r.l. Immobiliare

La destinazione dei due comparti diventa prettamente di tipo "terziario / attività commerciali e assimilate", (destinazione economica U2), per garantire una buona appetibilità, anche in funzione dell'evoluzione e degli ultimi segnali del mercato immobiliare.

Figura 1 - Planimetria P.L. 205 stato precedente (Convenzione anno 2008)

Figura 2- Planimetria di progetto

DATI CATASTALI

	MAPPALE			SUP.			
Comparto già realizzato	Foglio 7	Mapp.	465	335	mq		
	Foglio 7	Mapp.	475	23	mq		
	Foglio 7	Mapp.	476	1.814	mq		
	Foglio 7	Mapp.	477	1.283	mq		
	Foglio 7	Mapp.	478	72	mq		
	Foglio 7	Mapp.	479	78	mq		
	Foglio 7	Mapp.	480	30	mq		
	Foglio 7	Mapp.	530	2.763	mq		
Aree già cedute	Foglio 7	Mapp.	451	7.029	mq		
	Foglio 7	Mapp.	521	883	mq		
	Foglio 7	Mapp.	523	650	mq		
	Foglio 7	Mapp.	448	1.400	mq		
	Foglio 7	Mapp.	449	640	mq		
	Foglio 7	Mapp.	454	16	mq		
	Foglio 7	Mapp.	524	104	mq		
	Foglio 7	Mapp.	463	20	mq		
						10.742	mq
Comparto A	Foglio 7	Mapp.	447	24.700	mq		
	Foglio 7	Mapp.	452	1.450	mq		
	Foglio 7	Mapp.	453	898	mq		
						27.048	mq
Comparto B	Foglio 7	Mapp.	522	5.830	mq		
	Foglio 7	Mapp.	525	10.421	mq		
						16.251	mq
				Totale PL 205		60.439	mq

DATI DIMENSIONALI E PARAMETRI URBANISTICI

- Superficie territoriale PL 205 (superficie catastale) S_t = mq 60.439
- Identificazione zona da vigente PGT **ZTE5** (tessuto prevalentemente economico a forte specificità) Art. 63 NTA Documento di Piano

Essendo le aree oggetto di intervento ricomprese in un piano attuativo previsto nel precedente strumento urbanistico già approvato (PL 205 Cantoniera – ZTE 255), per il quale era stata stipulata apposita convenzione urbanistica, come disposto dall'art. 63 dalle vigenti NTA, art. 63, si possono continuare ad applicare le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione.

Si riportano di seguito i parametri urbanistici relativi al precedente assetto del P.L.:

- Indice di utilizzazione territoriale del PGT · Ut mq/mq ≤ 0,80
- Rapporto di copertura · Rc ≤ 50%
- Superficie scoperta · Ssc ≥ 40%
- Carico urbanistico · Cu M
- Hmax

  Lotto A ≤ 10 ml e/o 2 piani fuori terra e interrato

  Lotto B ≤ 10 ml e/o 2 piani fuori terra e interrato

  Lotto C ≤ 10 ml e/o 3 piani fuori terra e interrato

  Lotto D ≤ 10 ml e/o 2 piani fuori terra e interrato
- Indice di utilizzazione fondiaria · Uf

  Lotto A – Destinazione ESV, MSV± ≤ 0,50 mq/mq

  Lotto B – Destinazione ESV, MSV± ≤ 0,50 mq/mq

  Lotto C – Destinazione terziaria ≤ 0,86 mq/mq

  Lotto D – Destinazione produttiva ≤ 1,00 mq/mq

I nuovi indici urbanistici verranno dettagliati nell NTA allegate al P.L. e rimarranno pressoché mantenuti anche per il P.L. nella nuova configurazione, a meno degli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) in quanto, come precedentemente accennato, viene modificata la destinazione d'uso del nuovo comparto "B" (che corrisponde rispettivamente al precedente lotto D per il B1 e a vecchio lotto C per il B2).

