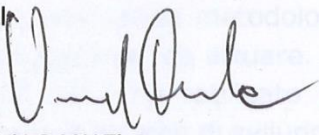
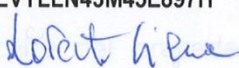
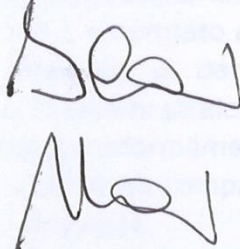



		REGIONE LOMBARDIA
		PROVINCIA DI MANTOVA
		COMUNE DI MANTOVA
GIAN ANDREA VIRGILI VRGGND61D10E897P  C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2	LOVATO LILIANA LVTLN43M45E897H  MANTOVA (MN) - VIA ANTONIO POSSEVINO 11	
CUNOCI ISABELLA CNCSSL70L64E897L CUNOCI MICHELE CNCMHL65T28A470F  MANTOVA (MN) - VIA BOSCHETTI, 4		
Oggetto Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti" Proposta I° stralcio		N° TAVOLA B.1.a
INTEGRAZIONE		
TITOLO RELAZIONE TECNICA		Scala
PROGETTISTI ARCH. LUCIANO PASTORIO VIA REINA N. 28 - 46013 CANNETO S/O (MN) c/o TEL. 0376 222683 - FAX 0376 322505 E-MAIL: arch.pastorio@libero.it		Timbro 
Emissione Progetto		Data Marzo 2019

PREMESSA

La Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Mantova, approvata con DCC n. 82 del 07.09.2004, inserì tra le aree di espansione urbana la zona del territorio del Comune di Mantova posta a sud del centro abitato denominata "Te Brunetti/ Nuovo Ospedale".

La molteplicità delle proprietà coinvolte, l'eccessiva estensione del comparto di piano unitamente alla eterogeneità dello stato di fatto, che vedeva ricomprese nello stesso ambito aree di completamento urbano ed aree agricole a forte valenza ambientale, rese di fatto impossibile la produzione di una documentazione tecnica approvabile e condivisa. Per tali motivi l'attuazione dell'originario comparto fu promossa per stralci funzionali attuativi. Solo il primo stralcio denominato "Nuovo Ospedale" riuscì ad essere definitivamente approvato, testimoniando comunque la validità dell'impostazione metodologica di uno sviluppo per step di un comparto altrimenti "impossibile" da attuare.

Il PGT del 2012 ha ratificato le scelte del precedente PRG, confermando l'individuazione di un'area di sviluppo a prevalente destinazione d'uso residenziale a completamento dell'esistente quartiere "Te Brunetti". L'ambito di trasformazione denominato ATR.1 è normato a mezzo di specifica scheda, che significativamente prevede la possibilità di dare attuazione alle previsioni di piano attraverso l'approvazione di plurimi stralci funzionali omogenei adeguatamente dimensionati.

In questa sede, conformemente alle previsioni del PGT, si propone all'attenzione dell'Amministrazione un comparto limitato alle proprietà lottizzanti sottoscrittrici della presente proposta.

L'area complessiva del secondo stralcio Te Brunetti è pari a circa 16.239 mq, esso costituisce il naturale completamento delle aree già edificate prospicienti via Bellonci, e si pone in continuità con il comparto Nuovo Ospedale.

Al fine di rendere concreta la previsione del PGT relativamente alla necessità che gli stralci dell'ATR1 siano organicamente correlati nella definizione delle infrastrutture e dei pubblici servizi, la documentazione tecnica promuove un progetto coerente con le previsioni programmatiche della scheda ATR.1 del Documento di Piano.

Il sub comparto "Te Brunetti_1" è presentato dalle ditte lottizzanti sottoscrittrici Virgili, Lovato, Cunoci. Il sig. Gianandrea Virgili sottoscrive e presenta la documentazione di piano anche in nome e per conto della ditta Virgili Gian Paolo in forza di specifica delega allo scopo sottoscritta.

MOTIVAZIONE DEL PIANO

Il I° stralcio "Te Brunetti_1" dell'ATR.1, ha lo scopo di urbanizzare un'area oggi a prevalente destinazione orticola, completando e riorganizzando il disegno urbano dell'esistente edificazione prossima a via Nenni/via Bellonci.

Il piano appare come un'importante occasione di riqualificazione di un ambito urbanizzato incompleto ormai da decenni, e che alle porte di Mantova offre un

immagine di degrado, suggerendo la percezione di un mancata programmazione dello sviluppo urbano. È bene inoltre evidenziare, che il completamento del quartiere Te Brunetti costituisce nei fatti il naturale ampliamento residenziale della città di Mantova, stante la sua vicinanza al centro storico oltreché alla moderna città dei servizi sorta in prossimità dell'Ospedale nel corso degli ultimi decenni.

