

# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente : <span style="float: right;">.....</span> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>DITTA PEDRAZZOLI ENNIO</b></p>							
<p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Progetto per il completamento del P.L. di Area Produttiva denominato" MALPENSATA - GOMBETTO 2 " in Variante al P.G.T.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Data</td> <td style="padding: 2px;">MAGGIO 2023</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Disegnato:</td> <td style="padding: 2px;">GB00prj22142</td> </tr> </table>	Data	MAGGIO 2023	Disegnato:	GB00prj22142		
Data	MAGGIO 2023						
Disegnato:	GB00prj22142						
Elaborato : <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Scala :</td> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Prat. n°</td> <td style="width: 40%; padding: 2px;">Tav. n°</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><b>DOC. A</b></td> </tr> </table>	Scala :	Prat. n°	Tav. n°			<b>DOC. A</b>
Scala :	Prat. n°	Tav. n°					
		<b>DOC. A</b>					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 2px;">Comune</td> <td style="width: 30%; padding: 2px;">PORTO MANTOVANO</td> <td style="width: 15%; padding: 2px;">Provincia</td> <td style="width: 40%; padding: 2px;">MANTOVA</td> </tr> </table>	Comune	PORTO MANTOVANO	Provincia	MANTOVA	<div style="text-align: right;">  </div>		
Comune	PORTO MANTOVANO	Provincia	MANTOVA				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 2px;"><b>STUDIO TECNICO</b></td> <td style="padding: 2px;"> <b>Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI</b>                      via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail:stferrari gianluca@libero.it   <b>Geom. FRANCESCO ROSA</b>                      via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail:studiorosafrancesco@alice.it                 </td> </tr> </table>		<b>STUDIO TECNICO</b>	<b>Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI</b> via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail:stferrari gianluca@libero.it  <b>Geom. FRANCESCO ROSA</b> via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail:studiorosafrancesco@alice.it				
<b>STUDIO TECNICO</b>	<b>Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI</b> via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail:stferrari gianluca@libero.it  <b>Geom. FRANCESCO ROSA</b> via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail:studiorosafrancesco@alice.it						
<p style="font-size: 0.8em;">Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari , ai sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166</p>							

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

*in accompagnamento al progetto per il Completamento del Piano di Lottizzazione di area produttiva denominato "Malpensata-Gombetto 2" in Variante al P.G.T..*

**\*\* § \* § \*\***

- A)** che con Delibera di C.C. n° 27 del 06/05/2002 e successiva n° 72 del 26/08/2002 veniva adottato e approvato il Piano di Lottizzazione per area produttiva denominato "Malpensata-Gombetto 2";
- B)** che all'art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata presso lo studio del Notaio Chizzini di Porto Mantovano in data 22/11/2002 (Rep. 4105 - Racc. 1323) venivano stabiliti, concordemente con le Ditte Lottizzanti, i termini per gli adempimenti e in particolare fissati i termini entro i quali eseguire le opere di urbanizzazione;
- C)** che con atto Notaio Augusto Chizzini in data 13/12/2002 Rep. n° 4176, il Sig. Pedrazzoli Ennio, in qualità di Titolare della Ditta individuale omonima, con sede legale in Porto Mantovano - Piazza Virgilio n. 15, ha acquistato tutta l'area inserita nel Piano Attuativo "Malpensata-Gombetto 2" di proprietà della Sig.ra Cirila Elisabetta, accollandosi tutti gli obblighi della Convenzione Urbanistica;
- D)** che a seguito di richieste dei Lottizzanti che nel tempo si sono succedute, si sono rideterminati più volte, per varie ragioni e da ultimo in conseguenza della stagnazione del mercato produttivo, i termini stabiliti nella Convenzione Urbanistica del 22/11/2002 arrivando, con l'ultima Deliberazione di G.C. n° 47 del 21/09/2011, a stabilire il termine per gli adempimenti alla data del 18 settembre 2012;
- E)** che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con D.C.C. n° 3 del 31/01/2011, definitivamente approvato con D.C.C. n° 56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 (data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n° 35), nel prevedere un ampliamento dell'area produttiva in adiacenza alla porzione Nord del Piano di Lottizzazione in oggetto, ha inglobato in un unico Comparto, contraddistinto con la sigla "AT-025", sia l'ampliamento introdotto, che la porzione di Piano di Lottizzazione "Malpensata-Gombetto 2" posta a Nord della nuova strada "S.P. ex S.S. n° 62A" (ex-Lotto "ZERO"), con ciò operando una suddivisione/ripartizione, del suddetto Piano Attuativo in essere, in due ambiti (porzioni a Nord e a Sud della predetta strada) e ciò in accoglimento di specifiche richieste condivise da parte dei proprietari Lottizzanti, riconoscendo quindi autonomia di gestione delle opere di urbanizzazione interne ai due comparti, per essere stati oggetto di diverso interesse economico ed attuativo;
- F)** che in data 27 maggio 2009 è stato sottoscritto dalla Ditta Lottizzante e impresa esecutrice dei lavori, dal tecnico D.L., dal tecnico collaudatore e dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Porto Mantovano il verbale sullo stato di consistenza dello stralcio 1 delle opere di urbanizzazioni primarie del comparto composto dal tronco di raccordo con strada Tezze e dal tratto di tangenziale denominato "Lotto ZERO", (agli atti del Comune di Porto Mantovano a far data dal 29 Maggio 2009 prot. n. 9962);
- G)** che il sopra descritto stralcio 1 composto dal tronco di strada Tezze e dal tratto di tangenziale denominato "Lotto ZERO", è stato preso in consegna anticipata per apertura al traffico, dal Comune di Porto Mantovano, con verbale in data 27 maggio 2009 redatto ai sensi dell'art. 200 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n.