Si assume quindi lo stesso Uf applicato per il comparto A, quindi il nuovo Uf può essere così definito:

- Indice di utilizzazione fondiaria · Uf

  Lotto A – Destinazione U2a (MSV±; MSV-) ≤ 0,50 mq/mq

  Lotto B1 – Destinazione U2 ≤ 0,50 mq/mq

  Lotto B2 – Destinazione U2 ≤ 0,50 mq/mq

Per quanto concerne la dotazione minima di servizi pubblici da garantire per ogni fabbricato, ci si adegua alle attuali norme di P.G.T, tranne che per il punto vendita Decathlon, già edificato, per il quale si mantiene valido lo standard della vecchia convenzione.

- Dotazione minima **servizi pubblici** per aree commerciali (Art. 22 NTA):
  - medie strutture di vendita di 2° livello (MSV±): 125% della Slp
  - medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-): 110% della Slp
  - terziario/commerciale e assimilato (U2): 100% della Slp (valore minimo)

  La metà della dotazione complessiva di standard da reperire nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni commerciali deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

- Dotazione minima di **parcheggi privati** destinate alle attività commerciali e terziarie "U2" (Art. 23 NTA):

  1 mq ogni 15 mq di Slp

VERIFICA PARAMETRI URBANISTCI

- **VERIFICA STANDARD**

	DESTINAZIONE D'USO	CAT. U2a	SLP Max (mq)	% STANDARD	SUP. STANDARD MIN. (mq)	SUP. STANDARD PROGETTO (mq)
COMPARTO "A" DECATHLON						
	EDIFICIO DECATHLON ESISTENTE (Standard convenzione 2008)		3.290	130%	4.277	2.750 7.360
	COMMERCIALE DETTAGLIO	MSV±	2.000	125%	2.500	
	COMMERCIALE DETTAGLIO	MSV-	2.510	110%	2.761	
	TERZIARIO/COMMERCIALE E ASSIMILATO	U2	500	100%	500	
			8.300 mq		10.038 mq	**10.110 mq**

10.110>10.038 mq → VERIFICATO

	DESTINAZIONE D'USO	CAT.	SLP Max (mq)	% STANDARD	SUP. STANDARD MIN. (mq)	SUP. STANDARD PROGETTO (mq)
COMPARTO "B" DUE C SRL IMMOBILIARE						
	TERZIARIO/COMMERCIALE E ASSIMILATO	U2	5.000	100%	5.000	7.257 3.325
			5.000 mq		5.000 mq	
	STANDARD DA GARANTIRE IN CONFORMITA' ALLA CONVENZIONE 2008				5.572	
					10.572 mq	**10.582 mq**

10.582>10.572 mq → VERIFICATO

In caso di variazione delle destinazioni d'uso dei comparti, lo Standard potrà essere conguagliato in fase progettuale anche mediante monetizzazione.

Il presente PL di completamento non comporta diminuzioni di Standard rispetto al PL precedente (Convenzione 2008):

- Standard del precedente PL (Convenzione anno 2008) 20.806 mq
- Detrazione standard ex "Lotto B" (Mc Donald's, Roadhouse, MaxiZoo) - 2.750 mq

18.056 mq

Standard garantito dal presente PL di completamento: (10.110+10.582) 20.692 mq >18.056

Come meglio dettagliato nella tabella precedente, vengono verificate le superfici da garantire a STANDARD, in quanto:

- COMPARTO "A" DECATHLON:
  Sup. Standard. Min= 10.038 mq
  Sup. Standard da progetto: mq 10.110 > 10.038 mq → VERIFICATO

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:
  Sup. Standard. Min= 10.527 mq
  Sup. Standard da progetto: mq 10.582 > 10.527 mq → VERIFICATO

