

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONE 03 SET. 2013

Prot. N. 1605

Cat. 15 Clas. 10 Fasc.

Committente : IMPRESA PEDRAZZOLI ENNIO

VARIANTE in adeguamento al P.G.T.
del P.L. di area residenziale
" DRASSO 2 "

Data
AGOSTO 2013

Disegnato:
GB00prj21938

Elaborato :
RELAZIONE TECNICA

Scala : Prot. n. Tav. n°

Comune PORTO MANTOVANO Provincia MANTOVA

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail:stferrari@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 14 - Caspitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari, ai sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07'41 n. 166

RELAZIONE TECNICA

in accompagnamento alla Variante in adeguamento al P.G.T. del Piano di Lottizzazione di area residenziale denominata "DRASSO 2".

* * § * § * *

Premesso che:

- con D.C.C. n. 102 del 09/09/2003 e successiva n. 137 del 27/11/2003 veniva adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione per area residenziale denominato "DRASSO 2";
- con Atto in data 02/02/2004 n. 6082 di Rep., presso lo Studio del Notaio Prof. Augusto Chizzini di Porto Mantovano, veniva stipulata la Convenzione Urbanistica con il Sig. **Pedrazzoli Ennio**, Legale rappresentante della omonima Ditta individuale, con sede in Porto Mantovano – Piazza Virgilio n. 15, P.IVA: 0018928 020 9;
- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con D.C.C. n. 3 del 31/01/2011, definitivamente approvato con D.C.C. n. 56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 (data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 35), ha traslato:
 - a) in fregio al condotto "Dugale – Tomba" la previsione della Strada di Circonvallazione per gli abitati di Bancole – S. Antonio – Montata Carra, stralciando tale tracciato viabilistico individuato nel vigente P.A. all'interno del Comparto;
 - b) la rotatoria da realizzare in Via Caduti del Lavoro in luogo dell'incrocio tra Via E. Berlinguer e Via E. Taviani;
- tale impostazione dello strumento urbanistico generale, comporta l'adeguamento del Piano Attuativo "DRASSO 2" alle scelte operate con il P.G.T., mediante apposita Variante, tale da recepire l'eliminazione della strada di margine Est e lo spostamento della rotatoria da Via Caduti del Lavoro all'incrocio tra Via E. Berlinguer e Via E. Taviani, e ciò in esecuzione delle previsioni del Piano delle Regole dell'approvato P.G.T.

Ciò premesso, con la presente Variante:

- ✓ si adegua il P.L. "DRASSO 2" alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, stralciando dal Piano Attuativo l'impegno del Lottizzante a cedere al Comune il sedime della strada di margine Est e traslando la realizzazione della rotatoria da Via Caduti del Lavoro sull'incrocio tra Via E. Berlinguer e Via E. Taviani (con la conseguenza che l'area interessata dalla precedente rotatoria rimane in proprietà del lottizzante).
- ✓ si apportano alcune lievi modifiche riguardanti:

- a) la realizzazione di parcheggi sull'altro lato di Via E. Berlinguer e su un lato di Via E. Taviani (Vedi Elaborati n. 5/a – 5/c);
- b) i mappali n. 552 – 550 – 551 del foglio 10 per un totale di mq 1.493, che nel PL approvato erano sede della rotatoria, nella presente variante diventano “*area agricola di interazione*”;
- c) il mappale n. 334 del foglio 10 e di mq 3381, che nel PL approvato era area di sedime per futura viabilità, diventa “*area agricola di interazione*”;
- d) i mappali 518 – 519 – 492 – 493 del foglio 10 che nel PL approvato erano zona agricola, nella presente variante diventano “*area agricola di interazione*”;
- e) l'area verde a sud, per effetto della costruzione del nuovo rondò viene ridotta di mq 794 che diventano invece viabilità;

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.