Un nuovo sviluppo residenziale del quartiere che dovrà essere l'occasione per creare un moderno modello insediativo attento alle specificità e peculiarità ambientali e paesaggistiche del sito, e di cui il presente primo stralcio costituisce la definizione del nuovo ingresso al comparto. Se il completamento del quartiere te Brunetti appare come un progetto di vitale importanza per la città di Mantova ed il suo futuro, il presente stralcio costituisce la semplice prima tappa di un percorso più articolato e complesso che ridefinendo l'ingresso al quartiere favorirà lo sviluppo di un processo che dovrà ricucire tra loro gli sfrangiati brani di edificazione esistenti, mettendoli in connessione con il centro storico, ma soprattutto relazionandoli in modo corretto con il paesaggio agrario tipico della parte sud di Mantova. Perseguendo quel completamento dei servizi alla popolazione residente oggi del tutto carenti o assenti.

Il completamento dell'insediamento esistente eviterà la creazione dell'ennesimo quartiere dormitorio. Infatti, inserendosi su di un tessuto di vita sociale consolidato, il nuovo sviluppo residenziale non dovrebbe risultare l'ennesima addizione suburbana inserita in contesti privi di qualsiasi servizio alla persona.

PGT E SCHEDA ATR.1

Il Documento di Piano del PGT del Comune di Mantova, per le aree di trasformazione, prevede delle specifiche schede di attuazione; quella riferita al comparto in esame è denominata "ATR.1 Te Brunetti".

La scheda sancisce gli obiettivi della pianificazione:

- la ricucitura ed il collegamento con l'edificato esistente;
- l'incremento dei servizi del quartiere
- la creazione di una vasta area pubblica a servizio dell'intero quartiere.

La scheda ATR.1 è corredata da uno schema grafico di massima cui la progettazione attuativa deve attenersi al fine di interpretare correttamente le indicazioni progettuali del PGT.

La scheda in questione precisa anche la natura di tale schema, il quale è da intendersi come un mero quadro di massima, e specifica che al suo interno *"per quanto riguarda le destinazioni, è rappresentata una distribuzione puramente indicativa"*.

La proposta di piano accoglie e fa propri gli obiettivi generali della pianificazione ricucendo i lembi del tessuto edificato prossimi al perimetro dello stralcio, e dando risposta ai preminenti interessi pubblici che il tessuto consolidato esprime in questo ambito quali la riqualificazione dell'accesso

all'istituto Scolastico "Mazzolari", il riordino della viabilità di accesso al quartiere, la risoluzione dei numerosi problemi legati all'assenza di adeguate aree di sosta per gli autobus delle linee pubbliche e la dotazione di idonei spazi di sosta in prossimità della scuola già citata. Un organico e qualificante incremento dei servizi del quartiere che migliorerà la qualità di vita dei residenti e l'accessibilità allo stesso.

Ovviamente, per ragioni meramente pratiche di localizzazione dello stralcio e di identificazione delle aree in esso ricomprese, l'indirizzo generale relativo all'individuazione di una vasta area pubblica che la scheda di PGT individua in posizione baricentrica rispetto al comparto di piano generale, non può riguardare il presente stralcio.

ATTUAZIONE PER STRALCI

La scheda che norma l'ATR.1 prevede che:

"per le dimensioni del comparto, è ammessa la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati".

A tale facoltà intendono appellarsi i proponenti nella convinzione che l'adeguato dimensionamento dello stralcio sia garantito, nel caso di specie, sia dal posizionamento marginale rispetto al comparto generale delle aree oggetto di trasformazione, sia dalle limitate dimensioni del comparto stralcio che di fatto non limita, né pregiudica, nessun possibile sviluppo futuro della predominante restante parte. Come già detto in premessa, l'area oggetto della proposta definisce e prefigura l'accesso al quartiere, interessando dei lotti di fatto già urbanizzati.

Per l'attuazione dello stralcio la scheda detta alcune condizioni:

- *"Dimostrare la coerenza della previsione pianificatoria con gli obiettivi dell'ATR e con lo schema di massima sottoriportato;"*

Lo stralcio è coerente con lo schema promosso dalla scheda sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, che per la soluzione dell'innesto viabilistico e ciclopeditone con il sistema della viabilità esistente.

- *"Dimostrare il rispetto del principio perequativo su tutto l'ATR con riferimento alla distribuzione della capacità edificatoria, al dimensionamento, alla localizzazione dei servizi e delle aree di mitigazione";*

L'art. B9 delle NTA del Documento di Piano relativo ai criteri di perequazione stabilisce che *"il PGT di Mantova prevede il ricorso alla perequazione intracomparto"* sancendo e definendo un unico criterio, e cioè: *"attribuendo a ciascun ambito un unico indice di edificabilità"*. La presente proposta garantisce la perequazione intracomparto prevedendo un indice territoriale addirittura più basso rispetto a quello assegnato dal PGT, che resta ovviamente valido per le restanti aree non incluse in questo primo stralcio.

