

BS INVEST SRL SOCIO UNICO

Codice fiscale 02864800178- Partita iva 02864800178

VIA ROMANINO 16 -25100 BRESCIA (BS)

Numero R.E.A. 299005

Registro Imprese di BRESCIA n. 02864800178

Capitale Sociale € 100.000,00 i.v.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO COSTITUITO DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO OLMO LUNGO

La presente relazione mira a tracciare le linee essenziali dell'intervento edilizio inserito nel Piano di Lottizzazione denominato " OLMO LUNGO" posto in Comune di Mantova all'interno del comprensorio di Valdaro.

Teso a costituire un intervento di primaria importanza nell'ambito del Nord-Italia il Piano di Lottizzazione "Olmo Lungo" si caratterizza essenzialmente in primo luogo per la sua posizione ubicata strategicamente in un importante crocevia interessato da numerose tipologie di trasporto già esistenti e di prossima realizzazione quali previste dai corridoi multimodali Paneuropei e dalle reti transeuropee dei trasporti.

La rete autostradale supporta la lottizzazione Olmo Lungo con la stretta vicinanza alla linea **A22 Brennero- Modena** alla quale è collegata mediante la rete stradale locale che la raccorda direttamente al casello di Mantova Nord attraversando centralmente l'area interessata dall'intervento.

E' in fase di ultimazione la realizzazione della bretella di collegamento tra l'autostrada A22 Brennero –Modena e l'**Autosole A1** che ha il suo innesto nei pressi del casello di Mantova Sud.

La rete ferroviaria esistente consente alla città di Mantova di divenire un importante crocevia soprattutto di due linee essenziali alla viabilità ferroviaria dell'Italia del Nord costituite dalla tratta che collega l'area tirrenica con il Brennero e dalla tratta mediopadana che attraversa il nord del territorio nazionale costituendo il corridoio europeo di collegamento tra la Francia da un lato ed i paesi dell'est dall'altro con la previsione in larghe tratte dell'utilizzo dei sistemi per l'alta velocità. A livello locale sempre nell'ambito del comparto di Valdaro è in fase di realizzazione anche il **raccordo ferroviario e la creazione di un centro intermodale** per il trasferimento delle merci da sistema di trasporto su gomma a ferrovia.

In stretta connessione alla viabilità su strada e su ferrovia, la lottizzazione “Olmo Lungo” si può fregiare inoltre dell’approdo nel comparto di Valdaro, della **rete di navigazione fluviale** che la collega direttamente la città di Mantova con il Mare Adriatico e la Laguna di Venezia mediante l’idrovia Fissero –Tartaro- Canalbianco.

Il sistema aeroportuale inoltre supporta la lottizzazione Olmo Lungo con la vicinanza di importanti strutture aeroportuali di caratura anche internazionale posti a poche decine di chilometri quali gli aeroporti di Verona, Bologna, Montichiari ed altri aeroporti facilmente raggiungibili quali Bergamo, Milano, Parma, Venezia con voli da e per tutte le principali destinazioni europee e internazionali.

Il progetto relativo all’area interessata dalla realizzazione del Piano di Lottizzazione, propone lo sviluppo di aree commerciali direzionali industriali, produttive, artigianali, con la possibilità di insediamenti residenziali.

Più precisamente all’interno dell’area destinata ad insediamenti ad uso produttivo verranno realizzati insediamenti per le seguenti attività:

- **attività artigianali, di produzione o di servizio, industriali o di magazzino;**
- **centri intermodali per merci;**
- **attività commerciali all’ingrosso di tipologia edilizia;**
- **depositi all’aperto di materie prime e semilavorati, prodotti finiti e merci;**
- **concessionarie di autoveicoli;**
- **servizi di autotrasporto;**
- **rimesse per il noleggio di macchinari agricoli e industriali;**
- **parcheggi per mezzi di trasporto pesante;**
- **servizi per lavoratori quali mense, spacci alimentari, unità sanitarie, impianti sportivi ecc**
- **Ristoranti, trattorie ecc;**

All’interno dell’area destinata prevalentemente ad insediamenti ad uso commerciale e terziario verranno realizzati insediamenti oltre che per le attività sopra elencate, anche per le seguenti attività:

- **esercizi di vicinato per commercio al dettaglio con superfici lorde massime di 500 mq;**
- **medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 2.500 metri quadri per commercio al dettaglio quale supermercati, grandi magazzini, concessionarie, servizi**

di magazzino ecc;

- **attività professionali e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione;**
- **Alberghi, pensioni, locande ed eventuali attrezzature associate anche di carattere ricreativo;**

A sostegno di tali insediamenti è prevista la realizzazione di infrastrutture quali **nuove strade, parcheggi**, ed la nuova tangenziale.

