

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA
DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

GIAN ANDREA VIRGILI
VRGGND61D10E897P

C/O MANTOVA (MN) VIA DONATI, 2

LOVATO LILIANA
LVTLLN43M45E897H

MANTOVA (MN) VIA ANTONIO POSSEVINO 11

CUNOCI PASQUALE
CNCPQL33P30A029S

RUGGERI ROSANNA
RGGRNN40S43A470Y

MANTOVA (MN) VIA GIOVANNI CHIASSI, 88

MALAVASI CHIARA
MLVCHR62A71E897T

MALAVASI MARIANGELA
MLVMRA65S52E897U

MANTOVANI LINA
MNTLNI40A63E897A

C/O MANTOVA (MN) VIA VITTORINO DA FELTRE, 39

Oggetto

Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti"
Proposta 1° stralcio

N° TAVOLA

B.1

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

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

Dicembre 2017

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 stralci 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 ed 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 16.184 mq, esso costituisce il naturale completamento delle aree già edificate prospicienti via Nenni, 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 allegata include un progetto quadro complessivo dell'ambito di piano. La tavola A.10.c pur dando interpretazione alle indicazioni della scheda del PGT costituisce unicamente il quadro di riferimento per una programmazione e progettazione organica dell'intero ambito e non costituisce in alcun modo un vincolo rispetto alle proprietà esterne allo stralcio promosso. Il progetto quadro in argomento è quindi un semplice strumento di coordinamento atto a favorire l'integrazione dei vari stralci che nel tempo saranno promossi. Esso si limita a suggerire un'interpretazione delle linee guida per lo sviluppo delle future urbanizzazioni di completamento.

Il sub comparto "Te Brunetti_1" è presentato dalle ditte lottizzanti sottoscrittrici Virgili, Lovato, Cunoci.

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.

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 e suggerisce la percezione di una 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 oltretutto 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, con il quale il futuro sviluppo residenziale confinerà e dialogherà. Perseguendo anche 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 quartiere non dovrebbe risultare l'ennesima addizione suburbana di residenze inserite 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"*.

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 assolutamente coerente con lo schema promosso dalla scheda sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, che 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 *"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 invece resta 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 del 100% degli standard dovuti. Stesso discorso vale per le aree di mitigazione dal momento che i proponenti si accollano l'onere di piantumare ed attrezzare una prima parte della fascia di mitigazione prevista dalla scheda, assolvendo quindi in modo certo, ed in equivoco, alla quota parte di obblighi spettanti allo stralcio anche da questo punto di vista.

- *"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";*

La presente è un'indicazione piuttosto vaga. Si allega quindi una dichiarazione, da parte del sig. Virgili coordinatore delle ditte proponenti, in merito alla verificata indisponibilità delle ditte proprietarie dei lotti prossimi alle aree di questo primo stralcio. Ci si è limitati a coinvolgere esclusivamente le ditte prossime al perimetro del sub-comparto, essendo totalmente 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. Del resto in plurime occasioni l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mantova ha espresso la necessità, e l'auspicio, che gli stralci vedessero il coinvolgimento del 100% dei proprietari inclusi nel perimetro e la continuità delle aree coinvolte. Quindi in ossequio al rispetto di principi che hanno determinato l'interruzione di precedenti tentativi promossi dai medesimi lottizzanti, e che nel recente passato hanno indotto anche lo scioglimento del costituito "Consorzio di lottizzazione Te Brunetti", è parso superfluo che un'area confinata ai limiti del comparto ATR.1, una volta accertata l'indisponibilità dei lotti limitrofi verificasse disponibilità, o volontà, di partecipazione a proprietà che comunque sarebbero chiamate a presentare propri ed autonomi stralci attuativi non essendo fisicamente collegabili con le aree in oggetto e non avendo, gli stessi, nessun pregiudizio o nocumento ai propri diritti e potenzialità dalla presentazione del presente stralcio. Fermo restando che la evidente impossibilità di presentare un piano stralcio adottabile insieme alle ditte proponenti non pregiudica il diritto di tutelare propri eventuali diritti in sede di pubblicazione dello stralcio ai sensi della normativa vigente.