Assoluta equità viene garantita anche in merito all'individuazione dei servizi dal momento che si prevede la cessione della quasi totalità degli standard dovuti, monetizzando una minima parte e facendosi carico

dell'esecuzione di una serie di opere di interesse pubblico anche extra-comparto. Stesso discorso vale per le aree di mitigazione dal momento che i proponenti si accollano l'onere di piantumare ed attrezzare una fascia di mitigazione pro-quota nel rispetto delle disposizioni della scheda, assolvendo quindi in modo certo, agli obblighi spettanti allo stralcio.

- *"dimostrare di aver dato preventiva ed adeguata informazione agli altri proprietari dell'iniziativa pianificatoria al fine di consentire una loro eventuale partecipazione sin dalla fase della progettazione";*

In occasione della presentazione del primo stralcio il sig. Virgili, coordinatore delle ditte proponenti, contattò preventivamente le ditte proprietarie dei lotti prossimi alle aree di questo primo stralcio raccogliendo la loro indisponibilità a partecipare alla promozione di un intervento di trasformazione urbanistica del comparto. Ci si limitò a coinvolgere esclusivamente le ditte prossime al perimetro del sub-comparto, apparendo superfluo interagire con proprietà che nulla avrebbero avuto da condividere col presente stralcio essendo inimmaginabile l'approvazione di uno strumento attuativo che interessasse diverse porzioni dell'ATR.1 non contigue tra loro.

Con l'avvio del procedimento tutte le proprietà incluse nel perimetro dell'ATR.1 sono state informate e coinvolte dalla stessa Amministrazione Comunale senza ricevere manifestazione di interesse da parte degli interessati.

In vista del deposito della documentazione di integrazione i lottizzanti hanno nuovamente invitato tutte le ditte incluse nell'ATR.1, come testimoniato dalle allegate ricevute di spedizione, ed anche in questa circostanza si è confermato il mancato interesse da parte degli altri proprietari a prendere visione o partecipare al processo progettuale del primo stralcio.

Per quanto detto appare chiaro che i lottizzanti hanno assolto all'obbligo prescritto e si sono attenuti al senso dello stesso, cioè consentire ad altri proprietari un'eventuale manifestazione di interesse, oltretutto una corretta e preventiva informazione.

- *"dimensionare le opere di urbanizzazione considerando le previsioni dell'intero comparto in coerenza con lo schema di massima e gli obiettivi dell'ATR";*

Si è assolto alla prescrizione sebbene, per la dimensione dello stralcio proposto, essa abbia una portata limitata stante l'esiguità, e la marginalità, dello stralcio rispetto all'ambito dell'intero ATR.1.

Si evidenzia peraltro che dalle analisi progettuali e di fattibilità allegate lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire per l'intero comparto per dispersione non essendovi realistiche possibilità di recapiti nel reticolo delle acque superficiali. Quindi ciascun eventuale stralcio, in analogia con il presente, dovrà progettuamente trovare soluzione all'individuazione di adeguate superfici filtranti; circostanza che fa decadere evidentemente la

necessità di infrastrutturazioni di carattere generale per la raccolta delle acque bianche, e che peraltro produce soluzioni maggiormente coerenti rispetto alle nuove normative in materia ed alle linee guida dettate dallo stesso Comune di Mantova "Mantova resiliente-Verso il Piano di Adattamento Climatico".

Per quanto riguarda invece gli altri sottoservizi, il loro dimensionamento e la loro posizione garantiscono la possibile estensione delle reti stesse ad altri stralci funzionali del più vasto ATR.1.

- *"attivare i necessari procedimenti ambientali e paesaggistici per l'intero comparto."*

Quale stralcio conforme al PGT non deve essere attivata la procedura di VAS.

COERENZA PROGETTUALE CON LO SCHEMA DELLA SCHEDA ATR.1

Ai fini della presentazione ed approvazione del presente stralcio, si evidenzia che lo stesso risulta conforme allo schema riportato nella scheda dell'ATR.1 che costituisce il quadro di riferimento obbligato per la progettazione di eventuali stralci. In questa sede è bene sottolineare anche che la limitatezza dello stralcio, e la sua posizione periferica rispetto all'ambito generale, implica che non vi siano particolari prescrizioni da interpretare e soprattutto alcuna influenza rispetto ad un futuro e possibile sviluppo del resto del comparto generale.

Nello specifico lo schema prescrive per i lotti interessati dallo stralcio;

- una peculiare vocazione terziaria dell'area che viene confermata e ripresa dalle previsioni insediative dello stralcio;
- la risoluzione dell'innesto della viabilità di quartiere sulla rotatoria di via Nenni con la previsione anche di un collegamento ciclopedonale con il sistema esistente sul perimetro del quartiere. Indicazione progettuale di cui ci si è fatti carico.

