

OGGETTO

Piano di Lottizzazione ATR.1 Te Brunetti
Proposta II° stralcio

OTTOBRE 2024

11

B.1 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Arch. Roberto Vagni - progettista

Geom. Rodolfo Baraldi - direzione e coordinamento



RICHIEDENTE

Tibre point s.r.l.
Società unipersonale

Via Sant'Eufemia n. 2 - Milano
Codice Fiscale: 01991750207

UBICAZIONE IMMOBILE: COMUNE DI MANTOVA - Via Possevino

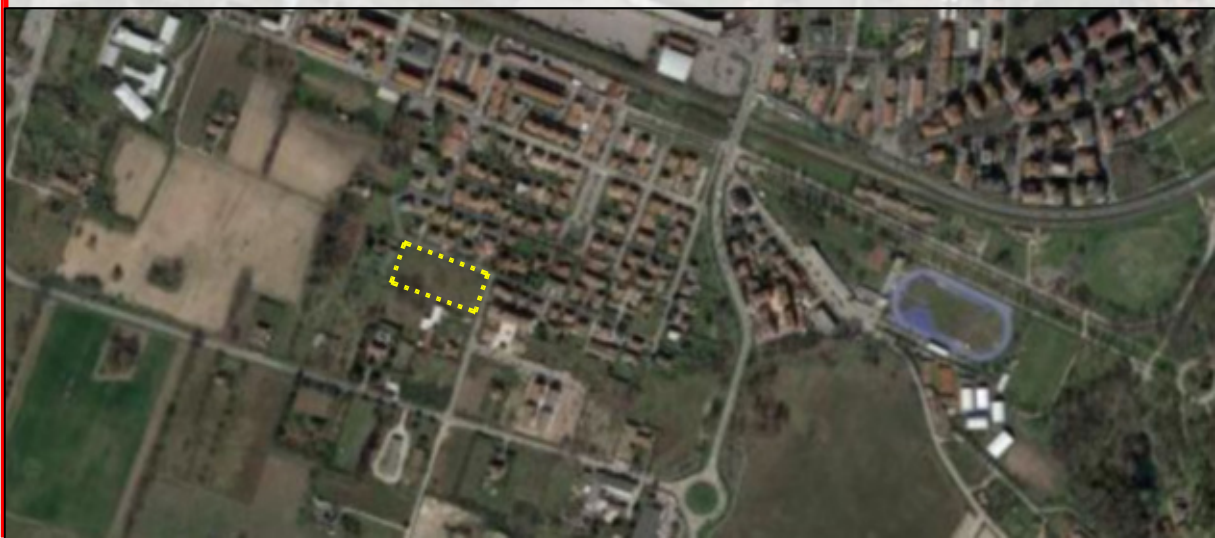
NCEU Foglio 82 | part. 321

Sede operativa:
Via Giustiziani, 13
46100 Mantova (MN)
Tel.: 0376/326340
Fax: 0376/362038

Sede legale:
Via Imre Nagy, 58
46100 Mantova (MN)

Recapiti mail:
gsrl.mantova@gmail.com
g.srl@pec.it

C.F. e P.IVA: 02592500207



SOMMARIO

PREMESSA	2
TITOLARITA' DELL'AREA	2
<i>Visura catastale</i>	<i>3</i>
MOTIVAZIONE DEL PIANO	5
QUADRO NORMATIVO	6
SPECIFICITA' ESOGENA DEL PIANO	10
1. Collegamento e ricucitura con edificato esistente	10
2. Incremento dei servizi del quartiere	10
3. Collegamento e ricucitura con l'edificato esistente	10
4. Partecipazione alla realizzazione di "ampia area pubblica"	11
5. Interclusione di lotti	11
SPECIFICITA' ENDOGENA DEL P.d.L.	12
1. Dati dimensionali.....	12
2. Aspetti di mitigazione	13
DIMENSIONAMENTO DELLO STANDARD AFFERENTE ALL'INSEDIAMENTO.....	14
OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	15
A. OPERE INTERNE AL COMPARTO	15
B. OPERE ESTERNE AL COMPARTO (<i>riqualificazione di Piazzale Monferrato tavole C.1/C.2</i> <i>prg.18 - 19)</i>	16
SCOMPUTO DEI COSTI PER URBANIZZAZIONE DAGLI ONERI AFFERENTI ALL'EDIFICAZIONE.....	17
<i>Rapporto di scomputo</i>	<i>18</i>
PROGRAMMAZIONE TEMPORALE	19
ELENCO DEGLI ALLEGATI DEL P.d.L.	20

PREMESSA

Il presente Piano di Lottizzazione di iniziativa privata si inserisce nel percorso normativo di zona consolidata da:

- Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Mantova, approvata con DCC n. 82 del 07.09.2004 che 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”
- Approvazione del P.A. 3.6 Stralcio “Te Brunetti - Nuovo Ospedale” in variante al P.R.G. con D.C.C. 26 del 23.03.2009
- PGT del 2012 che 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.
- Approvazione di Piano Attuativo "ATR1-Te Brunetti 1° stralcio" per mq 16.184 con D.G.C. n. 85 del 22/04/2020 Prot. 71049/2017
- Approvazioni di tutte le Varianti ed aggiornamenti normativi inseriti nel corpo di piano originario sino a 12/06/2023 e comunque nella configurazione vigente

e concorre a concretizzare, seppur in piccola parte, le previsioni del P.G.T. per “ATR.1 Te Brunetti” da attuare anche con stralci successivi.

