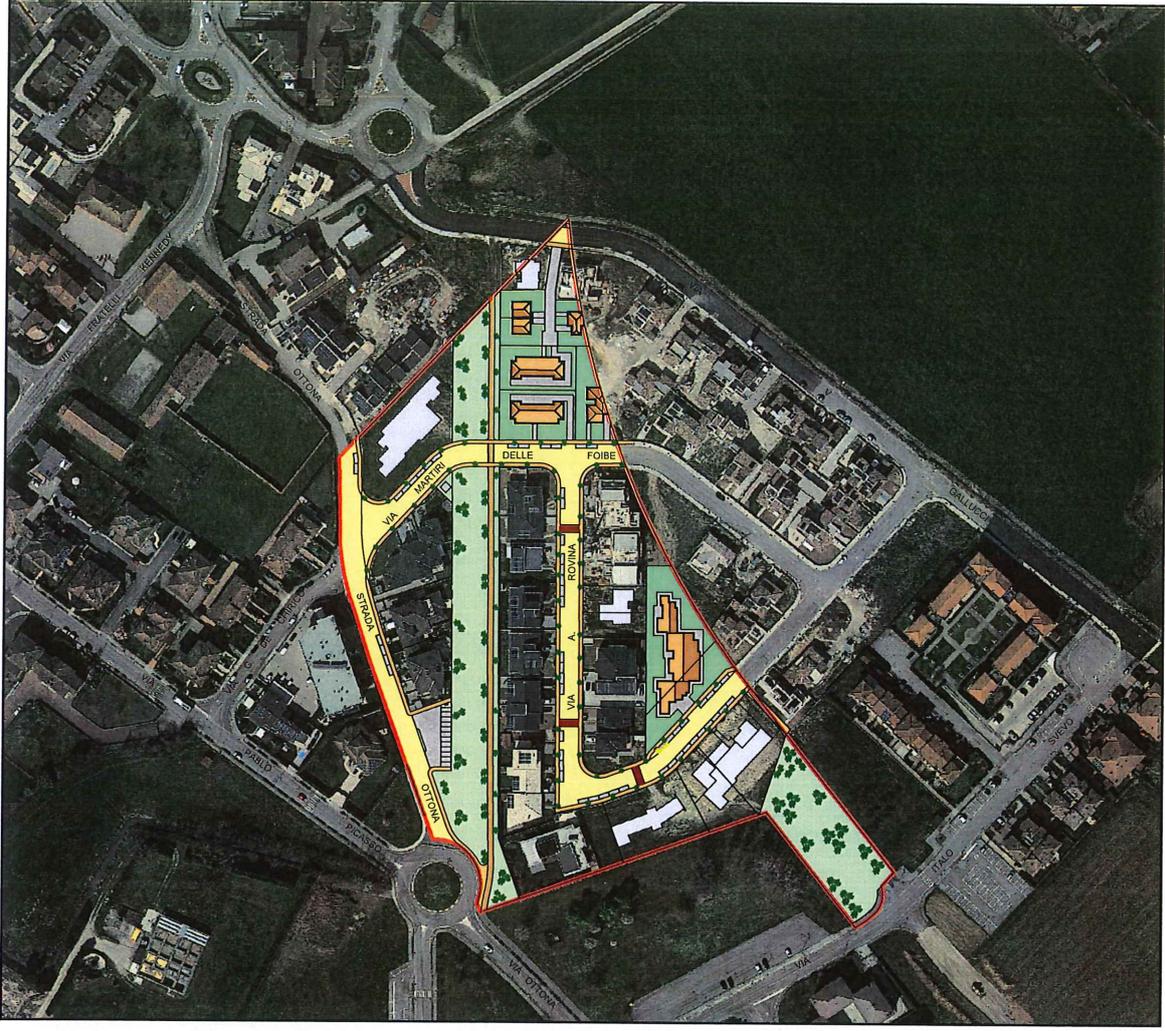


COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committenti : SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI e C. S.A.S PEDRAZZOLI ENNIO				
<b style="color: red;">VARIANTE ALL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 004		File : GB0022399Prj			
<b style="color: red;">SUB COMPARTO " A " sito in localita' S. Antonio		Data : 23 MARZO 2022			
Elaborato : RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA <b style="color: red;">- VARIANTE -		Scala :	Prat. n° :		
Comune : Porto Mantovano	Provincia : Mantova	A_V			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; border-radius: 5px; padding: 2px;">STUDIO TECNICO</td> <td style="padding: 5px;"> Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 - e_mail: stferrari@lucca@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 - e_mail: studiorosaferrari@alice.it </td> </tr> </table>				STUDIO TECNICO	Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 - e_mail: stferrari@lucca@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 - e_mail: studiorosaferrari@alice.it
STUDIO TECNICO	Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 - e_mail: stferrari@lucca@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 - e_mail: studiorosaferrari@alice.it				
Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto dal piano degli intestatari nei sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166					



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IN ACCOMPAGNAMENTO ALLA VARIANTE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_004 DENOMINATA "OTTONA" SUB-COMPARTO "A" SITO IN LOCALITÀ S. ANTONIO

A) CRONISTORIA ATTI / ADEMPIMENTI

Dagli elaborati illustrativi del piano attuativo sopracitato oggetto della presente Variante, le aree interessate risultavano quantificate, sulla base delle quantità verificate presso l'Agenzia del Territorio, e riportate come segue:

▪ Superficie fondiaria	mq. 40.263,00
▪ Superficie verde da cedere gratuitamente	mq. 11.529,00
▪ Superficie a parcheggi interni al comparto da realizzare e cedere gratuitamente	mq. 2.316,00
