

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P.L. ANGELI / VIA BOLDRINI - Comparto B**

PROPONENTI

Cavicchioli/Rinaldi
FUTUREDIL MANTOVA S.r.l.
Capelli/Morgantini



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

RELAZIONE GENERALE
Modificata a seguito di Osservazioni

INDIRIZZO			COMUNE	PROVINCIA
Via Cesare Boldrini			Mantova	Mantova
DATA EDIZIONE	DATA AGG.	DATA AGG.	ALLEGATO	
10/01/2022	MARZO 2024	MAGGIO 2024		
PROT.			A	
317/2020				

PROGETTAZIONE

ARCHITETTO PAOLO VINCENZI
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova
0376 224380 - pmvinc@tin.it

ELENCO ELABORATI

- Allegato A: Relazione tecnico illustrativa
 - Allegato B : Norme tecniche di attuazione
 - Allegato C : Convenzione urbanistica (schema)
 - Allegato D : Relazione Ambientale
 - Allegato E: Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico Generale
 - Allegato F: Relazione Clima Acustico
 - Allegato G : Relazione Geologica
 - Allegato H: Relazione Invarianza Idraulica ed Allegato E
 - Allegato I : V.INC.A
-
- TAV. 0: Individuazione Piano su base catastale / Proprietà
 - TAV. 1: Localizzazione piano su base aerofotogrammetrica
 - TAV. 2: Estratti cartografia – Vincoli
 - TAV. 3: Inquadramento territoriale
 - TAV. 4: Sistema della mobilità nell'ambito di piano
 - TAV. 5: Planimetria generale - Verde, spazi pubblici ed attrezzature esistenti.
 - TAV. 6: Planivolumetrico Piano Approvato DCC 35 del 9/05/2003
 - TAV. 7: Planimetria reti esistenti
 - TAV. 8: Planimetria Generale: Proprietà/Indici/Distanza dai confini
 - TAV. 9: Planivolumetrico
 - TAV. 10: Sezioni ambientali
 - TAV. 11: Planimetria Generale: sistemazione de verde privato / dotazione alberature
 - TAV. 12: Opere di Urbanizzazione: planimetria generale e sezioni tipo
 - TAV. 13: Planivolumetrico: simulazioni render

RELAZIONE GENERALE DELLA VARIANTE AL P.L. BOLDRINI_COMPARTO B

Il Piano attuativo denominato P.A. Boldrini_Comparto 'B' è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 9/05/2003 con stipula della Convenzione Urbanistica in data 22/07/2008, n° 70135 di Rep. e n° 15370 di Racc., Registrato a Mantova il 31/07/2008, n° 8798, Serie 1T, presso lo studio del Notaio Daniele Molinari.

Per effetto dei provvedimenti assunti in materia di proroga dei termini di scadenza dei 'piani urbanistici' il P.A. in oggetto è stato prorogato fino al mese di luglio 2027. Quindi a tutt'oggi sono ancora vigenti le prescrizioni urbanistiche in esso contenute e gli obblighi a carico dei 'lottizzanti'.

Per attuare le previsioni urbanistiche del Piano in oggetto si propone la presente Variante con scadenza delle obbligazioni alla data del 22/07/2027.

Premessa

Per effetto della grande crisi economica che ha colpito il settore immobiliare nel primo decennio degli anni 2000 lo sviluppo del comparto è di fatto cessato tanto che uno dei soggetti attuatori è incorso in una procedura fallimentare e solo un piccolo lotto è stato oggetto di edificazione; tale situazione ha provocato il cambio di qualcuno degli attori iniziali dello sviluppo del Piano. La presente proposta di variante al P.L. Boldrini – comparto B viene avanzata dalla Società FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. con sede in Porto Mantovano in Piazza Virgilio, 15 - Partita IVA e Codice Fiscale 01991090208, che ha acquistato dalla Impresa Individuale Pedrazzoli Ennio, inizialmente proponente del Piano, i terreni individuati catastalmente al foglio 44, mappale 692, dai Sigg. Cavicchioli / Rinaldi già proponenti della proposta di pianificazione attuativa originaria. Inoltre anche i Sigg.ri Capelli Alberto e Morgantini Annalisa, proprietari del lotto di cui al mappale 701 avendo già realizzato la propria abitazione si uniscono alla istanza pur non assumendo alcuna delle obbligazioni derivanti dalla stipula della Convenzione, ovvero relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pari ad € 51.790,77 (euro cinquantunomilasettecentonovanta/77) che resteranno in capo alla Società Futuredil Mantova s.r.l., con quota pari al 26%, ed ai Sigg. Cavicchioli/Rinaldi con quota pari al 74%.