TITOLARITA' DELL'AREA

La Società TIBRE POINT S.r.l. corrente in Milano, nell’ambito di una più ampia operazione di cartolarizzazione di NPL del gruppo MPS-Juliet_CERVED, ha acquistato anche i terreni oggetto di pianificazione con l’obiettivo di valorizzarli secondo la vocazione loro assegnata dal P.G.T. ed entrata nel quadro pattizio di cessione a seguito di DUE DILIGENCE.

Tale valorizzazione è funzionale al compenso dell’investitore.

La Società ha pertanto affidato l’incarico di progettazione all’Arch. Roberto Vagni di Mantova e di “Advisor” per le attività amministrative connesse alla Società G. S.r.l. di Mantova coordinata dal Geom. Baraldi Rodolfo che ha compito di collegamento con la proprietà.

FG.	PART.	SUP.	R.D.	R.A.	PROPRIETA'	%
82	321	8.544,00	€ 51,34	€ 24,27	Tibre Point S.r.l.	100%



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2024
Ora: 14:33:06
Numero Pratica: T232307/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/01/2024

Dati identificativi: Comune di MANTOVA (E897) (MN)

Foglio 82 Particella 321

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 51,34 Lire 99.409

agrario Euro 24,27 Lire 46.992

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BVT^a DO11R^b)

Particella con qualità: PIOPPETO di classe 1

Superficie: 8.544 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 03/11/1998 in atti dal 05/11/1998 (n. 20474.1/1998)

> **Dati identificativi**

Comune di MANTOVA (E897) (MN)

Foglio 82 Particella 321

Partita: 2175

FRAZIONAMENTO del 03/11/1998 in atti dal
05/11/1998 (n. 20474.1/1998)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 51,34 Lire 99.409

agrario Euro 24,27 Lire 46.992

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BVT^a DO11R^b)

Particella con qualità: PIOPPETO di classe 1

Superficie: 8.544 m²

FRAZIONAMENTO del 03/11/1998 in atti dal
05/11/1998 (n. 20474.1/1998)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. TIBRE POINT S.R.L. (CF 01991750207)
sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale TORTORA
FEDERICO Sede MANTOVA (MN) Repertorio n.
38756 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 6736.1/2019 Reparto PI di MANTOVA
in atti dal 02/08/2019

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) BVT: Consorzio di bonifica territorio a sud di mantova - per la bonifica
b) DO11R: Opere idrauliche di 2a categoria lungo il fiume po e i suoi affluenti - comprensorio xi - mincio e laghi di
mantova (difesa perimetrale)

MOTIVAZIONE DEL PIANO

Il presente P.d.L. si conferma concorrere all'attuazione delle previsioni del P.G.T. attivate per mano pubblica attraverso la programmazione di uno stralcio per propria natura autonomo "concluso".

Lo stesso P.d.L. offre una soluzione di sviluppo residenziale in lotti con spazi aperti temperante un modello insediativo (residenze autonome) raramente disponibili nel mercato locale tanto che il proliferare di tali soluzioni nei comuni contermini genera migrazioni di residenti verso l'hinterland della città.

La presente soluzione concorre inoltre a risolvere la sostanziale indefinitezza, per l'area in questione, che oggi da un lato non può obiettivamente essere destinata alla produzione agricola (anche avanzata) per il proprio deciso ed incontrovertibile inurbamento, e dall'altro si pone come assoluto e "reclamato" completamente per l'asta urbana di Via Possevino sulla quale essa prospetta.





Tale situazione, se non risolta, condurrebbe sicuramente ad uno stato di progressivo degrado del sito mancando per lo stesso prospettiva economica minima al di là della contribuzione tributaria.

QUADRO NORMATIVO

L'intervento si inserisce in modo conforme all'interno del perimetro "ATR.1" il cui quadro normativo è dettato dalla scheda di cui all'ATR.1 Te Brunetti delle NTA del D.d.P. (DP7).

SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR 1 Te Brunetti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE		ORTOGOTO	
 <p> Confine comunale  Perimetro del tessuto urbano consolidato  Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco  Buffer zone Unesco</p>			
DESCRIZIONE DELL'AMBITO			
<p>L'ambito di trasformazione è posto a sud della città in un'area libera, prossima al quartiere "Te Brunetti".</p> <p>Il quartiere ha pochi servizi ed un tessuto insediativo caratterizzato da palazzine di quattro-cinque piani (immobili di edilizia residenziale pubblica degli anni '60) lungo la fascia parallela alla ferrovia ed edilizia di due/tre, di più recente realizzazione, a sud ovest. Le aree poste tra l'edificato esistente e via Donati costituiscono una naturale espansione della città. La trasformazione prevista dovrà essere l'occasione per completare il tessuto esistente ed implementare l'area dei servizi necessari.</p> <p>L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.</p>			
OBIETTIVI DELL'AMBITO			
<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento e ricucitura tra l'edificato esistente e gli interventi in fase di realizzazione.2. Incremento dei servizi del quartiere.3. Creazione di un'ampia area pubblica a servizio dell'intero quartiere, con collegamento ciclo-pedonale tra due aree di grande valenza storico-paesaggistica (Palazzo Te e il Trincerone). In particolare, è richiesta la realizzazione di passaggi pubblici che rendano possibile la connessione Palazzo Te – Trincerone.			
INDICI E PARAMETRI		VOCAZIONI FUNZIONALI	
Superficie territoriale (St)	205.700 mq c.a.	<p>La destinazione principale è la residenza (R).</p> <p>Sono ammesse quali destinazioni accessorie:</p> <ul style="list-style-type: none">- artigianato di servizio (AE2) e commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato, da localizzare prevalentemente in adiacenza alla zona servizi;- direzionale (AE3) da localizzare prevalentemente lungo via Trincerone per la contiguità con le strutture direzionali esistenti nell'area prospiciente;- Attrezzature private (AE4)	
Indice territoriale (It) max	0,5 mq/mq		
Altezza massima	4 piani		
Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%		

	<ul style="list-style-type: none"> - ricettivo (AE6) - Servizi (S) <p>Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola.</p>
VINCOLI	
<p>Parco Regionale del Mincio (Tutela idrogeologica) Piano di Assetto Idrogeologico fascia C Zona "tampone" Unesco (buffer zone) Fascia di rispetto degli allevamenti e presenza di antenna per la telefonia mobile Classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni 2b</p>	
CRITERI DI INTERVENTO	
<p>Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa. Per le dimensioni del comparto, è ammessa la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati. In tal caso l'attuatore di ogni stralcio dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dimostrare la coerenza della previsione pianificatoria con gli obiettivi dell'ATR e con lo schema di massima sotto riportato; - 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; - dimostrare di avere dato preventiva e adeguata informazione agli altri proprietari dell'iniziativa pianificatoria al fine di consentire una loro eventuale partecipazione sin dalla fase di progettazione; - dimensionare le opere di urbanizzazione considerando le previsioni dell'intero comparto in coerenza con lo schema di massima e gli obiettivi dell'ATR; - attivare i necessari procedimenti ambientali e paesaggistici, per l'intero comparto. <p>Il quadro di massima sotto riportato, indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. viabilità principale 2. aree per servizi pubblici 3. ciclabile di collegamento alle ciclabili esistenti in direzione nord-sud ed est-ovest 4. fascia di mitigazione (20 m) che resterà di proprietà privata e sarà destinata a verde (dovrà essere garantito l'uso pubblico della fascia mitigativa posta in corrispondenza dell'area pubblica). <p>Per quanto riguarda le destinazioni, è rappresentata una distribuzione puramente indicativa. Le aree di sosta (pubbliche e private) sono ammesse in tutto il comparto. L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.</p>	
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
<p>Gli interventi di rinaturalizzazione dovranno essere pari almeno al 10% della Superficie Territoriale (verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale); tali interventi, da localizzare lungo via Donati, strada Trincerone e via Cisa, costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard. Dovranno comunque essere mantenuti, o adeguatamente compensati, i filari esistenti e l'area boscata.</p> <p>Come previsto dalla DGRL VIII/8745 del 22.12.2008 nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (sono fatte salve le deroghe ammesse dalla stessa normativa).</p>	