▪ Superficie a viabilità da cedere e realizzare a cura dei Lottizzanti mq. 14.323 - mq. 1.950 (tratti di Strada Ottona e Via G. De Chirico)	mq. 12.373,00
▪ Superficie a carico dei Lottizzanti	mq. 1.950,00
▪ Superficie territoriale	mq. 68.431,00

I Lottizzanti in accordo con l'Amministrazione Comunale, considerata la grave crisi economica, in modo particolare il settore edile, infatti nel Comune di Porto Mantovano negli anni (2010 – 2011 – 2012) le vendite immobiliari di aree edificabili residenziali e/o produttive, edifici residenziali di nuova costruzione e/o esistenti, ecc. erano diminuite rispetto agli anni pre-crisi di almeno l'80% e la notevole superficie fondiaria del Piano attuativo generale in progetto pari a 40.263,00 mq., hanno deciso di suddividere il piano attuativo "AT_004" in due Sub-Comparti così denominati:

- Sub-Comparto "A" - Lottizzanti:
"SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. e Pedrazzoli Ennio
- Sub-Comparto "B" - Lottizzante:
"IMMOBILIARE ARIANNA"

I due Sub-Comparti derivano dal progetto generale del piano attuativo "AT_004", come raffigurato nell'elaborato grafico Tav. n. 3a, che i Lottizzanti dei due Sub-Comparti con la sottoscrizione di tale elaborato si impegnano e sono vincolati a realizzare come ivi raffigurato.

La suddivisione nei Sub-Comparti "A" e "B" ha trovato giustificazioni e motivazioni di carattere logistico, in quanto i Lottizzanti Soc. "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. e Pedrazzoli Ennio,

avevano manifestato l'intenzione nonostante la grave crisi che da diversi anni aveva colpito il settore edile a procedere subito alla realizzazione del Piano Attuativo.

Tale suddivisione è comunque conforme alle normative urbanistiche vigenti, in quanto come si evince dallo studio generale dell'ambito di trasformazione "AT_004" (Tav. n. 3a) entrambi i Sub Comparti erano indipendenti, funzionali e pur essendo realizzati separatamente, hanno concorso con tempistiche diverse entrambi all'attuazione del Piano Attuativo generale.