Il progetto presentato è ovviamente sviluppato alla luce delle esigenze presenti e future di infrastrutturazione ed urbanizzazione del comparto, in modo da assicurare che la sua attuazione non sia di ostacolo al futuro sviluppo del resto dell'ambito ATR1.

Lo stralcio proprio per la sua dimensione e posizione risulta assolutamente coerente e funzionale. Come detto esso razionalizza l'accesso delle aree in argomento alla rotatoria di via Nenni, definendo e realizzando il nuovo ingresso al futuro quartiere e limitandosi in questa prima fase a completare la sfrangiata edificazione che caratterizza il fronte urbano garantendo l'estensione delle urbanizzazioni anche al nucleo sparso di case e loghini poste a sud del complesso scolastico.

IL PROGETTO DI PIANO

In coerenza con l'analisi sopra illustrata ed alla luce delle indicazioni della scheda di PGT relativa all'ambito ATR1, la presente proposta parte dalla necessità di definire un progetto che ricucia la sfrangiata edificazione che caratterizza questa porzione di città garantendo un'adeguata soluzione all'innesto viabilistico della nuova via di penetrazione su cui si potrà collegare lo sviluppo futuro del quartiere.

La soluzione proposta appare semplice e coerente con le previsioni insediative del PGT, la destinazione d'uso e la necessità di dare soluzione a diverse problematiche di carattere pubblico riscontrabili in questa zona. Tra queste si citano: il problematico accesso alla scuola "Mazzolari", l'assenza di adeguate aree di sosta per gli autobus delle linee pubbliche ed il critico innesto di via Amadei su via Bellonci. La ricerca di una soluzione a tali criticità di interesse pubblico ha suggerito la creazione di una contro-strada che fiancheggiando il lato est della scuola permetta un facile collegamento di via Amadei con la rotatoria tra via Nenni e via Donati, l'individuazione di due aree parcheggio da vincolare ad uso pubblico poste sia a nord che a sud del comparto e la definizione di due soli lotti edificabili.

Alla luce dell'andamento del mercato, e della necessità di evitare inutili sovradimensionamenti dell'offerta insediativa, il presente piano stralcio prevede una riduzione di poco più del 40% della potenzialità edificatoria rispetto a quella massima assegnata dal PGT al comparto, con una riduzione dell'indice di edificabilità dallo 0,5mq/mq assegnato dal PGT a circa 0,29mq/mq.

OPERE FUORI COMPARTO

Pur essendo un intervento di trasformazione di limitata estensione la sua attuazione diviene l'occasione per un importante miglioramento dei servizi e della viabilità del quartiere. Un approccio che garantisce un rilevante interesse pubblico nei confronti dell'attuazione delle previsioni del piano.

Il progetto prevede:

- la risoluzione delle notevoli problematiche legate al servizio di trasporto pubblico; allo scopo si prevede la realizzazione di due golfi di fermata lungo via Bellonci, in entrambe le direzioni di marcia, di fatto riorganizzando gli spazi del parcheggio Altobelli;
- la redistribuzione del parcheggio Altobelli con la creazione di un innesto diretto da via Bellonci in modo da facilitare utilizzo ed accesso all'area di sosta;
- risoluzione del problematico accesso carrabile all'istituto Mazzolari, con la ridefinizione della recinzione di confine, l'apertura di un nuovo accesso carrabile lungo la contro-strada di piano, la creazione di un'area protetta per l'accesso pedonale all'istituto e la creazione di un nuovo filtro verde lungo la nuova strada di progetto.

Un insieme organico di opere qualificanti gli spazi ed i servizi pubblici esistenti che unita all'infrastrutturazione di piano, nuovo innesto alla rotatoria di via

Nenni e due distinti parcheggi di cui quello a nord al servizio anche dell'istituto Mazzolari, prefigura un rilevante miglioramento della città pubblica.

Tra le opere fuori comparto vanno ascritte anche quelle relative alla realizzazione di un collegamento carrabile tra via Donati e la ex-strada Trincerone che darà accesso a quell'insieme di edifici ed orti esistenti ed oggi raggiungibili mediante un improprio innesto sulla rotatoria di Via Nenni.

PEREQUAZIONE

Come già specificato nei paragrafi precedenti lo stralcio proposto appare assolutamente perequato rispetto al comparto generale, infatti così come peraltro definisce il PGT, l'unico modo certo per verificare l'applicazione concreta di certi principi non può che essere quello di considerare il parametro urbanistico significativo dal punto di vista economico: la capacità edificatoria.

Da questo punto di vista il primo stralcio non solo garantisce il rispetto dello sviluppo perequato del piano, ma prevedendo una sostanziale riduzione dell'indice di edificabilità, 0,29 mq/mq in luogo dei 0,5mq/mq previsti dal PGT, di fatto configura un minore impatto di questo primo ambito rispetto a quello che caratterizzerà l'intero comparto.