DATI PLANIVOLUMETRICI:

DESTINAZIONE	P.L. VIGENTE (*) (superficie mq.)	P.L. IN VARIANTE (superficie mq.)
Residenziale	(29.669-438) = mq. 29231	(29231+2844) = mq. 32075
Verde	(3410-87) = mq. 3323	mq. 2.528
Parcheggi	mq. 1505	mq. 1538
Viabilità da realizzare e cedere	(11065-512+87+438) = mq. 11078	mq. 10.346
Viabilità solo da cedere	mq. 3381	(3381+1493) = mq. 4874 Area della strada di margine est e rotatoria collegata che non verrà ceduta per effetto della variante e rimane in proprietà del lottizzante
Area adiacente la strada di margine Est, di pertinenza dei lotti, non edificabile	mq. 2844	-----
Viabilità esistente da riqualificare	mq. 1793	mq. 1793
Sommano	(53666-512) = mq. 53155	mq. 53154

(*) i dati planivolumetrici sono aggiornati a seguito della Variante al Permesso di Costruire n. 2004/131/5 in data 05/07/2004 presentata in data 28/12/2004 Prot. n. 19091 e approvata dalla

C.E. il 25/01/2005, che traslando verso l'area edificabile il rondò su Strada Dosso e Via Taviani ha comportato le seguenti variazioni:

- Riduzione del Comparto di mq. 512 (Mapp. 381)
- Riduzione dell'area edificabile di mq. 438 (Mapp. 384)
- Riduzione dell'area standard di mq. 87 (Mapp. 585)
- Aumento della viabilità di mq. $(438+87) = \text{mq. } 525$ (Mapp. 384 e 385)

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (calcolo effettuato prendendo a riferimento il Piano dei Servizi del P.G.T.)

- Sup. fondiaria = mq. 32075 (mq. $29231+2844$)
- Volume edif. = mq. 32075 x If 1,095 mc/mq. = mc. 35122,120
- Ab. teorici = $35122,120/150 \text{ mc/ab.} = \text{ab. } 234,14$
- St. richiesti per variante = $234,14 \text{ ab.} \times 26,5 \text{ mq/ab.} = 6204,90 \text{ mq.}$
- St. in cessione e monetizzati = $(2.528+1538) = \text{mq. } 4.066 + 3698 = \text{mq. } 7.764 > \text{mq. } 6204,90$

La verifica degli standards è positiva anche togliendo l'area verde pari a mq. 794 che viene trasformata in viabilità:

VERIFICA PARCHEGGI

- Ab. $234,14 \times 3,00 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 702,42 < \text{mq. } 1538$ reperiti in Variante

GRADO DI EDIFICAZIONE

Come risulta dagli elaborati allegati Tav. n. 3 e 5/a il Comparto è edificato per il 97,27%, rimane da edificare un solo lotto della superficie di mq. 800,00.

STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel Comparto oggetto della presente Variante, sono già state completamente realizzate e saranno oggetto di collaudo finale prima della loro cessione dall'Arch. Rosolino Pigozzi a cui, con nota in data 24/04/2004 Prot. n. 5990, veniva conferito l'incarico di Collaudatore dal Responsabile del Servizio del Comune di Porto Mantovano.

Pertanto, in sede di stipula della nuova convenzione del piano in variante, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute a titolo gratuito e previo collaudo definitivo al Comune di Porto Mantovano.

Rimarrà a carico della Ditta Lottizzante:

- l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde fino alla completa attuazione della variante;
- il frazionamento finale delle aree per la corretta individuazione della

rotatoria e dell'area verde.

All'atto della stesura della presente Variante le uniche opere di urbanizzazione mancanti sono:

- la rotatoria ubicata dal P.G.T. nell'incrocio tra Via E. Berlinguer e Via E. Taviani;
- il rifacimento segnaletica orizzontale costituita da zebraure, linee continue e discontinue a seguito della realizzazione di nuovi parcheggi in Via Caduti del Lavoro e Via E. Berlinguer.

La Ditta Lottizzante assume l'obbligo di acquisire, prima della richiesta del PdC per le opere di urbanizzazione primaria il Nulla Osta del privato proprietario dell'area interessata in parte dal nuovo rondò (porzione viola nella tav. 5b) e che risulta esterna al comparto di piano. In tal modo la Ditta Lottizzante potrà realizzare interamente la costruzione della rotatoria e garantire la viabilità del comparto e il collegamento con strada Scura.

Caratteristiche geometriche dell'intersezione

L'infrastruttura stradale con tutti i relativi sottoservizi è divisa in due parti: una all'interno del P.A. "DRASSO 2" tre volte più grande rispetto a quello interno all'Ambito "AT004".