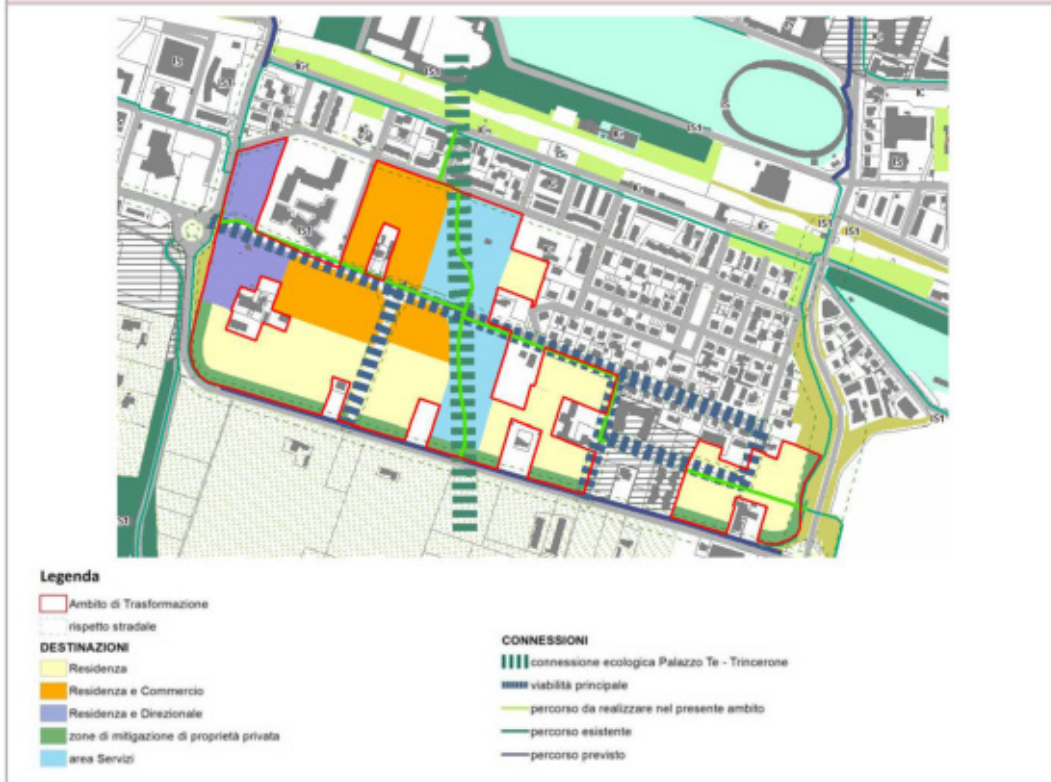
Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di ST

Dovrà essere valutata la possibilità di insediare impianti e/o bacini volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

L'indice di piantumazione dovrà essere pari ad 1 albero/100 mq di area scoperta.

Si assumono inoltre le misure di mitigazione, compensazione e valorizzazione ambientale indicate nella scheda di analisi dell'ATR di cui al Rapporto Ambientale del Documento di Piano. In particolare la proposta di attuazione dovrà specificare le azioni mitigative previste entro la fascia di rispetto dell'allevamento e dovrà verificare la compatibilità delle funzioni insediabili con la presenza di un'antenna per la telefonia, con riferimento anche al Volume VII del Piano Paesaggistico.

Schema di Progetto



Esso prevede la minima possibilità di accedere all'esecuzione del Piano attraverso stralci funzionali adeguatamente dimensionati.

Ciò è semplicemente calzante, al caso in esame, perché si tratta di:

- Lotto unitario (in unica pezza non staccato)
- Lotto contenuto dimensionalmente in mq 7.566,86 di Superficie Territoriale (totale di proprietà 8.540,77 mq.)
- Lotto interno a viabilità esistente, strutturata e consolidata
- Lotto con unico proprietario la cui urbanizzazione non interferisce negativamente con altre aree o lotti.

In ogni caso l'intervento proposto:

- Risulta coerente con lo schema individuato dalla scheda per:
 - Destinazioni d'uso
 - Soluzione viabilistica

- Risulta coerente con il principio perequativo all'interno del complesso dell'ATR.1 in relazione all'utilizzo dell'indice edificatorio.

Infatti, la proposta definisce un proprio indice esecutivo territoriale di 0,24 mq/mq di gran lunga inferiore al consentito 0,50 mq/mq.

Da ciò l'evidenza di non impatto sulle restanti aree esterne alla presente pianificazione.

- Garantisce equità gestionale "in house" con individuazione delle aree per servizi, benché privati, come da norme all'interno del P.d.L., quindi senza cessione agli usi pubblici, che saranno compensati con l'istituto della monetizzazione sostitutiva.
- Garantisce la mitigazione interna attraverso l'incremento della esistente naturalizzazione inserendo sistemi arborei a verde che pur esterni al quadro prioritario previsto dalla scheda di P.G.T. nel complesso migliora l'offerta di verde stabile all'interno del comparto e incrementa la percezione di un tessuto verde prevalente.

