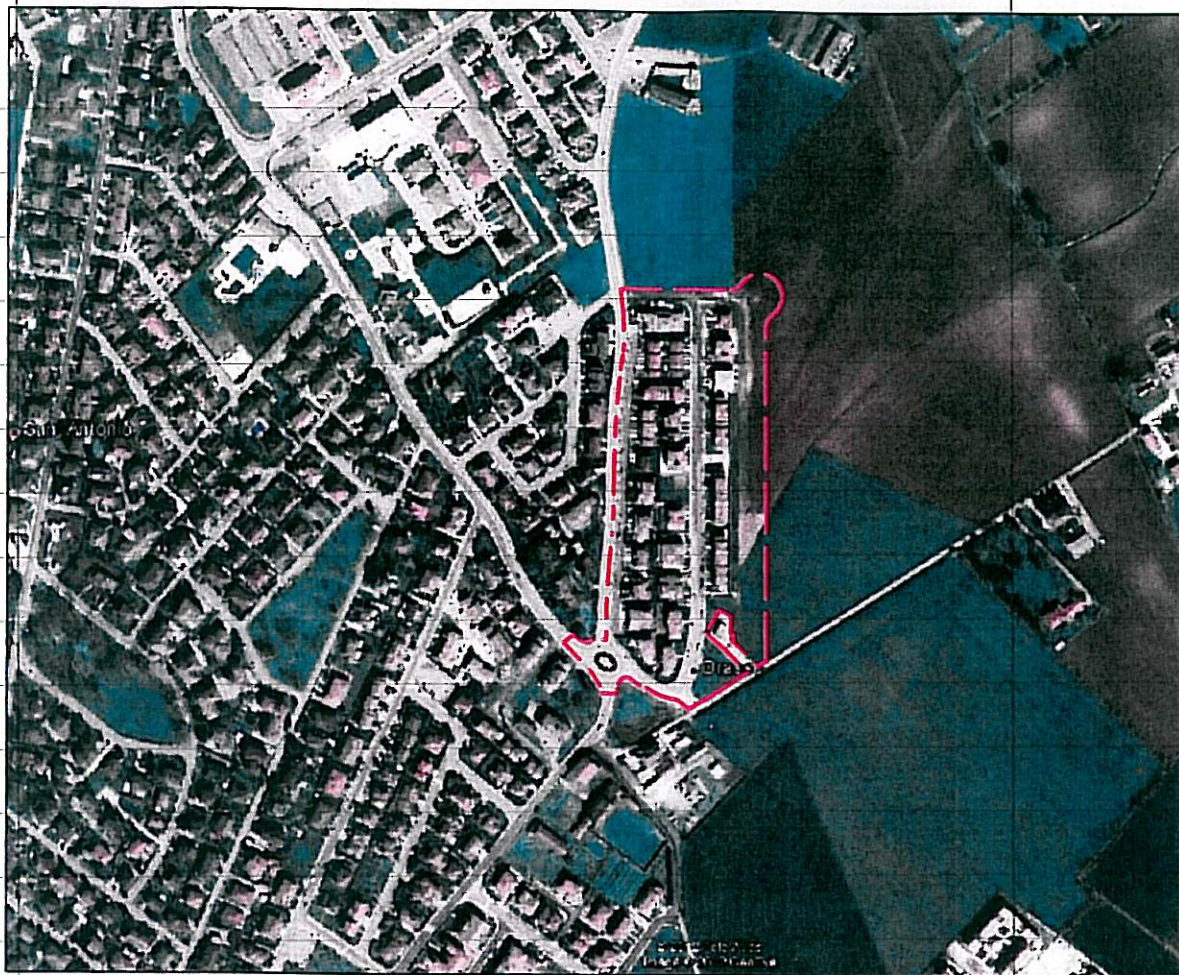


COMUNE DI PORTO MANTOVANO



INTEGRAZIONE

Committente : IMPRESA PEDRAZZOLI ENNIO

VARIANTE in adeguamento al P.G.T.

del P.L. di area residenziale

" DRASSO 2 "

Elaborato :

RELAZIONE TECNICA

Data

APRILE 2013

COMUNE DI PORTO MANTOVANO

27 APR. 2013

GB00prj21938

Scala :

Prat. n°

Tav. n°

Prot. N.

Cat.

Clas.

FeoG.

1

Comune

PORTO MANTOVANO

Provincia

MANTOVA

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322140 - fax 0376 / 320431 e-mail: sferrari@gianlucaferri.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 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;

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) = 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 mc/ab. = ab. 234,14
- St. richiesti per variante = 234,14 ab. x 26,5 mq/ab. = 6204,90 mq.
- St. in cessione e monetizzati = (2.528+1538) = mq. 4.066 + 3698 = mq. 7.764 > 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 x 3,00 mq/ab. = mq. 702,42 < 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 zebrature, 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.= (€uro unmillionetrentatremilasettecento-dodici/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 Castelfelfredo (MN);
- 3) La garanzia è stata ridotta a € 540.000,00.= emessa sempre da "BCC" di Castelfelfredo (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 a € 99.470,00 + iva 10 % = € 109.417,00 che si approssima ad € 110.000,00.

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 - Stralcio N.T.A. (PR01) - Atti di proprietà
- **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 – stato di edificazione e stato di attuazione delle opere di urbanizzazione 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)