- Il Consiglio Comunale con delibera n. 20 del 09/04/2014 ha approvato definitivamente il piano attuativo di area residenziale denominato AT_004 "OTTONA" Sub-Comparto A".
- In data 26/01/2014 n. rep. 55650 il notaio Dott. Luca Lubrano Di Ricco ha stipulato la Convenzione Urbanistica di detto ambito di trasformazione tra i Lottizzanti (Soc. "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s.- Pedrazzoli Ennio) ed il Comune di Porto Mantovano.
- In data 27/02/2015 il responsabile del Settore Territorio ed Edilizia Privata Dott. Arch. Rosanna Moffa ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2014/193/1 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'AT_004 Sub-Comparto "A".
- A seguito del verbale di collaudo in corso d'opera n. 3 in data 16/12/2017 a firma Dott. Arch. Vittorio Valpondi relativa alle opere di urbanizzazione del comparto con nota n° 56 in data 08/02/2018 il Responsabile del Settore Territorio ed Edilizia Privata Dott. Arch. Rosanna Moffa ha autorizzato lo svincolo parziale della fidejussione da € 1.133.965,15 ad € 815.543,67.
- Successivamente la giunta Comunale con delibera n. 29 in data 23/03/2017 ha approvato definitivamente il piano attuativo dell'area residenziale denominato AT_004 Sub-Comparto "B".
- In data 23/05/2017 n. rep. 79249 il Notaio Dott. Massimo Bertolucci ha stipulato la Convenzione urbanistica dell'AT_004 Sub-Comparto "B" tra il Lottizzante Soc. Immobiliare Arianna ed il Comune di Porto Mantovano.
- In data 23/06/2017 il responsabile del Settore Territorio ed Edilizia Privata Dott. Arch. Rosanna Moffa ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2017/110/1 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'AT_004 Sub-Comparto "B".

B) MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Nel progetto della viabilità dell'AT_004 Sub-Comparto "A" è stato previsto un parcheggio (identificato con lettera "C" vedi elaborato grafico Tav. 3b) con la funzione di slargo di ritorno per gli autoveicoli in quanto per l'AT_004 Sub-Comparto "B" non si era in grado di sapere le tempistiche di realizzazione e quindi in fase di esecuzione del comparto c'era la necessità di garantire una viabilità conforme alle normative vigenti.

Nel Sub-Comparto "A" la quantificazione dei parcheggi previsti per mq. 1.648,00 è di gran lunga superiore alle quantità minime da garantire pari a abitanti $234 \times 3 \text{ mq./ab.} = 702,00 < 1.648,00$.