Stato Attuale

Per contestualizzare la proposta di variante va ricordato che l'assetto dell'intera area 'Boldrini', composta da due distinti comparti 'A' e 'B', è stato sviluppato sull'asse stradale principale (Via Boldrini) che divide di fatto i due comparti e che è stato realizzato quale opera di urbanizzazione dai vari proprietari del cosiddetto comparto 'A'; in capo ai lottizzanti del comparto 'B', secondo gli impegni assunti con la convenzione urbanistica stipulata nel 2008, restarono unicamente da realizzare i lavori relativi al piccolo parcheggio costituente una quota degli standard previsti che in

gran parte furono oggetto di monetizzazione; tale parcheggio non è ancora presente e verrà realizzato in attuazione delle previsioni della presente 'variante' lungo Via Boldrini.

Nel frattempo le opere di urbanizzazione relative alla strada di lottizzazione in capo al Comparto 'A', che costituisce l'asse di distribuzione veicolare e dei sottoservizi dell'intera area, sono state realizzate e collaudate e indi cedute al Comune di Mantova secondo lo schema previsto dalla Convenzione. Per effetto della realizzazione di via Cesare Boldrini i lotti prospicienti risultano attualmente serviti dalle 'urbanizzazioni'; infatti oltre alla viabilità costituita dalla sede stradale con i marciapiedi sono state realizzate le reti per i sotto servizi delle fognature acque nere e meteoriche, acquedotto e metanodotto, rete telefonica e per la forza motrice, pubblica illuminazione, cabina elettrica di trasformazione MT-BT e sistemazioni a verde ed arredo urbano come da collaudo tecnico a cura dell'Ing. Cesare Paroli di Mantova.

Si precisa che al momento manca la pavimentazione del marciapiede di Via Boldrini in corrispondenza del perimetro del Piano in oggetto.



Proposta di variante

In considerazione dello stato dei luoghi ed in funzione dell'effettiva possibilità di accedere ai lotti previsti attraverso via Boldrini (anche utilizzando una viabilità di penetrazione privata) nonché di poter realizzare le opere di allacciamento alle pubbliche utenze per tutti i fabbricati (sul lotto di cui al mappale 701 l'edificio è già stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n° 53 del 16/05/2011 e successiva Variante con DIA di cui al Prot. n° 6356 del 21/02/2012), la variante proposta riguarda l'intero comparto del P.A. Boldrini_ Comparto 'B' per una superficie fondiaria di mq. 12.238,00; il Piano originario aveva una superficie fondiaria di mq. 11.328,66 per effetto della diversa distribuzione della viabilità e del parcheggio pubblico .

Considerando che con il Piano originario sono state in gran parte già monetizzate le aree standard, che non era stato possibile reperire all'interno dell'area, la variante proposta, prevede di migliorare l'assetto generale inserendo il parcheggio inizialmente previsto all'interno del comparto lungo Via Cesare Boldrini rendendolo così maggiormente fruibile assecondando la necessità di reperire spazi a parcheggio nell'intera area.



Ipotesi planivolumetrica

Preso atto che le aree comprese nel comparto sono comunque 'dotate delle necessarie opere di urbanizzazione' già cedute al Comune di Mantova, si prevede che ai fini del rilascio delle autorizzazioni (PdC, SCIA o altro) per la realizzazione dei fabbricati residenziali previsti secondo le volumetrie assegnate dal piano attuativo vengano corrisposti al Comune di Mantova gli oneri dovuti per le urbanizzazioni primaria **detratti degli importi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio e pavimentazione marciapiede)**, gli oneri di secondaria nonché quelli afferenti al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore al momento dell'approvazione della stessa.

Dati Urbanistici

Il Piano approvato, la cui superficie fondiaria era prevista complessivamente di mq 11.328,66, prevedeva la seguente quantificazione della SL max realizzabile:

$$_ \text{mq } 11.328,66 \times 0,50 \text{ ma/mq (If)} = \text{mq } 5.664,33$$

Specificando che l'edificabilità (SL) veniva ripartita tra le proprietà in proporzione alla relativa superficie.