In ogni caso la pianificazione da corso, oltre alla previsione di piantumazione di cui sopra, al rispetto parametrico di:

- Permeabilità dei terreni liberi in ragione del denominatore territoriale;
 - Rallentamento dei deflussi delle acque meteoriche;
 - Gestione dei consumi energetici attraverso il reperimento di energie da fonti rinnovabili per la maggior quota consentita nell'ambito ed il collegamento alla rete di teleriscaldamento.
- Si integra nel procedimento pubblico con la preventiva informativa resa a tutti proprietari interni al perimetro dell'ATR.1.
Ciò anche se paiono del tutto non plausibili interventi di terzi partecipanti essendo il perimetro dell'intervento uniproprietario, e con progettazione autonomamente sviluppabile.
- Consolida la vocazione funzionale dell'ambito individuando quale funzione insediativa la RESIDENZA e attività ad essa collegate e affini
- Non modifica nelle previsioni il profilo morfologico dell'edificato su via Possevino intendendo "copiare" il profilo fronteggiante formato da prevalenti residenze uni e bifamiliari a due piani fuori terra e dotate di giardino privato.
- Prevede opere di urbanizzazione private rilevanti, non ai fini gestionali per la PA, che comprendono la dotazione di un parcheggio (ad uso privato) nonché la formazione di un'area verde di comparto e la ridefinizione di una via pedonale e perlopiù solo allacciamenti alle reti dei servizi esistenti senza integrazione di reti pubbliche.
- Garantisce conformità a quanto prescritto sulla scheda di riferimento ATR.1 pertanto non si ravvisa la necessità di allegare una differente soluzione quadro dell'ambito.

- Concorre alla ricucitura con l'edificato del quartiere ed integra le dotazioni dello stesso mediante la riqualificazione di Piazzale Monferrato, quale opera esterna da realizzare in conto scomputo oneri primari e secondari.
- Garantisce pertanto conformità al P.G.T. e non è soggetto a procedimenti ambientali di verifica e/o di impatto.

SPECIFICITA' ESOGENA DEL PIANO

Il PdL in oggetto è allocato all'interno del perimetro ATR1 in posizione decentrata rispetto alle aree direttamente interessate dai programmati (dal PGT) OBIETTIVI dell'ATR1 indicati in scheda di progetto. Quindi, per quanto riguarda:

1. Collegamento e ricucitura con edificato esistente

Il PdL si limita a conservare e rafforzare la esistente trama viabilistica con la cessione di aree stradali e la ridefinizione di superfici che, ancorché di proprietà dell'attuatore già funzionano per gli usi pubblici (parte di strada e marciapiedi);

2. Incremento dei servizi del quartiere

Il PdL ricostruisce il marciapiede sul proprio fronte di via Possevino in luogo dell'esistente e striminzito. Sulla via De Mori, nel tratto fronteggiante l'intervento, in luogo dello spazio inerbito sarà realizzata un nuovo marciapiedi in parte su area del PdL (ST) ed in parte su area stradale di banchina un marciapiede. E' stata altresì valutata la possibilità di realizzare una via ciclopeditone, in dotazione della zona, sotto il profilo morfologico sarebbe possibile, ma trattandosi di opera fuori comparto non si ha la disponibilità delle aree necessarie a tale trasformazione ed inoltre le aree coinvolte sarebbero a loro volta comprese nel perimetro ATR 1.

Quindi, pur essendo in presenza di un tracciato di viabilità principale non vi è la possibilità, in house, da parte dell'attuatore di utilizzare aree che appartengono a diversi soggetti le cui prospettive non sono note.

Pertanto, si è optato, su indicazione degli uffici, di non collegarsi alla viabilità ciclopeditone esistente.

In pendenza della realizzazione dell'opera pubblica che ridetermina la viabilità ed il sistema del verde sulla via Amadei, si è effettuata la verifica di attuabilità di una connessione o interazione. Ciò è apparso praticabile con gli interventi puntuali e localizzati su Piazzale Monferrato. Questa, attraverso il passaggio pedonale posto a est del PdL ed in direzione nord, è l'unica possibilità di connessione possibile di via Possevino con via Amadei che è posta a testa del piazzale Monferrato ciò considerando non superabile l'interclusione dell'edificato esistente sulle vie "degli Osanna" e "Leonbruno". Quindi sicuramente, il collegamento con piazzale Monferrato, è interazione attuabile in sede del presente stralcio esecutivo con opere di riqualificazione fuori comparto.

3. Collegamento e ricucitura con l'edificato esistente

Si direbbe risolta quindi la connessione "funzionale" col tessuto esistente, soprattutto verso nord.

Rispetto al fronte meridionale, la previsione “rispetta” comunque una edificazione atipica la cui forma, costituzione, funzione e collocazione è legittimata, inserendo un’area verde di laminazione.

4. *Partecipazione alla realizzazione di “ampia area pubblica”*

Pare non praticabile la fisica partecipazione e contribuzione alla realizzazione del sistema di aree pubbliche che ATR1 inserisce negli obiettivi di trasformazione da perseguire. Ciò in quanto il nodo è collocato ben altrove a beneficio esclusivo di altre proprietà.

Ci si limiterà, per le ragioni già indicate, quale anticipazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di futura edificazione, alla riqualificazione delle superfici di piazzale Monferrato.