Come evidenziato negli allegati elaborati Tav. n. 2 e 3 la rotatoria sarebbe in carico ai due Piani Attuativi sopra menzionati, ma in accordo con i Lottizzanti dell'Ambito "AT004", verrà realizzato interamente dal Sig. Pedrazzoli Ennio con successiva ripartizione delle spese.

La rotatoria, di tipo compatto a forma circolare è di fatto un'intersezione a raso con quattro rami di cui due sono costituiti dalle esistenti Via E. Berlinguer e Via E. Taviani, uno dall'ingresso al Piano Attuativo "AT004" (nuova previsione del P.G.T.) e l'ultimo (solo di previsione) che verrà realizzato quando lo strumento urbanistico generale prevederà l'ampliamento dell'area residenziale esistente.

Le caratteristiche geometriche di progetto sono:

- intersezione a raso tra quattro strade locali di tipo "F";
- corona centrale a due corsie di 3,50 ml. più banchina interna di 1,00 ml. e banchina esterna di 1,50 ml. in corrispondenza delle isole centrali;
- corsie di ingresso e uscita di 3,50 e 4,00 ml. più banchine da 1,00 ml.;
- i raggi di entrata e uscita sono evidenziati nell'elaborato grafico Tav. "5/b".

Il nuovo innesto a rotatoria sarà dotata di isole spartitraffico con cordoli in cemento: due verranno realizzate subito a carico del presente P.A., le altre saranno realizzate in esecuzione dei relativi innesti stradali.

La stratigrafia del cassonetto stradale risulta composta dai seguenti materiali:

- materiale inerte riciclato spessore cm. 40

- stabilizzato di ghiaia	spessore	cm. 5
- tappeto d'usura	spessore	cm. 3
- binder	spessore	cm. 7

L'area all'interno della rotatoria dovrà essere sistemata con pavimentazione e piantagioni ornamentali comprendenti cespugli e piante autoctone che non richiedono irrigazione, il tutto come da progetto esecutivo (di cui all'art. 4 precedente) da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Segnaletica stradale

La viabilità e gli incroci devono essere dotati della opportuna segnaletica verticale, orizzontale e di toponomastica come da elaborati progettuali (Tav. "5/b"), su indicazioni dell'Amministrazione Comunale e Settore Vigilanza.

Sistemazione idraulica

La raccolta delle acque meteoriche esistenti sull'incrocio tra Via E. Berlinguer e Via E. Taviani verrà modificata come raffigurato nell'elaborato Tav. "5/b".

Illuminazione Pubblica

L'impianto di illuminazione in Classe "2", previsto nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 17/2000 e n. 38/2004 e s.m.i., verrà realizzato mediante la posa di una torre faro (altezza m. 18,00) dalla poligonale con n. 8 proiettori da 150 W.

Le caratteristiche dell'impianto saranno meglio descritte nel progetto esecutivo illuminotecnico (di cui all'art. 4 precedente) e realizzato secondo indicazioni fornite dall'Ente "Tea Sei" S.r.l. Gestore del Servizio Illuminazione Pubblica nel Comune di Porto Mantovano.

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1) L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammontava a € 1.033.712,00.= (Euro unmilionetrentatremilasettecentododici/00);
- 2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Lottizzante ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, a cui era stato aggiunto l'importo di € 54.544,00.= in luogo della sistemazione a verde, (somma già versata al Comune in data 08/01/2010), con polizza fidejussoria bancaria n. 21-71-03000448 in data 27 gennaio 2004 emessa da "BCC" di Castelgoffredo (MN);
- 3) La garanzia è stata ridotta a € 540.000,00.= emessa sempre da "BCC" di Castelgoffredo (MN) in data 31/10/2006 su richiesta del Lottizzante, in quanto una parte funzionale autonoma delle opere è stata regolarmente eseguita e collaudata, e il Comune ne ha accertato la regolare esecuzione;

- 4) 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 € 20.410,00 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 € 119.880,00 + iva al 10 % per complessivi € 131.868,00 e che si arrotonda ad € 132.000,00.