Altro parametro di valutazione rispetto al quale verificare l'effettiva perequazione tra i lottizzanti dell'intero ATR.1, suggerito dalla scheda del PGT, è l'equa redistribuzione/localizzazione delle aree standard. Anche da questo punto di vista il primo stralcio presentato cedendo ad uso pubblico la quasi totalità delle aree servizi dovute, e limitando l'uso della monetizzazione, indubitabilmente risulta perequato rispetto a qualsivoglia sviluppo futuro della restante porzione dell'ATR.1. Peraltro, lo stralcio si fa carico di precise richieste dell'Amministrazione relative ad una serie di problematiche da affrontare mediante opere di riqualificazione del contesto, di oggettivo interesse pubblico.

Rispetto all'ipotetica compartecipazione anche del primo stralcio alla prevista realizzazione di un migliore collegamento tra il quartiere esistente e l'area di Palazzo Te, stante il vincolo di proporzionalità ed equità tra la totalità dei lottizzanti, e vista l'esiguità del primo stralcio rispetto all'interesse del comparto, in luogo di un impegno di cui ad oggi non si può prevedere l'attuazione, l'Amministrazione ha preferito che le ditte promotrici si facessero carico della riqualificazione del parcheggio Altobelli e dell'ingresso delle scuole.

Per quanto detto si ritiene che la documentazione presentata dimostri che la soluzione progettuale adottata garantisce un quadro di assoluta perequazione rispetto al comparto generale a seguito dell'attuazione del primo stralcio.

LE PROPRIETA'

Le proprietà private incluse nel perimetro dello stralcio "Te Brunetti", attualmente inedificate, sono le seguenti:

PROPRIETA'	FG	MAPP.	SUP.	SUP. COMPLESSIVA
CUNOCI MICHELE - CUNOCI ISABELLA	61	153	1.753,00	3.108,00
		226	880,00	
		227	475,00	
VIRGILI GIAN PAOLO	61	242	2.647,00	2.647,00
LOVATO LILIANA	61	320	1.497,00	1.497,00
LOVATO LILIANA - VIRGILI GIANANDREA	61	106	1.819,00	1.833,00
		239	14,00	
VIRGILI GIANANDREA	61	336	2.006,00	6.653,00
		224	310,00	
		151	120,00	
		236	131,00	
		314	879,00	
		316	1.627,00	
		318	1.580,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE			15.738,00
COMUNE DI MANTOVA	61	321	93,00	501,00
		317	223,00	
		315	55,00	
		319	130,00	
	PERIMETRO STRALCIO			16.239,00

APPROVAZIONE IN CONFORMITA' AL P.G.T.

Alla luce di quanto esplicitato nei paragrafi precedenti, il presente piano attuativo è assolutamente conforme al PGT rispettando le prescrizioni relative a destinazioni d'uso e risultando coerente con lo schema ed alle indicazioni contenute nella scheda dell'ATR.1.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE, DIMENSIONAMENTO E INDICAZIONI MORFOLOGICHE

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate per l'ambito ATR.1 dal PGT.

Ai fini del dimensionamento del piano si precisa che:

- la SLP insediabile è ridotta rispetto alla SLP massima come meglio specificato negli altri paragrafi della presente;
- le aree ricomprese nel perimetro di piano di proprietà del Comune di Mantova non vengono considerate ai fini della determinazione della SLP massima insediabile, esse quindi non generano alcuna capacità edificatoria e di fatto ai fini delle verifiche urbanistiche vengono considerate "neutre";
- ai fini della determinazione del carico urbanistico si è verificato lo scenario più penalizzante e cioè l'ipotesi che la totalità della SLP di piano abbia in fase attuativa una destinazione d'uso direzionale/commerciale. Fermo restando la possibilità in fase di attuazione edilizia di prevedere un mix funzionale tra le destinazioni ammesse rispondente alle reali esigenze del mercato in questo modo la verifica della congruità degli standard ceduti sarà comunque garantita.
- Stante il contesto sfrangiato nel quale si inserisce l'intervento non sono stati individuati allineamenti precisi cui vincolare la progettazione edilizia. Il sedime dei nuovi edifici dovrà essere ricompreso nelle porzioni di superficie fondiaria edificabile meglio individuata nel planivolumetrico.
- Le aree aperte sistemate a verde dovranno essere piantumate con soggetti arborei ecotipo locali.