5. *Interclusione di lotti*

Il PdL non origina alcuna azione di interclusione di terzi lotti rispetto alla viabilità esistente o rispetto alla possibilità degli stessi di accedere ad un futuro sviluppo di trasformazione previsto dal perimetro dell’ATR1. Ciò non avviene mai in quanto, con riferimento al foglio catastale 82 del Comune di Mantova:

- le proprietà confinanti ad ovest, mappali 113 e 228, hanno diretto accesso dalla via Possevino ed hanno regimi di destinazione non perimetrati dall’ATR1
- le proprietà confinanti a sud, mappali 82 e 90, hanno diretto accesso dalla via De Mori e conservano regimi di destinazione non perimetrati dall’ATR1
- la proprietà si affaccia a nord ed est sulla viabilità pubblica

A completamento della escussione si conferma che ulteriori aree a sud – perimetrare dall’ATR1 – comunque non confinanti con l’area del presente stralcio, mantengono ogni più ampia modalità di accesso sia dalla via De Mori che dalla via Donati. Infatti, sono tutte aree riconducibili alle medesime proprietà.

1. Dati dimensionali

Questi i dati che discendono dalla pianificazione proposta con l'evidenza che gli indici adottati sono ben al di sotto della metà di quelli ammissibili per tre obiettivi:

- Mantenere un basso tasso di insediamento
- Orientare le tipologie verso soluzioni estensive quali edifici uni e bifamiliari o aggregati.
- Contenere l'innalzamento dell'edificato non solo verso la pubblica via ma anche verso il "vuoto" sulla retrostante Via Donati.

Dal quadro che segue emerge che la scelta progettuale si fonda sulla valorizzazione qualitativa del sito rispetto ad una scelta quantitativa: infatti la minor superficie lorda ipotizzata è di mq 1987 e ciò incide significativamente sulla richiesta di produzione di immobili a maggior valore qualitativo onde consentire una adeguata performance sul mercato locale.

– Superficie proprietà	8.540,77 mq
– Superficie Territoriale	7.566,86 mq
– Superficie Fondiaria	6.041,75 mq
– Superficie Lorda d'uso	1.800,00 mq
– Indice Territoriale	0,24 mq/mq
– Indice Fondiario	0,30 mq/mq
– Altezza massima	2 piani (7 m in gronda – 8 m in colmo)
– Rapporto di copertura	0,47
– Indice di permeabilità territoriale	0,50
– Indice di permeabilità fondiaria	0,53
– Indice di piantumazione	0,0053 (1 albero/100 mq di superficie scoperta)
– Dotazione comune privata di comparto	1.462,73 mq
di cui: parcheggi	1.017,06 mq
verde	277,75 mq
strada privata	167,92 mq
– Area di mitigazione interna ai lotti	311,16 mq
– Altre superfici (da cedere)	1.036,29 mq
di cui:	
• strada via Possevino	772,36 mq

- marciapiedi 263,89 mq
- di cui:
- esterna a ST 168,77 mq (su via Possevino)
 - esterna a ST 32,74 mq (via De Mori)
 - interna a ST 62,38 mq (via de Mori)

Indice di piantumazione

Al fine di rispettare le prescrizioni della scheda di PGT sono previsti:

lotti singoli 33:

- Lotto 1 n. 3 alberi
- Lotto 2 n. 3 alberi
- Lotto 3 n. 5 alberi
- Lotto 4 n. 4 alberi
- Lotto 5 n. 5 alberi
- Lotto 6 n. 3 alberi
- Lotto 7 n. 3 alberi
- Lotto 8 n. 3 alberi
- Lotto 9 n. 4 alberi

aree comuni 12:

- Parcheggio 4 grandi
- Verde 8 piccoli.

In totale gli alberi saranno 45.

2. Aspetti di mitigazione

L'intervento e le previsioni dei PGT per lo stesso non prescrivono alcuna forma di mitigazione interna; tuttavia, onde consentire una coerente evoluzione del sistema edificato già presente con i propri giardini e le proprie piantumazioni, nel caso in esame si è ritenuto prevedere e prescrivere, all'interno della S.F. di proprietà privata, una fascia di verde connettivo per mitigare l'intervento.

Questa prescrizione è un addendum rispetto all'impegno normativo di proporzionare le superfici scoperte con impianti arborei.

DIMENSIONAMENTO DELLO STANDARD AFFERENTE ALL'INSEDIAMENTO

Ai fini dell'adeguamento alla mancata individuazione dei servizi standard di pianificazione interni al comparto è previsto il ricorso alla valorizzazione sostitutiva di tali necessarie aree (monetizzazione).

