

B.1

B.2

B.3

VARIANTE DI P.G.T.

PL "P.A. 2.2. Dosso del Corso - stralcio "Sub-comparto 1"

Regione: LOMBARDIA

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

Committenti: IMMOBILIARE IL DOSSO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e altri proprietari

Progetto: PL "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO - STRALCIO SUB-COMPARTO 1"

**Elaborato: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
TABELLA PROPRIETA' - NORME TECNICHE DI PIANO**

Data: MARZO 2019



GIOVANNI BAROZZI
ARCHITETTO

V.LE DELLA REPUBBLICA 23 | 46100 MANTOVA | P.I. 02148510205 | C.F. BRZGNN78A23E897H

PREMESSA

Il piano attuativo denominato “P.A. 2.2 – Dosso del Corso” è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 14.02.2005 e convenzionato in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122) per quanto concerne il sub-comparto 1 poiché, ai sensi dell’art. 35.2 delle NTA del PRG allora vigente, era possibile prevedere lo sviluppo di due singoli piani attuativi stralcio interessanti ciascuno una delle due aree perimetrate individuanti il Piano, senza che il proponente del primo piano stralcio fosse obbligato a predisporre un progetto di massima dell’intero comparto.

La presente Variante al Piano Attuativo vigente interessa le seguenti proprietà: Immobiliare Il Dosso srl in liquidazione, Caterina Avv. Moccia ed ulteriori proprietari di lotti e/o edifici eseguiti in attuazione al piano.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO e TABELLA PROPRIETÀ

I terreni sono identificati nel Catasto del Comune di Mantova al foglio 47 mappali 334, 298, 299, 301, 300, 329, 344, 343, 384, 306, 305, 304, 303, 308, 309, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 312, 315, 455, 451, 450, 320, 321, 322, 449, 319, 369, 370, 371, 372, 373, 339, 340, 345, 310, 328, 341, 342, 333, 335, 336, 337. Il perimetro di pianificazione prevede le seguenti aree fondiari, in parte già edificate:

N. LOTTO	mappale	PROPRIETA'	S. F. (mq)
1	334	Moccia	5458
2	298	Il Dosso	1692
3	299	SINEDIL SPA e VARIE	4255
4	301	Libra Immob.	2119
5	300	Il Borgo	1379
6	329	SPESA INTELLIGENTE SPA	6545
7	344	Il Dosso	2734
8	343	Il Dosso	1197
9	384	ISTITUTO DON CALABRIA	1262
10	306	Edilfin	1004
11	305	Edilfin	997
12	304	Edilfin	994
13	303	VARIE	1027
14	308	Il Dosso	2416
15	309	Il Dosso	1372
16	363-364-365-366-367-368	VARIE	1730
17	374-375-376-377-378-380-381-382-383	VARIE	896
18	312	SP. COSTRUZIONI /Tecnoedil	916
19	315	MENOZZI CLAUDIO/HOTEL DANTE	1412
20	455	VARIE	950
21	451	VARIE	839
22	450	Il Dosso	720
23	320	Il Dosso	1761
24	321	Il Dosso	2357
25	322	Il Dosso	7055
26	449	Il Dosso	3190
27	319	Il Dosso	1260
28	369-370-371-372-373	VARIE	1262
29	345 (parte)	Il Dosso	4398
30	339	Tecnoscavi	1224
31	340	Tecnoscavi	1224
			65645

Foglio 47 mappali 310, 328, 341, 342, 345 (parte): proprietà Il Dosso, aree a verde da cedere,

Foglio 47 mappali 333, 335, 336, 337: cabine ENEL.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO IN VARIANTE.

La presente Variante al Piano P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUB-COMPARTO 1 prevede l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona la cui area viene comunque ceduta come standard in vista di una sua ipotetica futura realizzazione. Inoltre prevede di portare a termine le opere di urbanizzazione primaria, e precisamente: il completamento degli asfalti (tappeto di usura e segnaletica orizzontatale) di una porzione di area individuata nelle tavole allegate al piano e il completamento della linea di smaltimento delle acque meteoriche, così come risulta specificato nei paragrafi successivi. Il comparto viene mantenuto con destinazione prevalentemente residenziale, come nel Piano vigente; inoltre tutti gli standard sono reperiti all'interno del comparto di piano e pertanto non sono previste monetizzazioni.

