



**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
Provincia di Mantova

---

**OSSERVAZIONE**  
**ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE**  
**DRASSO 2**  
**IN ADEGUAMENTO AL PIANO DI GOVERNO DEL**  
**TERRITORIO**

ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005

**ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 105 DEL 26.07.2013**

**RISPOSTA ALL' OSSERVAZIONE PERVENUTA**  
**DELIBERA DI C.C. N. .... DEL .....**

**IL SINDACO**  
DOTTOR MAURIZIO SALVARANI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
AVVOCATO DANIELA VALLARIO

**IL RESPONSABILE GESTIONE TERRITORIO**  
ARCHITETTO ROSANNA MOFFA



**I TECNICI PROGETTISTI**  
INGEGNERE GIANLUCA FERRARI  
GEOMETRA FRANCESCO ROSA

Presentata da:

**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO di Porto Mantovano**

Contenuto:

**OPERE COMPENSATIVE IN LUOGO DELLA MANCATA CESSIONE DI AREE  
E RETTIFICA LEGENDA TAV. 5/A PLANIVOLUMETRICO DI VARIANTE**

- L'ufficio Gestione del territorio ha evidenziato l'opportunità di prevedere a carico della Ditta Lottizzante, in luogo della mancata cessione delle aree di sedime della strada di margine est e dell'originaria rotatoria, la realizzazione della ciclopedonale in fregio a via Kennedy, dal punto di interruzione attuale all'attraversamento di strada Ottona (lato destro in direzione Drasso) e comunque in base allo studio di fattibilità presente agli atti del comune "Lavori di interconnessione tronchi piste ciclabili sul territorio comunale" tavola 4a/2 e computo metrico B e secondo la planimetria che si allega.
- Nella tavola 5/a l'ufficio suggerisce la rettifica della legenda relativamente alle aree agricole di interazione distinguendo le superfici oggetto di originaria cessione al comune.

**CONTRODEDUZIONI:**

*L'osservazione appare pertinente. Infatti la Ditta conserva in proprietà una area di complessivi mq 4.874 che in base al PL originario doveva essere ceduta al comune di Porto Mantovano a titolo gratuito. Pertanto appare congrua la compensazione proposta che consiste nella costruzione di un tratto di ciclabile nella vicina via Kennedy.*

*L'osservazione presentata va rettificata soltanto negli importi delle nuove opere compensative. Infatti da un approfondimento del computo metrico si rileva quanto segue:*

costo percorso ciclabile € 20.410,00

costo opere mancanti € 99.470,00

totale € 119.880,00 + iva 10 % = € 131.868,00 che si

approssima ad € 132.000,00

*Appare opportuno anche la correzione della legenda nella tavola del plani volumetrico.*

*Si propone l'accoglimento.*

I documenti soggetti a modifica sono: Relazione Tecnica, Convenzione Urbanistica e tav. 5/a Planivolumetrico di variante (vedi elaborati con proposta di modifica).

**CONCLUSIONI:****VOTAZIONI:**

li, 30 agosto 2013

*Egr.Sig. Sindaco*  
*del Comune di Porto Mantovano*



*Egr.Sig.*  
*Andretti Angelo*  
*Assessore al Territorio*  
*del Comune di Porto Mantovano*  
*Strada Cisa, n° 112*  
*46047 - PORTO MANTOVANO (MN)*

**OGGETTO:** Osservazioni alla variante al Piano Attuativo residenziale "Drasso 2" ai sensi dell'art.14 comma 3 della L.R. 12.05.

\* \* § \* § \* \*

Io sottoscritta architetto Rosanna Moffa in qualità di Responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune di Porto Mantovano, con la presente intendo proporre la seguente osservazione alla Variante al Piano Attuativo "Drasso 2" ai sensi dell'art.14 comma 3 della L.R. 12.05.

architetto Rosanna MOFFA

Allegati: - osservazione puntuale alla variante al Piano Attuativo residenziale Drasso 2

**OGGETTO:** Variante al Piano Attuativo residenziale denominato "DRASSO 2" in adeguamento al vigente P.G.T. - OSSERVAZIONI D'UFFICIO

**OSSERVAZIONE RELATIVA AD OPERE COMPENSATIVE IN LUOGO DELLA MANCATA CESSIONE**

La Giunta Comunale con deliberazione n. 105 del 26.07.2013 ha adottato la Variante al Piano di lottizzazione residenziale Drasso 2 in adeguamento al vigente Piano di Governo del Territorio.

Le modifiche al Piano di Lottizzazione in corso di attuazione, ai fini della conformità al PGT, consistono in:

- a) stralcio della previsione della strada di collegamento tra l'abitato di Montata Carra e quello di Bancole nord (strada denominata di "margine est") originariamente individuata dal P.R.G.C. e per la quale la ditta lottizzante aveva assunto l'obbligo di cessione gratuita al Comune dell'area di sedime in funzione della sua futura realizzazione;
- b) traslazione della rotatoria da realizzare e cedere in via Caduti del Lavoro con una nuova da realizzare all'incrocio tra via E. Taviani e via E. Berlinguer in parte sull'attuale area standard, in parte sull'attuale area per viabilità già oggetto di cessione nella convenzione urbanistica del comparto e in parte all'esterno del comparto e all'interno del nuovo AT 004;
- c) previsione di parcheggi ambo i lati di via E. Berlinguer anziché su un solo lato come in origine previsto nel planivolumetrico convenzionato;
- d) trasformazione della zona compresa tra la superficie fondiaria e la strada di margine est da zona agricola del PL approvato ad *area agricola di interazione* del vigente PGT;
- e) trasformazione dell'area di sedime della strada di margine est e della rotatoria prossima a via Caduti del Lavoro da viabilità del PL approvato ad *area agricola di interazione* del vigente PGT;