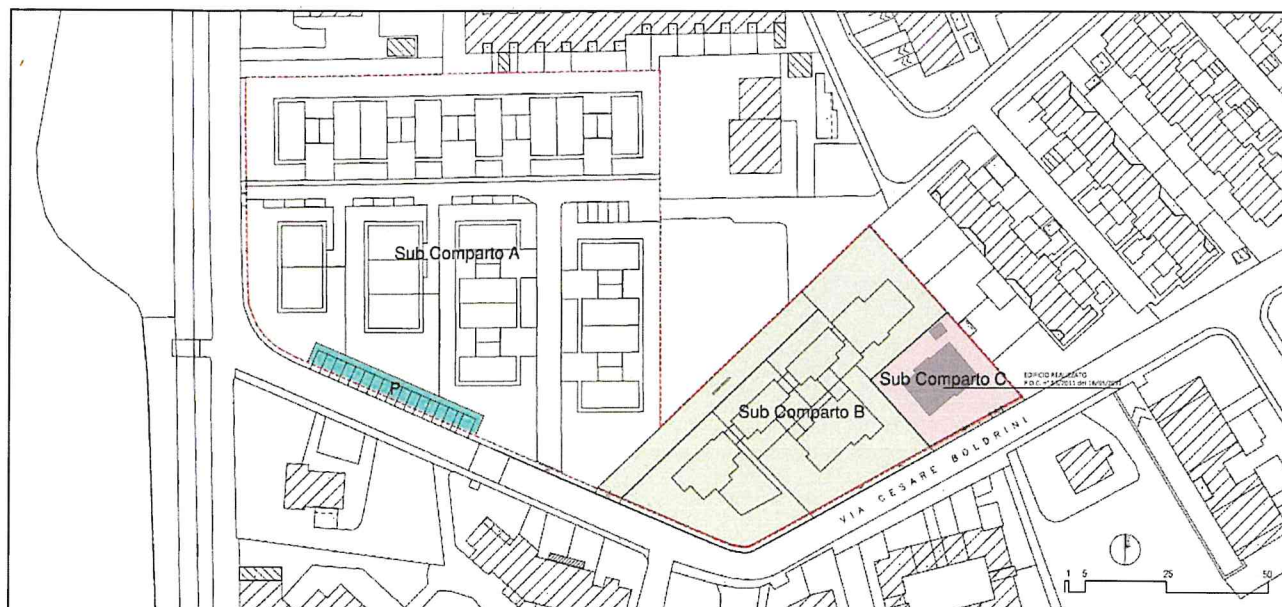
Con la Variante al P.L. Boldrini _ Comparto B , la cui superficie fondiaria risulta essere pari a mq. 12.238,00; per il calcolo della SL max realizzabile , da suddividere tra le varie proprietà proporzionalmente alle relative superfici, si propone di utilizzare l'indice fondiario pari a **0,46 mq/mq** al fine di mantenere la soglia massima della SL realizzabile al di sotto di quella prevista con il Piano approvato secondo il seguente calcolo:

$$_ \text{mq } 12.238,00 \times 0.46 \text{ mq/mq (If)} = \text{mq } 5.629,48 < \text{mq } 5.664,33$$

come segue:

Sub Comparto	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Fondiario (mq/mq)	Rapporto Coperta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Superficie Coperta (mq)	Altezza massima (numero piani)
A	8.601,00	0,46	50%	3.956,46	50%	2
B	3.011,00	0,46	50%	1.385,06	50%	2
C	626,00	0,46	50%	287,96	50%	2
LOTTO GIÀ EDIFICATO (Rif. PDC 53/ 2011 del 16/05/2011)						

Si precisa che l'area del mappale 147 che confina con il mappale 625, ricompreso nel piano, è asservita dal passaggio di due condotte, acqua e gas, tale presenza in proprietà privata comporta un vincolo di inedificabilità e divieto di piantumazione di metri tre dall'asse della condotta interessando in questo modo il mappale 625.



Verifica dotazione Standard

Nel P.A. Boldrini 'B' approvato la dotazione di aree standard previste era di mq. 4.548,62 di cui mq. 225,00 reperiti in lottizzazione sotto forma di parcheggi e mq. 4.323,62 monetizzati in sede di Convenzione urbanistica dai vari proprietari in parti proporzionali alla capacità edificatoria dei singoli lotti nella misura determinata dal Comune di Mantova in €/mq 61,97 (diconsi euro sessantuno/97) per un importo complessivo di € 267.934,73 (diconsi euro duecentosessantasettemilanovecento trentaquattro/73), secondo il seguente calcolo:

$$SL \text{ max} = \text{mq } 11.328,66 \times \text{Indice Fondiario mq/mq } 0,50 = \text{mq } 5.664,33$$

$$\text{Dotazione standards} = \text{mq } 5.664,33 / 33,00 (\text{mq/ab}) \times \text{mq/ab } 26,5 = \text{mq. } 4.548,62$$

Con lo scenario previsto dalla variante la superficie dell'intera area, a seguito delle verifiche catastali svolte, risulta essere pari a mq. 12.463 di cui mq. 12.238 di superficie fondiaria.