Per quanto riguarda i dati urbanistici si precisa quanto segue:

- le destinazioni d'uso non mutano rispetto al Piano vigente,
- la superficie fondiaria si riduce da 73.596 mq del Piano vigente a 65.645 mq del presente Piano di variante,
- la SLP si riduce da 44.574 mq del Piano vigente a 33.000 del PL del presente Piano di variante,
- la SLP max consentita si riduce da 50.704 mq del Piano vigente a 46.016 mq del presente Piano di variante,
- gli indici fondiari di piano I_f sono variabili e definiti dalla tabella riportata nel paragrafo seguente
- gli indici fondiari massimi sono pari a 0,677 mq/mq ad eccezione dei lotti n. 1 e n. 3 per i quali valgono gli indici sottoesposti,
- viene prevista la cessione di tutte le aree a Standard.

DESTINAZIONI D'USO, DATI DI PIANO.

Mantenendo le destinazione d'uso del piano vigente, a prevalenza residenziale, si è previsto di insediare le seguenti SLP con indici differenziati nei vari lotti, al solo fine del reperimento delle aree a standard:

N. LOTTO	S. F. (mq)	If calcolo standard	SLP (mq)	Stato edificazione	DESTINAZIONE D'USO	standard da reperire
1	5458	0,791	4320	NO	RESIDENZIALE	3067
2	1692	0,400	677	NO	RESIDENZIALE	481
3	4255	0,900	3255	SI	RESIDENZIALE	2311
			575	SI	DIREZIONALE	575
4	2119	0,595	1261	NO	RESIDENZIALE	895
5	1379	0,595	821	NO	RESIDENZIALE	583
6	6545	0,250	1344	SI	COMMERCIALE MSV	2127
7	2734	0,400	1094	NO	COMMERCIALE MSV	1422
8	1197	0,400	479	NO	COMMERCIALE MSV	622
9	1262	0,595	751	SI	RESIDENZIALE	533
10	1004	0,595	597	NO	RESIDENZIALE	424
11	997	0,595	593	NO	RESIDENZIALE	421
12	994	0,595	591	NO	RESIDENZIALE	420
13	1027	0,595	611	SI	RESIDENZIALE	434
14	2416	0,400	966	NO	RESIDENZIALE	686
15	1372	0,400	549	NO	RESIDENZIALE	390
16	1730	0,595	1029	SI	RESIDENZIALE	731
17	896	0,595	533	SI	RESIDENZIALE	379
18	916	0,595	545	NO	RESIDENZIALE	387
19	1412	0,595	840	SI	RICETTIVO	840
20	950	0,595	565	SI	RESIDENZIALE	401
21	839	0,595	499	NO	RESIDENZIALE	354
22	720	0,400	288	NO	RESIDENZIALE	204
23	1761	0,400	704	NO	RESIDENZIALE	500
24	2357	0,400	943	NO	RESIDENZIALE	669
25	7055	0,400	2822	NO	RESIDENZIALE	2004
26	3190	0,400	1276	NO	RESIDENZIALE	906
27	1260	0,400	504	NO	RESIDENZIALE	358
28	1262	0,595	751	SI	RESIDENZIALE	533
29	4398	0,400	1756	NO	RESIDENZIALE	1249
30	1224	0,595	728	NO	RESIDENZIALE	517
31	1224	0,595	728	NO	RESIDENZIALE	517
	65645		33000			25941

DATI DI PIANO:

Superficie Fondiaria: Sf = 65.645 mq (Piano vigente: 73.596 mq)

Superficie lorda di Pavimento: SLP 33.000 mq (Piano vigente: 44.574 mq)

Area Standard da reperire: 25.941 mq

Area standard individuata: 27.146 mq > 25.941 mq (Piano vigente: 16.277 mq)

SLP massima con cessione standard aggiuntivi: 46.016 mq (Piano vigente: 50.703 mq)