Come specificato in precedenza, si deve garantire che almeno la metà delle aree a Standard da reperire all'interno del Piano siano destinate a PARCHEGGI DI USO PUBBLICO:

- COMPARTO "A" DECATHLON:
  Sup. parch. Min= (10.038 mq/2) = mq 5.019 min.
  Parcheggi di uso pubblico da progetto: mq 9.204 >5.019 mq → VERIFICATO

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:
  Sup. parch. Min= (10.572 mq/2) = mq 5.286 min.
  Parcheggi di uso pubblico da progetto: mq 8.878 > 5.286 mq → VERIFICATO

- **VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI**

Dotazione minima di parcheggi destinate alle attività commerciali e terziarie "U2" (Art. 23 NTA): 1 mq ogni 15 mq di Slp.

- COMPARTO "A" DECATHLON:
  SLP di progetto: 8.300 mq → Parch. Privati min: 8.300/15= 553 mq
  Parch. Privati di progetto= 724 > 553 mq → VERIFICATO

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:
  SLP di progetto: 5.000 mq → Parch. Privati min: 5.000/15= 333 mq
  Parch. Privati di progetto= 347 > 333 mq → VERIFICATO

- **VERIFICA INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

Indice di utilizzazione territoriale · Ut (mq/mq) ≤ 0,80

- COMPARTO "A" DECATHLON:
  St "comparto A" = 27.048 mq

SLP "comparto A" = 8.300 mq
Ut = 8.300/27.048 = 0,31 mq/mq < 0,80 mq/mq

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:

St "comparto B" = 16.251 mq
SLP "comparto B" = 5.000 mq
Ut = 5.000/16.251 = 0,30 mq/mq < 0,80 mq/mq

- **VERIFICA INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

Indice di utilizzazione fondiaria · Uf (mq/mq) ≤ 0,50

- COMPARTO "A" DECATHLON:

Sf "comparto A" = 27.048 mq
SLP "comparto A" = 8.300 mq
Uf = 8.300/27.048 = 0,31 mq/mq < 0,50 mq/mq

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:

Sf "comparto B" = 16.251 mq
SLP "comparto B" = 5.000 mq
Uf = 5.000/16.251 = 0,30 mq/mq < 0,50 mq/mq

- **VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

Rapporto di copertura (Sc/Sf) ≤ 50%

- COMPARTO "A" DECATHLON:

Sf = 27.048 mq
Rc = 8.300/27.048 = 30,69% < 50%

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:

Sf = 16.251 mq
Rc = 5.000/16.251 =30,77% < 50%

- **VERIFICA SUPERFICIE SCOPERTA (Ssc)**

Superficie scoperta (Sf-Sc) ≥ 40%

- COMPARTO "A" DECATHLON:
  Ssc= 27.048-8.300 = 18.748 mq → 69,31% > 40%

- COMPARTO "B" DUE C Srl IMMOBILIARE:
  Ssc= 16.251-5.000= 11.251 mq → 69,23% > 40%

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano di Lottizzazione P.L. 205 "Cantoniera" prevedeva la realizzazione delle infrastrutture stradali e la formazione di tutte le reti: fognarie per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere, la rete di pubblica illuminazione, la rete di distribuzione elettrica Enel, la rete telefonica e delle fibre ottiche, la rete idrica e del gas metano.

Le suddette opere sono già state ultimate, collaudate e cedute al Comune di Curtatone con atto n. Rep. 84.933 in data 18.09.2020.

Con riferimento al Regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017 relativo alla invarianza idraulica, si evidenzia che tutte le opere di urbanizzazione sono già state ultimate in conformità al progetto approvato contestualmente al P.L di cui alla convenzione 2008. Pertanto verranno effettuate le verifiche relative solo per le opere mancanti di futura realizzazione (bretella di collegamento con la rotatoria dell'asse interurbano), nonché per gli edifici di futura realizzazione all'interno del P.L.

Il presente PL non comporta diminuzioni di standard rispetto al PL precedente.

