

# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



**MODIFICATO A SEGUITO OSSERVAZIONI**

Committente : Pedrazzoli Ennio - MABE IMMOBILIARE SRL			
<p><b>VARIANTE in adeguamento al P.G.T. del P.L. di area residenziale " MORSELLI "</b></p>		File GB0022138Prj	
		Data LUGLIO 2013	
Elaborato : <b>RELAZIONE TECNICA</b>		Scala :	Prat. n°
Comune Porto Mantovano		Tav. n° <b>1</b>	
Provincia	Mantova		
<p><b>STUDIO TECNICO</b> Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: sferrari gianluca@libero.it</p> <p>Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062</p>			
<p>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</p>			

## RELAZIONE TECNICA

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

**\*\* § \* § \* \***

Premesso che:

- con D.C.C. n. 140 del 22/12/2003 e successiva n. 32 del 07/04/2004 veniva adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione per area residenziale denominato "MORSELLI";
- con Atto in data 28/02/2005 n. 8974 di Rep. stipulato presso lo Studio del Notaio Prof. Augusto Chizzini di Porto Mantovano veniva stipulata la Convenzione Urbanistica con i Sigg.ri Pedrazzoli Ennio, Cremonesi Annalisa (Legale rappresentante della "MA.BE" Immobiliare S.r.l.), Morselli Mario e Carreri Rosa, Morselli Italo;
- con Atto Notaio Dott. Lubrano di Ricco in Mantova, in data 08/03/2005 n. 46587 di Rep., Cremonesi Annalisa (Legale rappresentante della "MA.BE" Immobiliare S.r.l.) ha acquistato tutta l'area compresa nel P.L., di proprietà dei Sigg.ri Morselli Mario e Carreri Rosa;
- con Atto Notaio Prof. Augusto Chizzini in data 21/03/2005 Rep. n. 9205, Pedrazzoli Ennio, in qualità di Titolare della Ditta individuale omonima, con sede legale in Porto Mantovano – Piazza Virgilio n. 15, ha acquistato 13350,00 mq. di area inserita nel Piano Attuativo "MORSELLI" di proprietà del Sig. Morselli Mario, accollandosi tutti gli obblighi della Convenzione Urbanistica, anche quelli relativi all'area che rimane di proprietà Morselli Italo pari a 2189,00 mq.;
- a seguito degli Atti di compravendita sopracitati, gli obblighi della Convenzione Urbanistica sono a carico solamente della Ditta "Pedrazzoli Ennio" e della Società "MA.BE" Immobiliare S.r.l.;
- 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 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.L. all'interno del Comparto;

➤ tale impostazione dello strumento urbanistico generale, comporta l'adeguamento del Piano di Lottizzazione in essere alle scelte operate con il P.G.T., mediante apposita Variante, tale da recepire l'eliminazione della strada di margine Est, 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. "MORSELLI" alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, stralciando dal Piano Attuativo l'impegno dei Lottizzanti a cedere al Comune il sedime della strada di margine Est;
- si apportano alcune lievi modifiche riguardanti:
  - a) spostamento di quattro parcheggi sull'area verde, per recuperare i posti auto che non possono essere realizzati per la previsione di un nuovo passo carraio;
  - b) realizzazione di una pavimentazione in conglomerato cementizio colorata in luogo della piantumazione prevista nelle aiuole dei parcheggi ubicati in fregio ai mini-alloggi.

**DATI PLANIVOLUMETRICI:**

DESTINAZIONE	P.L. VIGENTE CONVENZIONATO (superficie mq.)	P.L. IN VARIANTE (superficie mq.)
Residenziale	mq. 27786	mq. 28439**
Verde	mq. 4221	mq. 4146 + 399 = 4545
Parcheggio	mq. 3146	mq. 3221 - 399 = 2822
Viabilità da realizzare e cedere	mq. 4031	mq. 3292
Viabilità solo da cedere	mq. 3215	mq. 3215*
Viabilità di proprietà comunale da sistemare	mq. 2052	mq. 2052
<b>Sommano</b>	<b>mq. 44451</b>	<b>mq. 44365</b>

\* Area che in adeguamento al P.G.T. non deve essere ceduta al Comune, ma rimane in proprietà ai Lottizzanti.

\*\* La superficie dell'area edificabile in adeguamento al P.G.T. aumenta di mq. 739,00 a seguito della trasformazione in area edificabile dell'aiuola spartitraffico posta in fregio alla rotatoria a Nord del P.A. Come risulta dalla seguente dimostrazione, l'aumento della capacità insediativa non comporta aumento della dotazione di standards:

- volume max edificabile = mc. 28439
- abitanti insediabili = mc. 28439:150 mc/ab.= ab. 189,59
- aree per attrezzature pubbliche da cedere:  
mq/ab. 26,50x190 ab. = mq. 5035
- aree per attrezzature pubbliche da cedere nel Comparto:  
mq. 7367 > mq. 5035

### **GRADO DI EDIFICAZIONE**

Come risulta dagli elaborati allegati Tav. n. 3 e 4 il Comparto è completamente saturo in quanto nei lotti che nella Tav. n. 3 sembrerebbero ineditati sono state presentate due richieste di Denuncia Inizio Attività per la costruzione di edifici residenziali.