Con la presente variante la capacità edificatoria viene leggermente diminuita rispetto a quella prevista inizialmente di mq 5.664,33 di SL; utilizzando indice fondiario di 0,46 mq/mq la SL max prevista dalla Variante risulta essere pari a Mq. 5.629,48.

Ciò premesso la dotazione di aree standard necessarie alla SL max espressa con la variante proposta ed assumendo per il calcolo il dimensionamento vigente per il Piano Attuativo approvato (33 abitanti teorici ogni 100 mq di SL con una dotazione di standard pari a 26,5 mq per abitante) risulterà quindi la seguente:

$$\text{mq } 5.629,48 / 33 (\text{mq/ab}) \times \text{mq/ab } 26,5 = \text{mq } 4.520,64 < \text{mq } 4.548,62$$

Si conviene che, nonostante la quota per aree standard afferenti alla Variante al Piano sia leggermente inferiore a quella originariamente prevista, la dotazione rimanga quella originaria prevedendo quindi la realizzazione del parcheggio pubblico lungo Via Cesare Boldrini con superficie minima pari a mq. 225.

In caso si prevedano destinazioni accessorie alla residenza, dovrà essere corrisposta la monetizzazione corrispondente alla differenza di peso insediativo.

COSTO DI COSTRUZIONE

_ Sub Comparto A - Proprietà Cavicchioli/Rinaldi

SL Max Realizzabile mq 3.956,46 – destinazione Residenziale

$$\text{mq } 3.956,46 \times \text{€/mq } 412,46 (392,82+19.64 \text{ Maggiorazione } 5\%) = \text{€ } 1.631.885,45$$

$$\text{€ } 1.631.885,45 \times 6\% = \text{€ } 97.913,13$$

_ Sub Comparto B - Proprietà Società Futuredil Mantova s.r.l.

SL Max Realizzabile mq 1.385,06 – destinazione Residenziale

$$\text{mq } 1.385,06 \times \text{€/mq } 412,46 (392,82+19.64 \text{ Maggiorazione } 5\%) = \text{€ } 571.283,23$$

$$\text{€ } 571.283,23 \times 6\% = \text{€ } 34.276,99$$

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Nella ipotesi di utilizzare totalmente la capacità edificatoria riferita alla superficie fondiaria dello stralcio vengono di seguito indicate, divise per ciascuna proprietà costituente lo 'stralcio', le somme dovute per i titoli abilitativi per la realizzazione dei futuri edifici residenziali:

ONERI PRIMARIA

Considerando l'importo dei lavori per realizzare le opere di urbanizzazione (parcheggio e pavimentazione marciapiede lungo Via Boldrini) che sommano € 51.790,77 per il rilascio dei titoli abilitativi per costruire andranno versati al Comune di Mantova gli oneri di urbanizzazione primaria come segue (valore relativo alla capacità edificatoria massima):

_ Sub Comparto A - Proprietà Cavicchioli/Rinaldi

SL max realizzabile mq. 3.956,46

$$\text{Volume previsto mc } (3.956,46 \times \text{h. } 3,00) = \text{mc } 11.869,38$$

$Mc\ 11.869,38 \times \text{€/mc}\ 5,70 = \text{€}\ 67.655,46$ cui andranno detratti i costi delle opere di urbanizzazione nella percentuale pari al 74 % di € 41.121,86 pari ad € 30.430,18 e quindi per un totale di € 37.225,29.

_ Sub Comparto B - Proprietà Società Futuredil Mantova s.r.l.

Sl max realizzabile mq. 1.385,06

Volume previsto mc $(1.385,06 \times h.\ 3,00) = mc\ 4.155,18$

$Mc\ 4.155,18 \times \text{€/mc}\ 5,70 = \text{€}\ 23.684,53$ cui andranno detratti i costi delle opere di urbanizzazione nella percentuale pari al 26 % di € 41.121,86 pari ad € 10.691,68 e quindi per un totale di € 12.992,84.

Si specifica che le detrazioni previste riguarderanno i singoli interventi edificatori fino all'ammontare complessivo delle somme indicate.

ONERI SECONDARIA

_ Sub Comparto A - Proprietà Cavicchioli/Rinaldi

SL max realizzabile mq. 3.956,46

Volume previsto mc $(3.956,46 \times h.\ 3,00) = mc\ 11.869,38$

$Mc\ 11.869,38 \times \text{€/mc}\ 6,40 = \text{€}\ 75.964,03$

_ Sub Comparto B - Proprietà Società Futuredil Mantova s.r.l.