Il territorio nel quale si inserisce l'intervento, rappresenta la naturale zona di espansione delle attività produttive dei Comuni di Mantova e di San Giorgio e pertanto consentirà un insediamento omogeneo alle realtà produttive esistenti senza perciò apportare rilevanti impatti ambientali.

I lavori di urbanizzazione interni alla lottizzazione hanno comportato la realizzazione delle dorsali relative ai servizi primari quali acqua, energia elettrica, gas, telecom, collettori acque bianche ed acque nere, illuminazione pubblica ed alcune strade interne che collegano l'intera area alla bretella di congiungimento al casello di Mantova Nord dell'autostrada A22 Modena-Brennero.

E' in fase di realizzazione la rotatoria sulla strada statale Ostigliese che amplierà l'ingresso all'intera lottizzazione e che, una volta completato il collegamento all'autostrada A22 di cui sopra, convoglierà all'interno della lottizzazione tutto il traffico proveniente dal casello autostradale e diretto alla strada statale Ostigliese e viceversa.

Il transito di tutto il traffico della zona all'interno della lottizzazione offre alla stessa la massima visibilità e comporta un considerevole incremento del valore commerciale di tutti i lotti edificabili e dei fabbricati già realizzati e di futura realizzazione.

La lottizzazione Olmo Lungo vanta inoltre la presenza di 4 cabine Enel collocate in posizioni strategiche atte ad essere attrezzate per poter servire con le necessarie potenze qualsiasi tipo di attività anche produttiva considerata la vicinanza ad elettrodotti sia aerei che interrati.

All'interno della Lottizzazione sono stati realizzati sia in zona commerciale che artigianale – industriale 14 capannoni di varia metratura, parte venduti e parte da collocare.

I capannoni realizzati con originalità e finiture ricercate quali pavimenti industriali, serramenti in alluminio e recinzioni esterne in cls con sovrastanti ringhiere complete di cancelli scorrevoli carrai e cancellini pedonali.

La tipologia costruttiva adottata nella realizzazione dei fabbricati che ha previsto il posizionamento di numerosi cancelli e portoni ai quali si può accedere da aree esterne di pertinenza esclusiva,

permette una suddivisione a modularità variabile tale da consentire di realizzare porzioni di superfici da 200 metri quadri a 6.000 metri quadri idonee pertanto a soddisfare le più svariate esigenze lavorative sia per attività artigianali che industriali.

I fabbricati edificati in zona a destinazione commerciale, sono stati realizzati con tipologie costruttive molto originali ed innovative e presentano forme studiate per sfruttare al meglio l'esposizione sulla strada principale costituente al dorsale nord –sud di collegamento al casello di Mantova Nord dell'Autostrada A22 Modena-Brennero.

L'area inserita nella lottizzazione Olmo Lungo, è stata sottoposta ad un attento studio della rete viaria interna, al fine di consentire la sua suddivisione in lotti che possano essere di varie superfici sia nella zona a destinazione commerciale che in quella a destinazione artigianale-industriale.

Ciò consente all'intero intervento di poter rispondere al meglio alle esigenze sia di un piccolo insediamento che di un ampio polo logistico peraltro rientrando nella naturale vocazione dell'intero comparto che, come già precisato, può avvalersi della connessione con le molteplici reti di trasporto presenti nelle immediate vicinanze che possono essere esercitate su gomma, treno e acqua.

Il posizionamento dei sottoservizi nelle strade, consente di poter agevolmente dotare ogni singolo lotto di tutti i servizi tecnologici utili ad avviare qualsiasi tipo di attività con un contemporaneo contenimento dei costi.