### **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'Ing. Massimo Trivini Bellini a cui veniva conferito l'incarico di Collaudatore dal Responsabile del Servizio del Comune di Porto Mantovano.

**All'atto della stesura della presente Variante le uniche opere di urbanizzazione mancanti vengono di seguito elencate:**

- tappeto d'usura, spessore cm. 3, in conglomerato bituminoso sull'intero parcheggio ubicato in fregio al centro sportivo e per mq. 225,00 sul parcheggio in adiacenza a mini alloggi di proprietà comunale;
- pavimentazione in conglomerato cementizio colorato nelle aiuole dei parcheggi;
- quattro nuovi posti auto avente una superficie di mq. 50,00;
- rifacimento segnaletica orizzontale costituita da zebraure, linee continue e discontinue.

### **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 € 622.038,56.= (Euro seicentoventiduemilazerotrentotto/56);
- 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, a cui era stato aggiunto l'importo di € 67.536,00.= in luogo della sistemazione a verde, (somma già versata al Comune in data 21/12/2010), con polizza fidejussoria bancaria/assicurativa n. 20/2005 in data 25 febbraio 2005 emessa da "BCC" di Castelfreddo (MN);
- 3) La garanzia è stata ridotta a € 317.000,00.= emessa sempre da "BCC" di Castelfreddo (MN) in data 23/07/2007 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;
- 4) L'importo preventivato delle opere da realizzare a cura e spese dei Lottizzanti del Comparto oggetto di Variante ammonta a € 32.483,00.= come risulta dall'elaborato n. 6.

L'importo delle opere già realizzate all'interno del Comparto è pari a € (622.038,00 – 32.483,00) = € 589.555,00.=, di cui il 25% (venticinqueper cento) deve essere mantenuto a garanzia fino alla cessione al Comune (art. 11, comma 3 della Convenzione Urbanistica).

Per quanto sopra esposto la garanzia fidejussoria può essere ulteriormente ridotta (che sostituisce quella vigente) come risulta dalla seguente dimostrazione:

- Importo opere realizzate € 589.555,00 x 25%	= € 147.388,75.=
- Importo opere da realizzare (vedi elaborato n. 6)	= € 32.483,00.=
<b>Importo complessivo garanzie finanziarie</b>	<b>€ 179.871,00.=</b>

### TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

*Considerato:*

- che tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state completamente realizzate e sono usufruibili;
- che le opere che rimangono da eseguire sono lavori di finitura che non precludono l'utilizzo della viabilità e dei servizi.

Ciò considerato i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione viene stabilito alla scadenza della convenzione urbanistica che avviene in data 28/05/2015.

Per quanto sopra esposto la convenzione urbanistica rimane confermata relativamente alle modalità ed alle caratteristiche tecniche e costruttive delle opere di urbanizzazione, mentre per effetto della presente Variante in adeguamento al P.G.T. viene così modificata nei seguenti articoli e commi:

- **paragr. F l'ultimo comma dalla parole "e si impegnano .....", viene stralciato** in quanto il sedime della strada di collegamento non viene ceduto al Comune ma rimane in proprietà ai Lottizzanti;
- **art. 3 – Termini per gli adempimenti, viene completamente stralciato** e così sostituito:  
"tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state completamente realizzate, collaudate e sono da tempo usufruibili".

Le opere che rimangono da eseguire sono lavori di finitura che non precludono l'utilizzo della viabilità e dei servizi.

L'importo dei lavori da eseguire, come risulta dall'elaborato allegato n. 6, è di € 32.483,00.= su un importo complessivo di € 622.038,00.=

Si stabilisce il termine dell'esecuzione delle opere rimanenti da eseguire con la data di scadenza della Convenzione Urbanistica che è il 28/02/2015.

- **art. 6 – paragr. 6 – comma D), viene stralciato** e così sostituito:  
“pavimentazione delle aiuole stradali e dei parcheggi con conglomerato cementizio colorato”.
- **art. 6 – paragr. 6 – comma E), vengono stralciate le parole:**  
“delle aiuole dei parcheggi” in quanto vengono pavimentate.
- **art. 6 – paragr. 6 – comma I), viene stralciato completamente** in quanto il sedime della strada di collegamento in adeguamento al P.G.T. non è da cedere.
- **art. 11 – secondo comma, viene così riformulato:**  
“in luogo della sistemazione delle aree a verde, alla quale procederà direttamente l’Amministrazione, i Lottizzanti in data 21/10/2010 hanno corrisposto la somma di 16,00 €/mq., per un importo complessivo di (54 mq. 4221 x 16,00 €/mq.) = € 67.536,00.=”.

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 1:2000
- **Tav. 3** – Planimetria catastale scala 1:2000
- **Tav. 4** – Planivolumetrico vigente scala 1:1000
- **Tav. 5** – Planivolumetrico – stato di edificazione e stato di attuazione delle opere di urbanizzazione scala 1:1000
- **Tav. 6** – Computo metrico estimativo delle opere ancora da eseguire
- **Tav. 7** – Convenzione urbanistica vigente
- **Tav. 7/a** – Convenzione urbanistica in Variante
- **Tav. 8** – Documentazione fotografica

**I LOTTIZZANTI**

---

  


---

**I TECNICI**  
*(Dott. Ing. GianLuca Ferrari)*

---

  

*(Geom. Francesco Rosa)*

---