Sl max realizzabile mq. 1.385,06

Volume previsto mc $(1.385,06 \times h.\ 3,00) = mc\ 4.155,18$

$Mc\ 4.155,18 \times \text{€/mc}\ 6,40 = \text{€}\ 26.593,15$

Con riferimento al Permesso di Costruire n° 53/2011 del 16/05/2011 e D.I.A. Variante Prot. 6356 del 21/02/2012 dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione primaria in riferimento alla SL e volume dichiarati in quanto con la Variante proposta i proprietari non si assumono le obbligazioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

Opere di urbanizzazione realizzate (Comparto 'A')

Le opere di urbanizzazioni presenti e che sono adeguatamente posizionate e dimensionate per servire i lotti che costituiscono lo 'stralcio' oggetto della proposta di variante al P.A. Boldrini_'B'

sono così realizzate come da collaudo tecnico redatto dall'Ing. Cesare Paroli con esclusione della pavimentazione del marciapiede che si sviluppa in corrispondenza del Comparto B (oggetto della presente variante):

_ Cavidotti per distribuzioni delle linee elettriche e telefoniche: le linee sono state realizzate come da progetto e sono stati predisposti gli allacciamenti ai vari lotti, in corrispondenza ai pozzetti, dotati di chiusini in ghisa con la scritta del servizio relativo;

_ Impianto di pubblica illuminazione: (omissis.....) I cavi e le apparecchiature sono risultate regolamentari.

_ Cabina elettrica di trasformazione: è stata verificata la regolarità del nuovo manufatto in c.a. per il quale è stata chiesta agibilità, inoltrata al Comune di Mantova al P.G. n. 33.414 in data 13/12/2006;

_ Rete fognature acque meteoriche : la linea regolarmente verificata defluisce , tramite caditoie sifonate poste al centro della carreggiata, verso il lago Superiore;

_ Rete fognature delle acque nere : regolarmente collaudate tramite prova di tenuta eseguita da TEA spa;

_ Pavimentazioni stradali : sono state regolarmente eseguite secondo quanto previsto dai relativi progetti; sono state altresì realizzate la segnaletica orizzontale e quella verticale.

_ Rete del gas metano

_ Opere da realizzare

Nel comparto, come evidenziato in precedenza, sono state realizzate le opere stradali e dei sotto - servizi che serviranno anche i lotti del Comparto B per il quale si prevedono solo opere per la realizzazione del parcheggio e l' allacciamento alle reti); si evidenzia tuttavia che i lavori relativi al tratto di marciapiede posto lungo Via Cesare Boldrini, prospiciente i lotti interessati dalla presente Variante, sono stati realizzati solo in parte con la messa in opera del cordolo che delimita la strada dal marciapiede stesso e le varie reti con i relativi pozzetti. Si prevede che venga realizzata la pavimentazione mancante con la stessa tipologia adottata per i tratti di pavimentazione dei marciapiedi esistenti (blocchetti autobloccanti), si precisa che nei costi delle opere di urbanizzazione è stata computata parte della fondazione con funzione di contenimento del marciapiede ; la pavimentazione del tratto di marciapiede corrispondente al mappale 701 è già stata realizzata. Inoltre verrà realizzato il parcheggio lungo Via Cesare Boldrini con pavimentazione in asfalto e idonea segnaletica stradale.

_ Tabella Proprietà

□ Foglio 44 mappali 623, 625 :

Cavicchioli Alberto, nato a Mantova il 15/03/1958, Codice Fiscale CVCLRT58C15E897C,

Cavicchioli Antonio, nato a Curtatone il 1/03/1935, Codice Fiscale CVCNTN35C01D227L,

Cavicchioli Fausto, nato a Mantova il 7/02/1950, Codice Fiscale CVCFST50B07E897Q,

Rinaldi Marco, nato a Verona il 29/12/1962, Codice Fiscale RNLMRC62T29L781H,

Rinaldi Nicola, nato a Verona, il 22/09/1958, Codice Fiscale RNLNCL58P22L781R

□ Foglio 44 mappale 692 :

Società FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. con sede in Porto Mantovano – Partita IVA e Codice Fiscale 01991090208;

□ Foglio 44 mappale 701 :

Capelli Alberto, nato a Suzzara il 12/11/1960, Codice Fiscale CPLLRT60S12L020G,

Morgantini Annalisa, nata a Mantova il 8/10/1964, Codice Fiscale MRGNLS64R48E897C.