La soluzione percorsa da luogo ad un valore sostitutivo così calcolato:

- Standard dovuti = 35,5 mq/abitante
- n. abitanti previsti su base SL max = mq 1.800,00 / 50 = 36
- Standard afferente = 35,5 x 36 = mq 1.278,00
- Standard ceduto = mq. 0,00
- Standard monetizzato = mq. 1.278,00
- Valore unitario adottato €.32,00/mq (valore determinato da perizia Elaborato 20)
- Valore monetario dovuto €. 40.896,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono previste le seguenti opere di urbanizzazione per una spesa complessiva di € 230.780,74

A. OPERE INTERNE AL COMPARTO

1. Opere primarie pubbliche e private:

	da cedere mq	private mq
a viabilità ordinaria di via Possevino	772,40	
b marciapiede via Possevino	168,77	
c viabilità ordinaria di via Possevino	33,10	
d marciapiede via De Mori	62,02	
a viabilità interna		167,92
totale	1036,29	167,92

	da cedere €.	private €.	
A OPERE DA APPALTARE			
1 strade e marciapiedi	12.580,42 €	9.240,90 €	
2 raccolta acque reflue	1.000,00 €	7.473,73 €	
3 rete illuminazione pubblica	12.719,75 €	7.089,06 €	
4 allacciamenti	- €	25.812,09 €	
5 impianto di cantiere	- €	1.528,76 €	
totale	26.300,17 €	51.144,54 €	
B SOMME A DISPOSIZIONE (incidenza)	8.052,30 €	29.885,49 €	
C TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	34.352,47 €	81.030,03 €	115.382,50 €

Dette opere comprendono:

- Sistemazione della viabilità su Via Possevino e Via De Mori nei tratti di competenza da frontista
- Formazione di marciapiede sul perimetro esterno del lotto nei tratti di competenza da frontista
- Pavimentazione in manto bituminoso
- Raccolta acque piovane e gestione della invarianza idraulica
- Rete raccolta delle acque nere con collegamento alla rete comunale
- Realizzazione di rete di illuminazione pubblica sulla via De Mori
- Previsione della implementazione del sistema di telecontrollo su rete illuminazione pubblica
- Allacciamento alla rete acquedotto
- Allacciamento alla rete elettrica senza necessità di cabina di trasformazione dedicata
- Allacciamento alla rete telefonica e dati
- Allacciamento alla rete di teleriscaldamento
- Realizzazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 115.382,50 di cui:

- **Opere pubbliche € 26.300,17 (al netto di somme a disposizione)**

2. Opere secondarie private:

	<i>da cedere mq</i>	<i>private mq</i>
a parcheggio con area di manovra	0	1017,06
b verde di laminazione e piantumazione	0	277,75
totale	0,00	1294,81

	<i>da cedere €.</i>	<i>private €.</i>	
B OPERE DA APPALTARE			
1 parcheggio con area di manovra	- €	54.782,59 €	
2 rete acque meteoriche	- €	18.768,91 €	
3 verde di laminazione e piantumazione	- €	12.070,41 €	
4 impianto di cantiere	- €	2.638,19 €	
totale	- €	88.260,10 €	
B SOMME A DISPOSIZIONE (incidenza)	- €	27.111,59 €	
C TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	- €	115.371,69 €	115.371,69 €

Dette opere comprendono:

- Realizzazione di parcheggio con stalli in pavimentazione filtrante
- Realizzazione di corsia di distribuzione
- Realizzazione di area verde con impianti arborei
- Realizzazione di impianto di irrigazione delle aree verdi
- Realizzazione di impianto di laminazione per invarianza idraulica
- Impianto di illuminazione del parcheggio
- Collegamenti alle utenze pubbliche
- Realizzazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 115.371,69

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE € 230.780,74 di cui:

- Opere pubbliche €26.300,17 (al netto di somme a disposizione)

B. OPERE ESTERNE AL COMPARTO (riqualificazione di Piazzale Monferrato tavole C.1/C.2 prg.18 - 19)

Le opere si realizzano su spazi già pubblici e in esercizio di funzione pubblica; il Comune mette a disposizione le aree per la loro riqualificazione prevista dalle tavole:

C1 – progressivo 18 RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE MONFERRATO _ Fattibilità Tecnica (progetto)

C2 – progressivo 19 RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE MONFERRATO _ Fattibilità Economica (stima e tempi).

L'intervento di riqualificazione è realizzato direttamente dall'attuatore (con sorveglianza e collaudo a carico dell'attuatore e a cura della PA) e comporta la seguente spesa dettagliata nell'elaborato n.19 e riepilogato, come segue:

OPERE DA APPALTARE		
1	Marciapiede Lato Est	4.850,00 €
2	Marciapiede Lato Ovest	- €
3	Parcheggio	21.700,00 €
4	Area Verde	7.750,00 €
5	Marciapiede Sud	3.550,00 €
6	Viabilità	13.300,00 €
totale		51.150,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE (incidenza)		12.801,00 €
TOTALE RIQUALIFICAZIONE		63.951,00 €