Indici Fondiari di Piano If: differenziati e riportati nella tabella precedente

Indice Fondiario di Piano massimo ammissibile: If = 0,677 mq/mq per tutti i lotti ad eccezione di: lotto n. 1 If max = 0,791 mq/mq; lotto n. 3 If max = 0,900 mq/mq

Altezza massima degli edifici: n. 5 piani fuori terra

Distanza minima dai confini: 5 m

Distanza dalle strade: 7,5 m

REPERIMENTO AREE STANDARD

La dotazione di aree standard da cedere è stata determinata secondo i seguenti parametri:

- 35,5 mq/abitante per la destinazione residenziale,
- 100 % per destinazione direzionale, ricettivo ed esercizi di vicinato E.V.
- 130 % per la destinazione a media struttura di vendita M.S.V.,

Standard reperiti = 27.146 mq > 25.941 mq = Standard da reperire VERIFICATO

Standard a verde reperiti = 16.610 mq

Standard a parcheggio reperiti = 5.524 mq

Standard aree per infrastrutture = 5.012 mq

Standard reperiti = tot. 27.146 mq

Standard da reperire = 25.941 mq con indice fondiario individuato come da tabella sopra riportata. Gli indici fondiari potranno essere incrementati con conseguente aumento della SLP relativa a ciascun lotto, rispetto al dimensionamento minimo di piano. Tale modifica non si configura come variante alle previsioni del presente Piano, fino ad un indice fondiario pari a $(0,595 + 13,75 \%) = 0,677 \text{ mq/mq}$. Tale incremento sarà quindi assentibile mediante il rilascio di titolo edilizio che preveda il congruaggio in aumento degli standard dovuti, assolvibili anche mediante monetizzazione. Tale possibilità, relativa all'indice fondiario, vale sia per i lotti già edificati che per quelli da edificare, ad eccezione dei lotti n. 1 e n. 3, per i quali valgono gli indici fondiari previsti nella suesposta tabella.

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005 le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano attuativo sono reperite all'interno del Piano nella misura di mq 27.146, superiore a quella prevista in funzione delle effettive destinazioni d'uso, e pari a mq 25.941. Le aree per attrezzature e servizi pubblici sono pertanto reperite all'interno del perimetro di piano per gli indici fondiari e per le destinazioni previste nella tabella di cui sopra. Per gli indici in aumento possibili e per le variazioni delle destinazioni d'uso compatibili con il piano, si dovranno monetizzare le relative aree. Per ulteriori dettagli si veda la tavola "Planimetria delle destinazioni d'uso".

DESTINAZIONI D'USO

- Destinazione residenziale e destinazioni ad essa compatibile: tutti i lotti;
- Per i lotti 7 e 8, oltre alle destinazioni di cui sopra, vi è la possibilità di insediare Medie strutture di vendita M.S.V.

INTERVENTI EDIFICATORI ED AREE STANDARD

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati interventi edificatori che richiedano maggiori aree standard, si procederà nel seguente modo:

- per i lotti a destinazione Residenziale (R), qualora siano richiesti interventi edificatori con destinazione diversa e compatibile quale ad esempio AE2-Artigianato di servizio, AE3-Direzionale, AE4-Attrezzature private, AE5-Commerciale per E.V., con il relativo titolo abilitativo saranno monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio rispetto alle quantità previste da questa variante di Piano.
- per i lotti a destinazione Commerciale per Medie Strutture di Vendita (MSV), qualora siano richiesti interventi edificatori con destinazione diversa e compatibile quale ad esempio R-Residenza, AE2-Artigianato di servizio, AE3-Direzionale, AE4-Attrezzature private, AE5-Commerciale per E.V., non si opera alcun congruaggio rispetto a quanto previsto nel presente Piano.