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Considerato:

- che tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state completamente realizzate e saranno cedute a titolo gratuito al Comune in sede di stipula della Convenzione Urbanistica in Variante, previo collaudo definitivo. La Ditta Lottizzante assumerà comunque l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde fino all'attuazione della presente variante.
- Che la Ditta realizzerà le opere di urbanizzazione previste nella variante su aree di proprietà comunale garantendo la perfetta e regolare esecuzione e il ripristino di eventuali danni arrecati, durante lo svolgimento dei lavori, alle opere ed aree già cedute.
- che rimane da eseguire solo la rotatoria tra Via E. Berlinguer e Via E. Taviani.

La validità della variante al Piano Attuativo è fissata in anni 5.

Ciò considerato i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione viene stabilito entro trentasei mesi dalla data di esecutività della Delibera di approvazione definitiva della presente Variante.

Il presente progetto di Variante in adeguamento al P.G.T., è composto dai seguenti elaborati:

- | | | |
|-------------------|---|--------------|
| • Tav. 1 | – Relazione tecnica | |
| • Tav. 2 | – Estratto zonizzazione P.G.T. vigente (PR04) | scala 1:5000 |
| • Tav. 3 | – Planimetria catastale | scala 1:2000 |
| • Tav. 4 | – Planivolumetrico vigente | scala 1:1000 |
| • Tav. 5/a | – Planivolumetrico in variante | scala 1:1000 |
| • Tav. 5/b | – Progetto nuova rotatoria stradale | scala 1: 500 |
| • Tav. 5/c | – Sezioni stradali tipo: stato attuale e di progetto | scala 1: 50 |
| • Tav. 5/d | – Planimetria segnaletica stradale | scala 1: 500 |
| • Tav. 6 | – Computo metrico estimativo delle opere ancora da eseguire | |
| • Tav. 7/a | – Convenzione urbanistica vigente | |
| • Tav. 7/b | – Convenzione urbanistica in Variante | |
| • Tav. 8 | – Documentazione fotografica | |

IL LOTTIZZANTE

I TECNICI
(Dott. Ing. GianLuca Ferrari)

(Geom. Francesco Rosa)

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

03 SET. 2013

Committente : IMPRESA PEDRAZZOLI ENNIO

Prot. N. 14805
Cat. 10 Clas. 60

VARIANTE in adeguamento al P.G.T.
del P.L. di area residenziale
" DRASSO 2 "

Data
AGOSTO 2013

Disegnato:
GB000121938

Elaborato :
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO : OPERE COMPENSATIVE

Scala : Prot. n° Tav. n°

Comune PORTO MANTOVANO Provincia MANTOVA

STUDIO TECNICO Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI
via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: sferrari@libero.it
Geom. FRANCESCO ROSA
via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari, ai sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07'41 n. 166

**Specif. interv.** Collegamento via Kennedy \ Papa Giovanni \ Via Dosso**COMPUTO METRICO****PARTE ESTIMATIVA**

prg	cod	descrizione lavori e prestazioni	Um	Q.tà	prezzo	Importo
1	VAR030	Spostamento delimitatori in calcestruzzo				
		Via Kennedy	ml	35,00		
			ml	35,00	12,00	420,00
2	VAR040	FORNITURA E POSA BARRIERA STRADALE DI SICUREZZA TIPO "mini NEW JERSEY LATERALE" IN CEMENTO ARMATO VIBRATO, SEZIONE: 42,5 cm (base) x 45 cm (altezza) <ul style="list-style-type: none"> • LUNGHEZZA: 200 cm • PESO ELEMENTO: 660 kg • FORI VERTICALI PASSANTI: N° 3 ø 70 mm • N° 2 TASCHE NELLA PARTE INFERIORE PER DEFLUSSO ACQUE METEORICHE E MOVIMENTAZIONE CON CARRELLO A FORCHE • CALCESTRUZZO ARMATO VIBRATO R "42,5" • ARMATURA IN ACCIAIO Fe B44K VERNICIATURA CON DUE MANI DI VERNICE A BASE DI QUARZO COLORE RAL ED EVENTUALI STRISCE CON VERNICE A BASE DI RESINE VINILICHE IDROREPELLENTI 				
		Via Kennedy	ml	205,00		
			ml	205,00	60,00	12.300,00
3	PAV.002	Cordolo in CLS 12-15/25				
		via ottana	ml	10,00		
			ml	10,00	21,00	210,00
10	FOG. 802	Realizzazione di camini o sopralzi di pozzetti				
			cad	6,00		
			cad	6,00	55,00	330,00
11	FOG.152	Fornitura e posa di caditoie stradali				
			cad	6,00		
			cad	6,00	220,00	1.320,00
12	FOG.000	Fornitura e posa di tubazioni in PVC compreso scavo getto ecc DN 160				
			ml	21,00		
			ml	21,00	30,00	630,00
14	VAR.966	Segnaletica orizzontale per zebraure e simbologia				