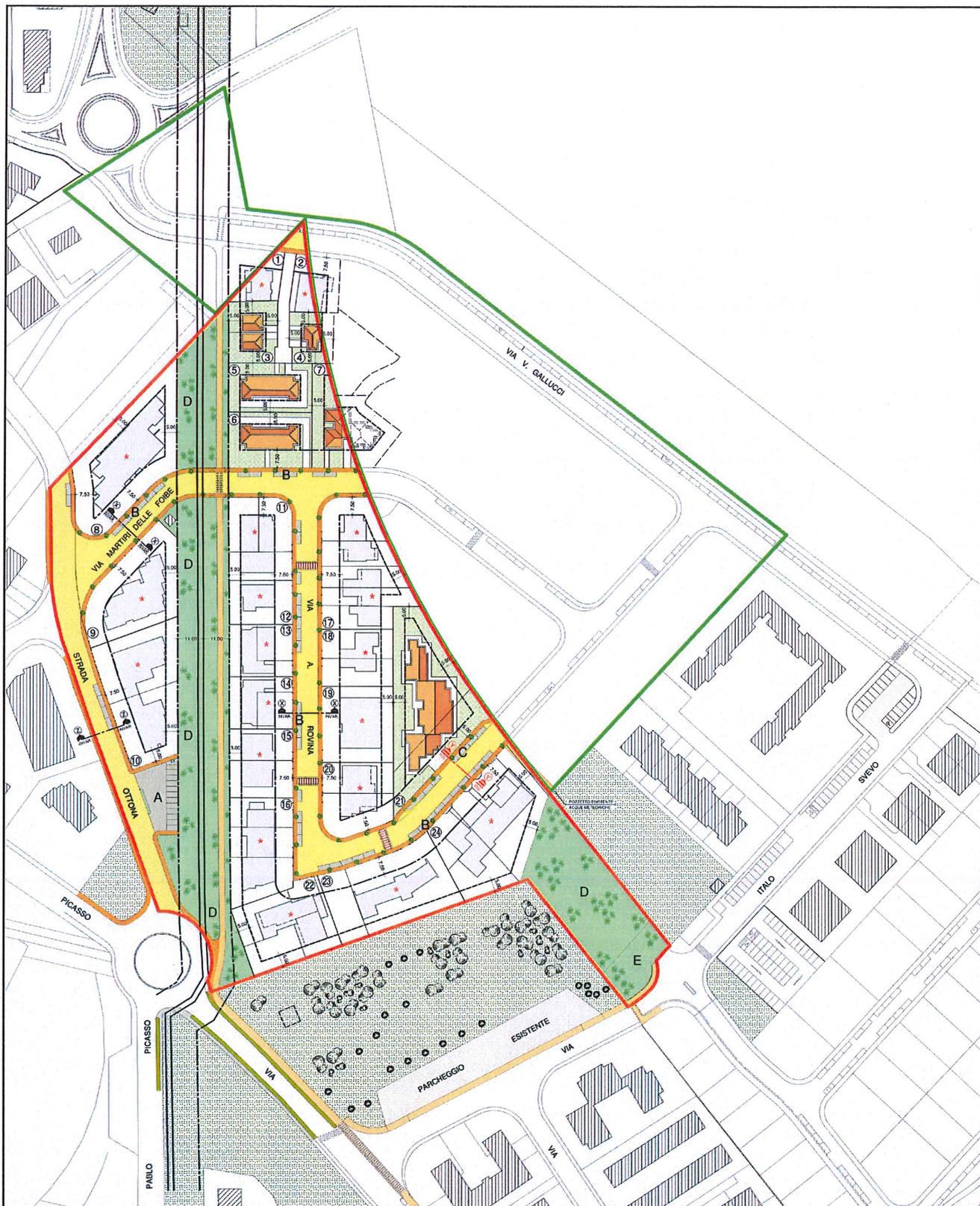
In data 11/07/2017 sono iniziati i lavori di urbanizzazione del Sub-Comparto "B" ed a oggi tale opere sono in avanzato stato di attuazione, realizzato il manto di conglomerato bituminoso spessore da cm. 7 su tutta la viabilità.

La presente variante propone di:

- a) trasformare una parte del parcheggio identificato con la lettera "C" nella Tav. 3b vigente in area residenziale in quanto lo slargo di ritorno della viabilità non è più necessario in quanto è stata realizzata completamente anche la viabilità del "Sub comparto B", comunque la quantità minima di parcheggio previsto dalle normative vigenti. La trasformazione del parcheggio viene effettuata aumentando di mq. 636,00 la superficie fondiaria del comparto aumentando di conseguenza il volume massimo edificabile, la superficie lorda pavimentata massima realizzabile e gli abitanti teorici insediabili;
- b) aggiornare l'ubicazione e la quantità dei parcheggi in base agli edifici già realizzati od in fase di progettazione e in base all'inserimento nella viabilità dei tre passaggi pedonali rialzati in quota marciapiedi previsti con una S.C.I.A. in variante: EDI/2014/350/1/SCIA prot. 21627 del 17/12/2014.

C) DATI GENERALI DELLA VARIANTE

Si riportano di seguito i dati planivolumetrici della Variante all'AT 004 "Sub comparto A"



Estratto planivolumetrico (Tav. 3b_V)