Per quanto detto appare chiaro che i lottizzanti hanno assolto all'obbligo prescritto e si sono attenuti letteralmente al senso dello stesso, cioè consentire ad altri proprietari un'eventuale partecipazione, verificando quindi la disponibilità delle sole proprietà che avrebbero potuto aderire all'iniziativa promossa cioè quelle limitrofe. Una volta accertato il loro diniego è risultato inutile coinvolgere proprietà che non avrebbero avuto modo di essere incluse in seno ad una proposta adottabile ed approvabile da parte del Comune.

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

Quale stralcio conforme al PGT non deve essere attivata la procedura di VAS. Si valuterà con i competenti uffici regionali, e comunali, come interpretare ai fini VIA lo stralcio, dal momento che l'ambito è già stato sottoposto a VIA in seno alla procedura promossa dalla società Pitentino, con cui ci si dovrà confrontare, posto che in quella sede era stata prevista una proposta di sviluppo progettuale anche del quartiere Te Brunetti, che è stata ignorata nella redazione dello schema dell'ATR.1 riportato nella scheda, ed a cui ci si deve attenere.

COERENZA PROGETTUALE CON LO SCHEMA DELLA SCHEDA ATR.1

Ai fini della presentazione ed approvazione del presente stralcio, essendo lo stesso assolutamente conforme allo schema riportato nella scheda dell'ATR.1 non necessita in alcun modo la presentazione di un progetto quadro di interpretazione della stessa dal momento che:

- in alcun modo la scheda lo prescrive;
- 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 la progettazione urbanistica dello stralcio se ne fa 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 progettuale 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 ed il dimensionamento delle previsioni, ha suggerito la creazione di un grande parcheggio di uso pubblico in prossimità della rotatoria e quindi l'individuazione di due lotti edificabili uno posto lungo via Nenni e l'altro più interno.

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.

Di fatto, si è rinunciato in questa sede alla potenziale quota residenziale prevedendo, come detto, esclusivamente una destinazione direzionale/terziaria stante la contiguità col centro servizi esistente e perseguendo un dimensionamento congruo con le attuali richieste del mercato.

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 quella di valutare il parametro urbanistico significativo dal punto di vista economico e cioè 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 comparto rispetto a quello che caratterizzerà l'intero ambito.

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 totalità delle aree servizi dovute, e non ricorrendo quindi alla monetizzazione, indubitabilmente risulta perequato rispetto a qualsivoglia sviluppo futuro della restante porzione dell'ATR.1, dal momento che appare ovvio come al più anche ai futuri lottizzanti in materia di standard potrà essere richiesta la cessione del 100% degli standard dovuti.

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	% PARTECIPAZIONE
CUNOCI PASQUALE - RUGGERI ROSANNA	61	153	1.753,00	3.108,00	19,75%
		226	880,00		
		227	475,00		
MALAVASI CHIARA- MALAVASI MARIA - MATOVANI LINA	61	242	2.647,00	2.647,00	16,82%
LOVATO LILIANA	61	320	1.497,00	1.497,00	9,51%
VIRGILI GIANANDREA	61	336	2.006,00	6.653,00	42,27%
		224	310,00		
		151	120,00		
		236	131,00		
		314	879,00		
		316	1.627,00		
		318	1.580,00		
VIRGILI GIANANDREA - LOVATO LILIANA	61	106	1.819,00	1.833,00	11,65%
		239	14,00		
SUPERFICIE TERRITORIALE				15.738,00	100,00%
COMUNE DI MANTOVA	61	321	93,00	446,00	
		317	223,00		
		319	130,00		
PERIMETRO STRALCIO				16.184,00	

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 E DIMENSIONAMENTO

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;
- ai fini della determinazione della SLP massima insediabile non vengono considerate le aree ricomprese nel perimetro di piano di proprietà del Comune di Mantova, che 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.