In base ai punti a) e b) la Ditta non cede al comune di Porto Mantovano a titolo gratuito i seguenti mappali:

mappale	334	mq	3.381
mappali	550	mq	569
mappale	551	mq	462
mappale	552	mq	<u>462</u>
totale mq			4.874

La suddetta superficie di complessivi mq 4.874 rimane di proprietà della Ditta lottizzante con destinazione di Area agricola di interazione.

In virtù della mancata cessione di tale area si propone di prevedere a carico della Ditta Lottizzante alcune opere compensative e più precisamente l'esecuzione delle opere di completamento del percorso ciclabile in fregio a via Kennedy, dal punto di interruzione attuale all'attraversamento di strada Ottona (lato destro in direzione Drasso) e comunque in base allo studio di fattibilità presente agli atti del comune "*Lavori di interconnessione tronchi piste ciclabili sul territorio comunale*" tavola 4a/2 e computo metrico B e secondo la planimetria che si allega.

Si tratta di un percorso ciclabile di circa 140 metri compreso l'attraversamento pedonale. Il computo metrico stima l'intero intervento in € 41.068,00 di cui quello qui indicato ne rappresenta circa 2/3.

Si propone pertanto di modificare nel seguente modo i documenti della variante al piano attuativo di seguito indicati:

**Relazione Tecnica**

A pag. 2 prima del paragrafo **Dati plani volumetrici** si aggiunge il seguente capoverso:

"La Ditta si impegna, in luogo della mancata cessione delle area di sedime della strada di margine est (mapp.le 334) e dell'area interessata dalla originaria rotatoria (mapp.li 550-551-552) a realizzare a propria cura e spese il tratto di ciclopedonale in fregio a via Kennedy dal punto di interruzione attuale all'attraversamento di strada Ottona. Il tutto come da progetto agli atti del comune e secondo lo stralcio qui allegato (planimetria e computo metrico). La ditta Lottizzante si impegna inoltre a realizzare tale opera compensativa entro febbraio 2014"

A pag. 5 al paragrafo **Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali** il punto 4 viene modificato come segue:

"L'importo preventivato delle opere da realizzare a cura e spese del Lottizzante del comparto oggetto di variante ammonta ad € 99.470,00 a cui si aggiunge la somma di € 27.000,00 per la costruzione del tratto di ciclopedonale, quale opera compensativa alla mancata cessione dell'area di sedime della strada ad est e della originaria rotatoria. Pertanto l'importo da prestare a garanzia è pari ad € 126.470,00 + iva al 10 % per complessivi € 139.117,00 e che si arrotonda ad € 140.000,00.

Alla relazione tecnica si allega: planimetria del percorso ciclabile e relativo computo metrico delle opere.

#### **Schema Convenzione Urbanistica in Variante**

A pag. 4 al punto 3 che elenca le opere che rimangono da eseguire si aggiunge il seguente punto c):

"La Ditta si impegna, in luogo della mancata cessione delle area di sedime della strada di margine est (mapp.le 334) e dell'area interessata dalla originaria rotatoria (mapp.li 550-551-552) a realizzare a propria cura e spese il tratto di ciclopedonale in fregio a via Kennedy dal punto di interruzione attuale all'attraversamento di strada Ottona. Il tutto come da progetto agli atti del comune e secondo lo stralcio: planimetria e computo metrico allegati alla relazione tecnica. La ditta Lottizzante si impegna inoltre a realizzare tale opera compensativa entro febbraio 2014"

A pag. 8 art. 8- **Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali** punti 1 e 2 vengono modificati come segue:

1) "L'importo preventivato delle opere da realizzare a cura e spese del Lottizzante del comparto oggetto di variante ammonta ad € 99.470,00 a cui si aggiunge la somma di € 27.000,00 per la costruzione del tratto di ciclopedonale, quale opera compensativa alla mancata cessione dell'area di sedime della strada ad est e della originaria rotatoria. Pertanto l'importo è pari ad € 126.470,00 + iva al 10 % per complessivi € 139.117,00 e che si arrotonda ad € 140.000,00.

2) ... si aggiorna la cifra di € 110.000,00 a garanzia nella cifra di € 140.000,00;

#### **OSSERVAZIONI ALL'ELABORATO 5/a – PLANIVOLUMETRICO IN VARIANTE**

E' necessario correggere la legenda nella tavola 5/a Planivolumetrico in variante, relativamente alla zona agricola di interazione, ed in particolare, deve essere riscritta la descrizione della campitura nel seguente modo:

AREA CHE IN ADEGUAMENTO AL PGT PRENDE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA: "AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE" – Superficie di mq 4.874: area di sedime della precedente viabilità che non viene più ceduta al comune (mappali 334 – 550 – 551 – 552) – Superficie di mq 2.844: area in fregio ai lotti edificati di cui non era comunque prevista la cessione al comune (mappali 518 – 519 – 492 – 493).