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI	PGT VIGENTE		PIANO ATTUATIVO GENERALE		SINEDIL - PEDRAZZOLI		SOC. MM. ARIANNA S.R.L.	
	PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE	COMPARTO "A"	COMPARTO "B"	
Superficie Territoriale - St	69.165 mq		Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)	68.706 mq	minore	40.414 mq	28.292 mq	
Superficie Fondiaria - Sf	42.750 mq		Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)	40.889 mq	minore	24.002 mq	16.857 mq	
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq		Carattere indicativo (Ci)	0,50 mq/mq	confermato	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq	
Sup. Lorda di pavimento massima - Slp max	18.000 mq		Funzione RESIDENZIALE (Ci)	20.429,50 mq	minore	12.001 mq	8.428,50 mq	
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,93 mc/mq		Carattere prescrittivo (Cp)	0,8912 mc/mq	minore	0,8908 mc/mq	0,8919 mc/mq	
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,20 a 1,50 mc/mq		Per la funzione RESIDENZIALE (Ci)	Da 1,20 a 1,50 mc/mq	confermata	Da 1,20 a 1,50 mc/mq	Da 0,80 a 1,50 mc/mq	
Altezza massima - H max	Da 1,20 a 1,70 mc/mq		Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)	Da 1,20 a 1,50 mc/mq	confermato	Da 1,20 a 1,50 mc/mq	Da 0,80 a 1,50 mc/mq	
Volume max realizzabile - Vol max	10,00 - 13,50 m		Carattere prescrittivo (Cp)	10,00/13,50 m	confermato	13,50 m	13,50 m	
	64,050 mc		Volume COMPLESSIVO (Ci)	61,288 mc	minore	36,003 mc	25,285 mc	
	54,000 mc		Funzione RESIDENZIALE (Ci)					
	11,725 mc		Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)					
Abitanti teorici insediabili - Ab (Vol max / 150 mc/ab)	640 ab		Valore massimo	409 ab	minore	240 ab	169 ab	
	427 ab		Valore medio	29 ab	confermato	17 ab	12 ab	
	213 ab		Valore minimo	33 ab		19 ab	14 ab	
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	30 ab		7% della potenzialità assegnata media (Ci)					
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	34 ab		8% della potenzialità assegnata media (Ci)					
Area per Servizi da ripetire (Ab x 26,5 mq/ab)	Localizzati dal PS 7.947-4985 = 8.932 mq (resid.) Calcolati dal PS 2.385 mq (resid.) 100% mq(comm./terz.)		Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.	14.490 mq		ab. 240 x 26,50 = mq 6.360 Area per servizi previsti in progetto A+B+C+D+E mq 9.169 > mq 6.360	ab. 169 x 26,50 = mq 4.479,50 Area per servizi previsti in progetto F+G+H+I+L+M+N mq 5.321 > mq 4.479,50	
Numero massimo di piani fuori terra	3 - 4		Carattere prescrittivo	3 - 4	confermato	3 - 4	3 - 4	
Rapporto di copertura - Rc	35%		Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	35 %	confermato	35 %	35 %	
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq		Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	0,30 mq/mq	confermato	0,30 mq/mq	0,30 mq/mq	
Indice di permeab. Ip sulla Se + sup. impermeab.	30%		Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	30 %	confermato	30 %	30 %	
Densità arborea - Da	1 albero/80mq		Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	1 albero/80mq	confermato	1 albero/80mq	1 albero/80mq	
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/80mq		Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)	1 arbusto/80mq	confermato	1 arbusto/80mq	1 arbusto/80mq	

Tabella parametri edilizi ed urbanistici (Tav. 3b_V)

Dati planivolumetrici della Variante al Sub comparto "A"

DESTINAZIONE	VIGENTE	VARIANTE
Superficie fondiaria - Sf	23.366 mq.	24.002 mq.
Parcheggi	1.648 mq.	955 mq.
Area verde	8.214 mq.	8.214 mq.
Viabilità	5.236 mq.	5.293 mq.
SOMMANO	38.464 mq.	38.464 mq.
Strada Ottona	1.950 mq.	1.950 mq.
Superficie territoriale - St	40.414 mq.	40.414 mq.
Volume max realizzabile - Vol max	35.049 mc.	36.003 mc.
Sup. Lorda di pavimento massima - Slp max	11.683 mq.	12.001 mq.

D) VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

Volume di progetto:

$$\text{mq. } 24.002 \times 1,5 \text{ mc./mq.} \quad \text{mc. } 36.003 : 150 \text{ mc./ab.} = \text{ab. teorici } 240,02$$

Dotazione di aree per attrezzature previste dal P.d.R:

$$\text{ab. } 240,02 \times 26,50 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 6.360,53$$

Dotazione aree per attrezzature previste nella variante:

$$\text{mq. } 8.214,00 + \text{mq. } 955,00 = \text{mq. } 9.169,00 > \text{mq. } 6.360,53$$

Verifica parcheggi:

Parcheggi previsti dal P.G.T.

$$\text{ab. } 240,02 \times 3,00 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 720,06$$

Parcheggi previsti nella Variante:

$$\text{mq. } 955,00 > \text{mq. } 720,06$$

E) GRADO DI EDIFICAZIONE DEL COMPARTO

Attualmente il sub Comparto "A" risulta edificato o in fase di costruzione per complessivi mq. 18.899,00 su mq. 24.002,00 pari al 78,74% dell'intera superficie fondiaria.

F) STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel comparto oggetto della presente variante, sono già state realizzate e parzialmente collaudate dall'Arch. Vittorio Valpondi a cui veniva conferito l'incarico di collaudatore dal Responsabile del Servizio del Comune di Porto Mantovano con determina n. 191 in data 08/05/2015.

All'atto della stesura della presente Variante le opere di urbanizzazione primaria risultano realizzate completamente ad eccezione di una parte di marciapiedi, di illuminazione pubblica, di

tappeto d'usura, spessore cm. 3, in conglomerato bituminoso e della successiva segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Resta da realizzare completamente la sistemazione delle aree a verde ad esclusione di una parte di pista ciclabile in quanto già realizzata.

Sono state completamente realizzate e collaudate le opere compensative e perequative previste all'Art. 5 comma 2 della convenzione urbanistica vigente che consistono in:

- a) formazione area skate nell'area verde di proprietà comunale denominata "Cà Rossa";
- b) sei attraversamenti stradali in quota ai marciapiedi laterali;
- c) tombinatura fosso esistente a Sud del Sub comparto "A" nell'area verde di proprietà del Comune.

Per le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da realizzare e per quelle ancora da collaudare si rimanda a quanto contenuto nel Permesso di Costruire n. 2014/193/1 in data 04/07/2014.

Prima della ripresa dei lavori dovrà essere richiesto un nuovo atto abilitativo: P.d.C. o S.C.I.A.

G) GARANZIE PER L' ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1) l'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammontava a Euro 1.133.965,15 (Euro unmilionecentotrentatremilanovecentosessantacinque/15);
- 2) a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, i Lottizzanti hanno prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria in data 20/06/2014 emessa da ALLIED RECREDIT LTD con sede a Londra per Euro 1.133.965,15 (Euro unmilionecentotrentatremilanovecentosessantacinque/15);

la garanzia è stata ridotta a Euro 815.543,67 emessa sempre da ALLIED RECREDIT LTD su richiesta dei Lottizzanti, in quanto una parte funzionale autonoma delle opere è stata regolarmente eseguita e collaudata e il Comune ne ha accertato la regolare esecuzione.

H) MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE

La presente Variante comporta solamente modifiche ai dati dimensionali del piano attuativo originario, tutti gli altri impegni assunti dai Lottizzanti rimangono confermati.

Pertanto la Convenzione urbanistica viene modificata solamente all'Art. 11 e all' Art. 17.

I) ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

La presente Variante è composta soltanto dagli elaborati modificati. Pertanto, per tutto quanto non espressamente variato negli atti in esame, rimane in vigore il piano approvato definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n. 20 del 09/04/2014.

DOCUMENTI

A_V - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - **VARIANTE**

D_V - CONVENZIONE URBANISTICA - **VARIANTE**

ELABORATI GRAFICI

1_V - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.G.T. - **VARIANTE**

3b - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI SUB COMPARTO "A" - **VIGENTE con dati dimensionali delle Convenzioni urbanistiche del 26/06/2014 e del 23/05/2017**

3b_V - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI SUB COMPARTO "A" - **VARIANTE**

4_V - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE - **VARIANTE**

9_V - SEZIONI TIPO DI PROGETTO - **VIGENTE / VARIANTE**

10_V - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - **VARIANTE**

12_V - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA - **VARIANTE**

PORTO MANTOVANO, li 23/03/2022

I LOTTIZZANTI

"SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s.

Sig. Pedrazzoli Ennio

I TECNICI

Dott. Ing. Gian Luca Ferrari

Geom. Francesco Rosa