Lo standard da reperire sarà asservito all'uso pubblico; la proprietà e le spese di manutenzione e gestione resteranno in carico ai privati.

BRETELLA DI COLLEGAMENTO ALL'ASSE INTERURBANO

L'asse stradale, a carico del Comparto A, costituirà il collegamento tra l'attuale strada Verzellotto, completata all'interno del Comune di Curtatone, e la rotatoria dell'asse interurbano lungo la SP ex SS 10 nel territorio del Comune di Mantova.

Il nuovo asse stradale consentirà una ripartizione più razionale dei flussi in ingresso e uscita dal comparto commerciale Quattroventi, costituendo un ulteriore accesso rispetto agli esistenti. il prolungamento e l'innesto di strada Verzellotto sulla rotatoria fra la SP ex SS 10 e la Tangenziale sud di Mantova, permetterà di separare i flussi di accesso al complesso commerciale da quelli di medio-lunga percorrenza che interessano principalmente la SP ex SS 10, comportando una riduzione del 25% del flusso veicolare che percorre la medesima, relativamente al tratto compreso fra la Tangenziale sud di Mantova e via De Laugier, così come derivato dallo studio di traffico.

La sezione stradale, sostanzialmente in rilevato, è prevista in continuità con l'attuale e prevede una carreggiata di 8,00 m pavimentati, costituita da due corsie da 3,5 m più le banchine da 0,5 m. Saranno realizzate banchine laterali a verde da 1,5 m di larghezza per la localizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica.

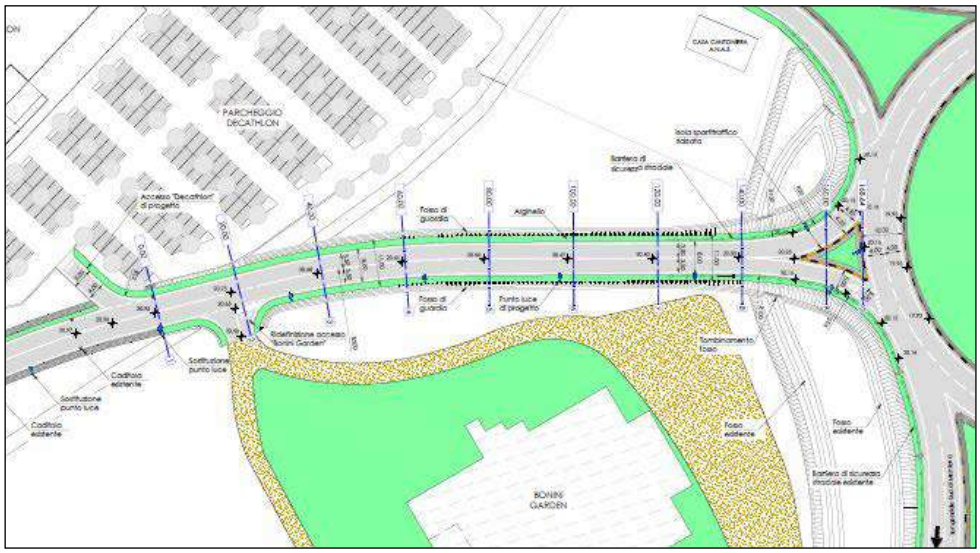

Figura 3- Planimetria di progetto bretella di collegamento

La lunghezza del nuovo intervento misura circa 168 metri a partire dal punto di raccordo con la strada esistente. Si prevede la ridefinizione dell'accesso alla ditta Bonini Garden, e la realizzazione di un ulteriore ramo di ingresso al parcheggio Decathlon al fine di non gravare la rotatoria interna dei flussi diretti al punto vendita.

Mantova, Gennaio 2023

Il Tecnico

Ing. Marco Spezia

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI MANTOVA
Dott. Ing. MARCO SPEZIA
SEZIONE A
N. 724