DATI PIANO ATTUATIVO PROPOSTO

SLP = superficie lorda di pavimento

SUPERFICIE PERIMETRO STRALCIO 16.184,00 mq

AREE COMUNE DI MANTOVA INCLUSE 446,00 mq

VERIFICHE URBANISTICHE

SUPERFICIE TERRITORIALE 15.738,00 mq

SLP TOTALE INSEDIABILE: 15.738 x 0,50 7.869,00 mq

SLP PREVISTA: 4.550,00 mq

Di cui :

lotto 1 3.050 mq

lotto 2 1.500 mq

SUPERFICIE STANDARD INDIVIDUATI: 4.665,00 mq

Di cui :

parcheggio 4.370 mq

aree a verde 295 mq

SUPERFICIE STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 1.553,00 mq

SUPERFICIE FONDIARIA: 9.520,00 mq

IPOTESI INSEDIATIVA

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 4.665,00 mq, la cessione di questi standard avverrà secondo diverse modalità di seguito riportate

- | | | |
|----------------|-------------|--|
| 1. PARCHEGGIO: | 4.370,00 mq | aree a parcheggio individuate e vincolate ad uso pubblico al Comune di Mantova |
| 2. VERDE: | 295,00 mq | aree verdi individuate e vincolate ad uso pubblico al Comune di Mantova |

SOMM. 4.665,00 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	4.665,00 mq
---------------------------------	-------------

STANDARD MONETIZZATI	0,00 mq
----------------------	---------

Sommano	4.665,00 mq > 4.550,00mq
---------	--------------------------------

La cessione degli standard di legge risulta verificata.

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.	9.550,00mq
S.C.	4.775,00mq
S.Sc. (15.738-4.775)	10.963,00mq

N° alberi da piantumare	110
--------------------------------	------------

Si prevede che tale obbligo sia così assolto:

- 30 alberi sul lotto 1;
- 15 alberi sul lotto 2;
- 65 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	4.100,00mq
-lotto 1	2.569,00mq
-lotto 2	1.200,00mq

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 prima porzione delle fasce previste dalla scheda e poste lungo via Donati per 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. L'attuabilità di detta soluzione è garantita dalla circostanza che la proprietà dei terreni individuati allo scopo è di una delle ditte lottizzanti lo stralcio, e cioè la signora Liliana Lovato.

COSTI DI URBANIZZAZIONE

Il costo relativo alla realizzazione tramite intervento diretto dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione e sistemazione delle aree pubbliche ammonta a complessivi €560.000,00, così come si evince dall'allegato "computo metrico estimativo".

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

Importo teorico opere di urbanizzazione primaria secondo aliquote vigenti:

commerciale/direzionale	4.550mq x 38,30 €/mq=	134.050,00 €
	totale	174.265,00 €

Importo teorico opere di urbanizzazione secondaria secondo aliquote vigenti:

commerciale/direzionale	4.550mq x 25,50 €/mq=	89.250,00 €
	totale	116.025,00 €

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione dovuti teoricamente assomma a
290.290,00 €

RIPARTIZIONE COSTI DI URBANIZZAZIONE

Dalla allegata relazione si desume che il costo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano assomma a complessivi 560.000,00 €, i quali dovranno essere garantiti da apposita fidejussione all'atto

della firma della convenzione.

Assumendo come criterio di perequazione la Superficie Territoriale che ciascun soggetto attuatore possiede si desumono le seguenti ripartizioni:

Ditta lottizzante	Superficie Territoriale	% di partecipazione	Quota di competenza costi di urbanizzazione
Cunoci Pasquale – Ruggeri Rosanna	3.108,00 mq	19,75 %	110.600,00 €
Malavasi Chiara - Malavasi Maria – Mantovani Lina	2.647,00 mq	16,82 %	94.192,00 €
Lovato Liliana	2.413,50 mq	15,33 %	85.848,00 €
Virgili Gian Andrea	7.569,50 mq	48,10 %	269.300,00 €
tot	15.738,00 mq	100,0 %	560.000,00 €

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 Urbanizzazioni: reti fognarie
 - A.10.b Urbanizzazioni: reti canalizzate acquedotto/gas/telecom/enel
 - A.10.c Urbanizzazioni: progetto quadro
 - A.10.d Urbanizzazioni: particolari fognature
 - A.10.e Urbanizzazioni: particolari acqua e gas
 - A.11 Destinazioni d'uso
 - A.12 Sistemazione spazi aperti
 - A.13 Planivolumetrico
 - A.14 Profili prospettici
 - A.15 Documentazione fotografica
-
- B.1 Relazione Tecnica
 - B.2 Tabella Proprietà
 - B.3 Norme tecniche di piano
 - B.4 Computo metrico estimativo
 - B.5 Bozza di convenzione
 - B.6 Relazione ambientale