DATI PIANO ATTUATIVO PROPOSTO

SLP = superficie lorda di pavimento

SUPERFICIE PERIMETRO STRALCIO	16.239,00 mq
AREE COMUNE DI MANTOVA INCLUSE	501,00 mq

VERIFICHE URBANISTICHE

SUPERFICIE TERRITORIALE	15.738,00 mq
SUPERFICIE STANDARD INDIVIDUATI:	3.716,00 mq

Di cui :

parcheggio	3.458 mq
aree a verde	258 mq

SUPERFICIE STRADE DI LOTTIZZAZIONE:	2.892,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA:	8.390,00 mq
SUPERFICIE AREE MITIGAZIONE INTRA-COMPARTO:	740,00 mq

SLP TOTALE INSEDIABILE:	$15.738 \times 0,50$	7.869,00 mq
-------------------------	----------------------	-------------

SLP PREVISTA max:	4.550,00 mq
Indice territoriale:	0,289 mq/mq
Indice fondiario max.	0,850 mq/mq

IPOTESI INSEDIATIVA DI PIANO

TERZIARIO/DIREZIONALE		4.050,00 mq
lotto 1	2.800 mq	
lotto 2	1.250 mq	
SLP COMMERCIALE		500,00 mq
lotto 1	250 mq	
lotto 2	250 mq	
	Sommano	4.550,00 mq

STANDARD INDIVIDUATI

Gli standard individuati dal piano ammontano a 3.716,00 mq, la cessione di questi standard avverrà secondo diverse modalità di seguito riportate

- | | | |
|----------------|-------------|--|
| 1. PARCHEGGIO: | 3.458,00 mq | aree a parcheggio individuate e vincolate ad uso pubblico al Comune di Mantova (vedi tav.11) |
| 2. VERDE: | 258,00 mq | aree verdi cedute al Comune di Mantova (vedi tav.11) |

SOMM. 3.716,00 mq

QUANTIFICAZIONE STANDARD DI LEGGE:

Per la quantificazione/verifica degli standard dovuti si assume come base di calcolo l'ipotesi a maggiore carico urbanistico per la SLP prevista dallo stralcio, eventualità che implica la cessione di aree equivalenti al 100% della SLP di progetto:

4.550 x 100%	4.550,00 mq
--------------	--------------------

VERIFICA STANDARD

SUPERFICIE STANDARD INDIVIDUATI	3.716,00 mq
STANDARD MONETIZZATI	835,00 mq
Sommano	<hr/> 4.551,00 mq > 4.550,00mq

La cessione degli standard di legge risulta verificata.

QUANTIFICAZIONE ONERI DI MONETIZZAZIONE:

Ai sensi della DGC200 del 22/10/2013 e dei criteri generali per la monetizzazione sostitutiva da questa approvati il calcolo delle monetizzazione è determinato in funzione:

- della S.L.P. commerciale/direzionale, e quindi della quota di standard da monetizzare che nel nostro caso sono gli 835,00mq di cui al paragrafo

precedente;

- del valore delle aree sancite ai fini IMU per l'anno 2018.

Con Deliberazione n.110 del 30.5.2018 la Giunta Comunale ha determinato i valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova per l'anno 2018 ai fini dell'applicazione della IUC.

Per le aree ricomprese nell'ATR.1 tale delibera stabilisce un valore dei terreni di 47,00€/mq.

Applicando il coefficiente di riduzione di 0,8 previsto dalla DGC200/2013 per la determinazione del valore di monetizzazione, il valore per il calcolo della cifra dovuta risulta pari a

$$(47,00\text{€/mq} \times 0,8) \qquad 37,60\text{€/mq.}$$

Per quanto detto il valore della monetizzazione dovuta è:

$$\text{Oneri monetizzazione: } 835,0 \times 37,6 = \qquad 31.396,00\text{€}$$

INDICE DI PIANTUMAZIONE:

La scheda prevede che il piano garantisca un indice di piantumazione pari a 1albero/100mq di superficie scoperta.

Considerando che il rapporto di copertura è pari al 50% della superficie fondiaria, si desume che:

R.C.	50%
S.f.	8.390,00mq
S.C.	4.195,00mq
S.Sc.	(15.738-4.195) 11.543,00mq

N° alberi da piantumare 115

Si prevede che tale obbligo sia così assolto:

- 12 alberi sul lotto 1;
- 20 alberi sul lotto 2;
- 83 alberi nelle aree di uso pubblico.

VERIFICA RAPPORTO PERMEABILITA':

La scheda prevede che il piano garantisca un rapporto di permeabilità che sia

almeno pari al 50% della S.T., il che equivale a:

Sup. Permeabile	7.869,00mq
-----------------	------------

Parametro verificato imponendo la seguente suddivisione della superficie permeabile da garantire come di seguito dettagliato:

-aree uso pubblico	4.696,00mq
-lotto 1	2.040,00mq
-lotto 2	<u>1.360,00mq</u>
	8.096,00mq > 7.869mq

INTERVENTI DI RINATURALIZZAZIONE:

La scheda impone ai lottizzanti interventi di rinaturalizzazione equivalenti al 10% della ST, da realizzarsi in via privilegiata lungo il perimetro sud del comparto per cui è stata stimata una fascia profonda almeno 20m.

Lo stralcio evidentemente riguarda aree prossime alle zone già edificate ed urbanizzate per cui la scheda non prevede che le stesse siano interessate da interventi di rinaturalizzazione che risulterebbero incongrui e poco significativi rispetto al contesto.