INCREMENTO DELL'INDICE FONDARIO

Nel rispetto della SLP = 33.000 prevista e della SLP max = 46.016 mq ammessa, il Piano prevede:

per le nuove costruzioni:

- Edifici di varia tipologia a carattere residenziale per una superficie complessiva SLP = 12.061 mq con standard già assolti; tale superficie è incrementabile fino a SLP = $(30.152 \times 0,677) + 4.320^* = 20.412 + 4.320^* = 24.732$ mq previo reperimento o monetizzazione degli standard a conguaglio

(per il lotto 1 non è previsto incremento dell'indice in quanto $I_f = 0,791$)*

- Medie strutture di vendita per complessiva SLP = 1.573 mq con standard già assolti; tale superficie è incrementabile fino a SLP = $3.931 \times 0,677 = 2.661$ mq previo reperimento o monetizzazione degli standard a conguaglio. Come suddetto, la Variante conferma la possibilità per il piano di prevedere una o più medie strutture di vendita (M.S.V.) da localizzarsi nei lotti 7 e 8.

per le costruzioni esistenti:

- possibilità di ampliarsi fino all'indice $I_f = 0,595$ con standard già assolti e possibilità di ampliarsi fino ad $I_f = 0,677$ mq/mq previo reperimento o monetizzazione degli standard a conguaglio.

(per il lotto 6 gli standard sono già assolti fino a $I_f = 0,25$)

VARIANTI AL PIANO

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005 s.m.i. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Saranno consentite anche le diverse perimetrazioni dei lotti. Pertanto le ipotesi progettuali previste dal piano non sono vincolanti; in particolare la disposizione planimetrica ed il numero delle unità immobiliari potrà essere soggetto a modificazioni fermo restando il rispetto delle disposizioni urbanistiche. La definitiva disposizione conforme alle normative vigenti e di piano, sarà proposta in sede di presentazione di progetto finalizzato all'ottenimento del titolo edilizio abilitativo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ENTRO COMPARTO: INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.Strade e parcheggi

Trattasi di un'area destinata a strada e parcheggio mancante di tappeto d'usura di 3 cm di spessore e relativa segnaletica orizzontale.

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI COMPARTO: INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DELLA LINEA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

E' previsto il completamento della linea di smaltimento a lago delle acque meteoriche, come segue:

1. raccordo di due tratti già esistenti mediante tubi prefabbricati autoportanti in calcestruzzo vibrato con giunto a bicipite, con interposti idonei pozzetti d'ispezione.
2. tratto terminale (scarico): sarà eseguita in parte in tubi prefabbricati autoportanti in calcestruzzo vibrato con giunto a bicipite, ed in parte in tubi in PVC, come da tavola A.10 Planimetria delle Opere extra comparto da eseguire.

STIME DEI COSTI**1) STIMA DEI COSTI DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Tappeto di usura e segnaletica orizzontale	€	54.494,74
--	---	-----------

2) STIMA DEI COSTI DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELLA LINEA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Tubi, pozzetti e opere di completamento	€	175.994,00
---	---	------------

TOTALE OPERE	€	230.488,74
---------------------	----------	-------------------

Esclusa IVA di legge

ELENCO ALLEGATI**A ELABORATI CARTOGRAFICI**

- A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area (scala 1:5000)
- A.2 Planimetria catastale con individuazione delle proprietà (scala 1:2000)
- A.3 Planimetria generale con individuazione del Perimetro del Piano Attuativo su base aerofotogrammetrica (scala 1:2000)
- A.4 Estratto di P.G.T., con particolare riferimento agli elaborati prescrittivi di P.d.S. e P.d.R.
- A.5 Estratti cartografici degli strumenti di Pianificazione Territoriale sovra ordinati
- A.6 Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti
- A.7 Planimetria del sistema della mobilità e del verde
- A.8 Rilievo plani-altimetrico
- A.9 Planimetria delle Opere di Urbanizzazione primaria da eseguire interne al perimetro di piano
- A.10 Planimetria delle Opere extra comparto da eseguire
- A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso
- A.12 Progetto Planivolumetrico
- A.13 Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa
- A.14 Particolare Scarico a Lago – Planimetria
- A.15 Particolare Scarico a Lago - Sezioni

B. DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI

- B.1- B.2- B.3 Relazione tecnico – illustrativa, Tabella Proprietà, Norme Tecniche di Piano
- B.4 Computo metrico-estimativo
- B.5 Bozza di Convenzione
- B.6 Rapporto Preliminare di Verifica VAS

Mantova, lì 09/03/2019

IL TECNICO

Dott. Arch. Giovanni Barozzi