Di tale importo sarà posto a carico del Comune di Mantova, in conto scomputo contributo di urbanizzazione per oneri primari e secondari, l'importo al netto delle somme a disposizione (oneri fiscali, di progettazione e direzione e coordinamento della sicurezza) di:

€ 51.150,00 quali opere di interesse pubblico al netto dalle somme a disposizione

SCOMPUTO DEI COSTI PER URBANIZZAZIONE DAGLI ONERI AFFERENTI ALL'EDIFICAZIONE

La previsione di costi per opere di urbanizzazione pubbliche del comparto e delle opere esterne di riqualificazione di piazzale Monferrato è così determinata:

opere di urbanizzazione primaria interne	€ 26.300,17
opere di riqualificazione esterne	€ 51.150,00
somme a disposizione (non computate)	€ 0
TOTALE	€ 77.450,17

La compensazione fra costi per urbanizzazione e contributi afferenti per incidenza opere primarie e secondarie è così determinata:

oneri urbanizzazione primaria

tariffa € 5,70/mc

mq 1.800 x h virtuale m 3 = 5.400,00 mc x € 5,70 = € 30.780,00

oneri urbanizzazione secondaria

tariffa € 6,40/mc

mq 1.800 x h virtuale m 3 = 5.400,00 mc x € 6,40 = € 34.560,00

maggiorazione ex art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005

€ 65.340,00 x 5% = € 3.267,00

totale oneri di urbanizzazione

€ 30.780,00 + 34.560,00 + 3.267,00 = **€ 68.607,00**

Rapporto di scomputo

- Opere € 77.450,17
- Oneri € 65.340,00 (al netto della maggiorazione di € 3.267,00 cfr DGM 28/2010)
- Differenza € 12.110,17 (maggior vantaggio pubblico)

Quindi appare evidente che l'intervento di urbanizzazione dell'area unitamente alla riqualificazione della opera estera di Piazzale Monferrato per le sole parti di interesse pubblico è maggiormente oneroso rispetto all'incidenza per oneri determinati dalla tariffa vigente al 31/07/2021.

Ne consegue che:

- l'attuatore ritiene integralmente scomputabili gli oneri, come sopra precisato nel rapporto di scomputo, in sede di rilascio dei titoli abilitativi per le costruzioni
- l'attuatore rinuncia a maggior vantaggio pubblico della differenza positiva fra opere cedute e oneri dovuti.

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

L'investitore ha programmato il *closing* operativo finanziario dell'operazione di valorizzazione dell'area oggetto di P.d.L. per FEBBRAIO 2026 in considerazione del *waterfall* finanziario (coincidente con l'obiettivo economico nell'esercizio) e dei seguenti steps operativi:

– Aggiornamento Piano di Lottizzazione	OTTOBRE 2024
– Istruttoria	NOVEMBRE 2024
– Adozione	NOVEMBRE 2024
– Approvazione	DICEMBRE 2024
– Stipula convenzione	GENNAIO 2025
– Progetto OO.UU.	FEBBRAIO 2025
– Titolo OO.UU.	MARZO 2025
– Appalto lavori	APRILE 2025
– Cantierizzazione	MAGGIO 2025
– Fine lavori:	
– Opere pubbliche	LUGLIO 2025
– Opere private	OTTOBRE 2025
– Saldo lavori (obiettivo economico)	OTTOBRE 2025
– Collaudazione	NOVEMBRE 2025

L'investitore chiede che la validità del P.d.L. sia estesa al termine di dieci anni dalla esecutività della approvazione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI DEL P.d.L.

elaborato	contenuto
1	A.1 planimetria generale di inquadramento dell'area A.2 estratto catastale con perimetrazione delle aree ed elenco delle proprietà
2	A.3 estratto aerofotogrammetrico, estratti PGT, estratti cartografici pianificazione territoriale
3	A.4 indicazione dei vincoli esistenti nelle aree interessate dal piano e sistema della mobilità
4	planimetria del verde esistente e rilievo planimetrico
5	A.6 opere di urbanizzazione
6	A.6 opere di urbanizzazione - reti sottoservizi
7	A.6 destinazioni d'uso e sistemazione spazi aperti
8	A.7 planivolumetrico A.8 profili altimetrici
9	A.10 documentazione fotografica
10	A.11 rendering
11	B.1 relazione tecnico-illustrativa
12	B.2 proprietà
13	B.3 norme tecniche di piano
14	B.5 bozza di convenzione
15	B.6 relazione ambientale
16	B.7 relazione relativa al rispetto dei criteri dell'invarianza Idraulica e idrologica
17	B.8 progetto di fattibilità tecnico economica B.4 cronoprogramma degli interventi
18	C.1.Riqualificazione Piazzale Monferrato - fattibilità tecnica (progetto)
19	C.2.Riqualificazione Piazzale Monferrato - fattibilità economica (computo estimativo)
20	Perizia di stima del valore sostenibile di monetizzazione