In questa sede si propone l'assoluzione dell'obbligo previsto mediante l'assunzione dell'onere di rinaturalizzare una porzione dell'aree incluse nel perimetro del piano stralcio e poste sul confine sud dello stesso a cui si aggiunge una fascia di verde da piantumare e riqualificare individuata lungo il confine del comparto con la scuola Mazzolari ed insistente su aree di pertinenza di quest'ultima, aree da riqualificare nell'insieme di opere previste e da eseguirsi presso il plesso scolastico in argomento.

Nel complesso si prevede la rinaturalizzazione di circa 1.611,00mq, un dato che verifica il dettato della scheda di PGT che impone l'individuazione di una superficie equivalente al 10% della S.T. dello stralcio, e cioè almeno di 1.574,00mq.

La rinaturalizzazione dell'area in argomento appare coerente con le previsioni del PGT e con l'attuazione dello stralcio a conferma della corretta perequazione intra comparto. Comporta nel complesso una maggiorazione delle aree di naturalizzazione complessivamente individuate in caso di piena attuazione del comparto, ed al livello paesaggistico permette la mitigazione dell'edificazione dello stralcio rispetto all'intorno.

AZIONI DI MITIGAZIONE PER L'ADATTAMENTO CLIMATICO

Rispetto alle linee guida del Comune di Mantova "Mantova resiliente-Verso il Piano di Adattamento Climatico" alla luce di quanto descritto in precedenza e meglio normato dall'insieme della documentazione di piano si rileva che il progetto di pianificazione prevede l'attuazione delle seguenti misure previste nell'abaco:

- la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche degli edifici;
- la "forestazione" delle aree urbane garantita dalla piantumazione di ben 83 alberi di alto fusto all'interno del perimetro di piano;
- la realizzazione di pozzi disperdenti nei singoli lotti;
- la realizzazione di un fosso livellare per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro accumolo e dispersione nell'arco di 48h;
- l'ampio uso di pavimentazioni permeabili per gli spazi pubblici e di uso pubblico;
- la previsione di "cool roofs" per gli edifici in progetto.

URBANISTICA CONCERTATA OPERE FUORI COMPARTO

La riqualificazione dell'ingresso dell'Istituto Mazzolari e la realizzazione di adeguata ed opportuna recinzione lungo la nuova strada di piano, concordata con le Amministrazioni Comunale e Provinciale, sarà a carico delle ditte attuatrici il presente piano stralcio.

Tra gli allegati vi sono le tavole di progetto ed i computi relativi all'esecuzione delle opere concordate. Dal momento che gli interventi di urbanizzazione funzionali alle scuole rientrano, a buon titolo, tra le opere di urbanizzazione secondaria, l'importo di dette opere verrà conteggiato nella verifica dello scomputo degli oneri dovuti.

In convenzione gli attuatori del piano stralcio, al fine di migliorare lo standard dei servizi del quartiere e dell'intorno, si impegnano altresì a realizzare importanti opere di riqualificazione delle strutture per servizi di interesse pubblico presenti nell'intorno del comparto. In particolare ci si farà carico di realizzare due necessari golfi per la fermata dei mezzi pubblici lungo via Bellonci in entrambi le direzioni di marcia onde migliorare la qualità del servizio in una zona strategica stante la presenza di plurimi servizi pubblici. Contemporaneamente si prevede la riqualificazione del parcheggio Altobelli in modo che lo stesso sia più razionalmente distribuito e direttamente connesso alla viabilità pubblica.

Ai sensi di quanto stabilito dal Piano dei Servizi vigente *"In tal caso il valore dell'opera, come stabilito in base a computo metrico estimativo conforme ai vigenti bollettini della CCIAA di Mantova, non potrà comunque essere inferiore al valore delle aree che avrebbero dovuto essere conferite in cessione o asservimento"*. Nel caso di specie, come desumibile dai paragrafi precedenti, le eventuali opere cedute dovranno avere un valore superiore all'equivalente delle monetizzazioni calcolate (31.396,00€). Condizione ampiamente verificata dall'assunzione dell'obbligo di farsi carico della realizzazione dei due golfi di fermata (a miglioramento del servizio di trasporto pubblico) e della riqualificazione del parcheggio Altobelli. Tali opere, come meglio descritto nell'allegato computo metrico, hanno un valore di 59.800,00€ di importo lavori, che sale a 75.000,00€ con gli oneri accessori. Un valore ampiamente maggiore rispetto a quello delle monetizzazioni dovute.

Quindi in luogo del versamento della monetizzazione alla stipula della convenzione i promotori presenteranno un'idonea fidejussione dell'importo di 75.000,00€, impegnandosi a realizzare dette opere entro 270gg dal rilascio del permesso di costruire relativo, la cui richiesta andrà formalizzata entro 90gg dalla sottoscrizione della convenzione stessa.

SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Dagli elaborati tecnici allegati e relativi alle opere di urbanizzazione previste a carico degli attuatori del comparto si rileva che l'importo totale delle opere di urbanizzazione da realizzare risulta pari a € 437.200,00.

In ragione delle previsioni insediative, e delle aliquote vigenti previste dal Comune, per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti si verifica che:

Importo oneri di urbanizzazione primaria secondo aliquote vigenti:

commerciale/direzionale	4.550mq x 38,30 €/mq=	174.265,00 €
	totale	174.265,00 €

Importo oneri di urbanizzazione secondaria secondo aliquote vigenti:

commerciale/direzionale	4.550mq x 25,50 €/mq=	116.025,00 €
	totale	116.025,00 €
	somm	290.290,00 €

In luogo del versamento della cifra anzidetta i soggetti attuatori eseguiranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria le opere in progetto, il cui valore è ampiamente superiore al dovuto.

CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE PIANO

COMUNE DI MANTOVA

I° stralcio A.T.R.1 – “Te Brunetti”

Cronoprogramma attuazione piano

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Firma convenzione | |
| 2. Presentazione richiesta permesso di costruire “golfi” | |
| 3. fine lavori “golfi” | entro 90gg stipula convenzione |
| 4. Presentazione richiesta permesso di costruire urbanizzazioni | entro 270 gg dal rilascio del PdC |
| 5. Inizio lavori opere di urbanizzazione | entro 3 anni dalla stipula |
| 6. Ritiro del permesso di costruire fabbricati | entro 6 mesi ritiro PdC |
| 7. Inizio lavori fabbricati | dopo ritiro PdC OO.UU. |
| 8. Fine lavori dei fabbricati | entro 12 mesi ritiro PdC |
| 9. Fine lavori opere di urbanizzazione primaria e collaudo | entro 10 anni stipula convenzione |
| | entro 10 anni stipula convenzione |

STIMA DURATA ESECUZIONE LAVORI												
ATTIVITA'	MESI / SETTIMANE											
	1		2		3		4		5		6	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
GOLFO DI FERMATA AUTOBUS E PARCHEGGIO ALTOBELLI												
Approntamento del cantiere												
Scavi e demolizioni												
Pavimentazioni stradali												
Segnaletica stradale												
Opere a verde												
Smantellamento del cantiere												
OPERE DI URBANIZZAZIONE												
Approntamento del cantiere												
Scavi e formazione sottofondi												
Opere di fognatura												
Rete acquedotto e gasdotto												
Rete elettrica e telefonica												
Rete illuminazione pubblica												
Cabina elettrica												
Pavimentazioni stradali												
Punti luce illuminazione pubblica												
Segnaletica stradale												
Opere a verde												
OPERE RECINZIONE "BONOMI-MAZZOLARI"												
Sottoservizi												
Ingresso via Amadei												
Recinzione												
Opere di mitigazione												
Smantellamento del cantiere												

ELENCO ALLEGATI:

- A.1 Inquadramento generale dell'area
- A.2 Estratto Catastale
- A.3 Aerofotogrammetria: individuazione del perimetro dello stralcio
- A.4 Estratti PGT e scheda allegata al D.P.
- A.5 Estratti cartografia Pianificazione Territoriale
- A.6 Planimetria con indicazione vincoli esistenti
- A.7 Planimetria sistema della mobilità
- A.8 Planimetria del verde esistente
- A.9 Rilievo planimetrico
- A.10.a Opere di urbanizzazione: Planimetria generale
- A.10.b Opere di urbanizzazione: Planimetria segnaletica orizzontale e verticale
- A.10.c Opere di urbanizzazione: Rete raccolta acque meteoriche e acque reflue
- A.10.d Opere di urbanizzazione: Rete acqua potabile, gas metano e teleriscaldamento
- A.10.e Opere di urbanizzazione: Rete elettrica, telefonica e impianto di illuminazione pubblica
- A.10.f Opere di urbanizzazione: Sezioni tipo e particolari costruttivi
- A.10.g Opere di urbanizzazione fuori comparto: Golfi fermata autobus via Bellonci e riqualificazione Parcheggio Altobelli
- A.10.h Opere di urbanizzazione fuori comparto: Riqualificazione ingresso e parcheggi Istituto Scolastico "Bonomi Mazzolari"
- A.11 Destinazioni d'uso
- A.12 Sistemazione spazi aperti
- A.13 Planivolumetrico
- A.14 Profili prospettici
- A.15 Documentazione fotografica

- B.1.a Relazione Tecnica
- B.1.b Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione
- B.2 Tabella Proprietà
- B.3 Norme tecniche di piano
- B.4 Computo metrico estimativo
- B.5 Bozza di convenzione
- B.6 Relazione ambientale
- B.7 Relazione idrologica-idraulica
- Relazione geologica
- Valutazione previsionale di clima acustico