**Specif. interv.** Collegamento via Kennedy \ Papa Giovanni \ Via Dosso**COMPUTO METRICO****PARTE ESTIMATIVA**

prg	cod	descrizione lavori e prestazioni	Um	Q.tà	prezzo	Importo
			mq	40,00		
			mq	40,00	40,00	1.600,00
15	VAR.966	Segnaletica orizzontale strisce				
			ml	800,00		
			ml	800,00	0,80	640,00
17	VAR.950	Fornitura ed installazione di attraversamento ciclabile in alluminio 25/10; completo di attacchi speciali staffe e bulloneria zincati, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante, nella parte posteriore e rivestito nella parte anteriore con pellicola retroriflettente di classe 2 speciale: dimensioni da cm. 60x60				
		strada ottona	cad	2,00		
			cad	2,00	50,00	100,00
19	VAR.951	Fornitura ed installazione di attraversamento pedonale in alluminio 25/10; completo di attacchi speciali staffe e bulloneria zincati, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante, nella parte posteriore e rivestito nella parte anteriore con pellicola retroriflettente di classe 2 speciale: dimensioni da cm. 60x60				
		attraversamento pedonale	cad	4,00		
			cad	4,00	50,00	200,00
20	VAR.952	Fornitura ed installazione di segnale "ciclabile" in alluminio 25/10; completo di attacchi speciali staffe e bulloneria zincati, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante, nella parte posteriore e rivestito nella parte anteriore con pellicola retroriflettente di classe 2				

**Specif. interv.** Collegamento via Kennedy \ Papa Giovanni \ Via Dosso**COMPUTO METRICO****PARTE ESTIMATIVA**

prg	cod	descrizione lavori e prestazioni	Um	Q.tà	prezzo	Importo
		con pellicola retroriflettente di classe 2 speciale: dimensioni da cm. 60x60				
			cad	2,00		
			cad	2,00	50,00	100,00
21	VAR.959	Fornitura ed installazione di " SEGNALE PERICOLO" in alluminio 25/10; completo di attacchi speciali staffe e bulloneria zincati, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante, nella parte posteriore e rivestito nella parte anteriore con pellicola retroriflettente di classe 2 speciale: TRIANGOLARE lato da cm. 60				
		segnalazione attrav . pedonale	cad	2,00		
			cad	2,00	50,00	100,00
21	VAR.980	Fornitura e posa di supporti tubolari da m. 3,00 per dischi e triangoli ; palo in acciaio del diametro di mm. 60 spessore mm. 3 completo di boccia, dispositivo antirrotazione, di staffe, bulloni e tappo superiore in pvc. , plinto in cls dim. 30 x 30 x 30				
			cad	10,00		
			cad	10,00	30,00	300,00
22	VAR.011	Opere in economia . Operaio Specializzato				
			ore	20,00		
			ore	20,00	32,00	640,00
23	VAR.013	Opere in economia . Operaio Specializzato				
			ore	20,00		
			ore	20,00	31,00	620,00
24	NOL.011	Opere in economia . Miniescavatore gommato con operatore				
			ore	20,00		
			ore	20,00	45,00	900,00



Specif. interv. Collegamento via Kennedy \ Papa Giovanni \ Via Dosso

COMPUTO METRICO

PARTE ESTIMATIVA

prg	cod	descrizione lavori e prestazioni	Um	Q.tà	prezzo	Importo
-----	-----	----------------------------------	----	------	--------	---------

Totale **20.410,00**