554 e sottoscritto dalla Ditta Lottizzante, dal tecnico D.L., dal tecnico collaudatore e dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Porto Mantovano (agli atti del Comune di Porto Mantovano a far data dal 29 Maggio 2009 prot. n. 9963);

**H)** che il piano di lottizzazione è scaduto dal settembre 2012 e al fine di completare le opere di urbanizzazione e proseguire nell'attività edilizia all'interno del comparto è necessario predisporre un nuovo Piano di lottizzazione in adeguamento alle previsioni del PGT in termini di perimetro del comparto e in variante allo stesso PGT per la dotazione di servizi che viene in parte modificata nella dimensione, nella localizzazione e nella tipologia;

**I)** che in funzione delle rinnovate esigenze dell'Amministrazione Comunale condivise dalla ditta lottizzante, l'area a parcheggio della superficie di mq 18.201 posta in fregio al tratto di tangenziale "Lotto ZERO", viene trasformata per  $mq(18.201 - 1.195) = mq 17.006$  in superficie fondiaria mentre una nuova area per servizi (per impianti tecnologici) viene individuata in un lotto della superficie di mq 9.690 sul lato est del comparto di piano; la dotazione di servizi prevista nel comparto di piano diventa di complessivi mq 12.162 (sup. centro di raccolta e centro del riuso e relativi parcheggi + parcheggi e cabina enel a sud + area per impianti tecnologici in parte confermata a nord) e supera la dotazione minima prevista dalle norme vigenti pari al 10 % della SLP (e fermo restando la superficie di mq 14.110 a suo tempo monetizzata).

**J)** che il tratto di tangenziale denominato "Lotto ZERO", come gli altri tratti di viabilità interessati dal piano e relative opere di urbanizzazione primaria, sono attualmente ancora di proprietà della ditta Lottizzante e per la cessione di tali opere al comune di Porto Mantovano è necessario procedere con il completamento delle opere mancanti e successivo collaudo;

**K)** che in particolare, riguardo al tratto di tangenziale lotto 0, la cessione al comune è propedeutica per il successivo trasferimento alla Provincia di Mantova in base agli accordi precedentemente assunti tra i due enti e ancora in corso di validità;

**L)** che ancora nel 2016, l'ufficio tecnico comunale, aveva coinvolto a tale scopo l'ufficio lavori pubblici della Provincia di Mantova, che a seguito di sopralluogo per constatare lo stato di conservazione del tratto di tangenziale lotto 0, aveva redatto un verbale prescrivendo le attività di sistemazione e ripristino per il completamento dell'opera e che era stato prontamente inviato alla ditta lottizzante;

**M)** che la crisi economica, che ha interessato il settore produttivo negli ultimi anni, ha rallentato l'operatività della ditta lottizzante impedendo di fatto una nuova programmazione delle attività inerenti il comparto di piano in esame;

**N)** che nell'ottica di eseguire correttamente le opere di completamento nel tratto di tangenziale lotto 0 è stato nuovamente coinvolto il Settore Lavori Pubblici della Provincia di Mantova che ha eseguito più sopralluoghi per verificare lo stato di conservazione ed individuare ad oggi tutti i lavori da svolgere per rendere la strada collaudabile ed acquisibile infine al demanio provinciale;

**O)** che a seguito dei sopralluoghi eseguiti nei giorni 11 febbraio e 23 febbraio 2022 nel tratto di tangenziale denominata "Lotto ZERO", i tecnici dell'Area Lavori Pubblici e Trasporti della Provincia di Mantova hanno redatto un elenco dei lavori da prescrivere a carico del Lottizzante del P.L. "Malpensata Gombetto 2" ai fini del completamento del sistema viabilistico in argomento; elenco pervenuto al Comune di Porto Mantovano

con nota protocollo comunale n. 10231 del 29/04/2022, successivamente integrata con nota completa assunta al protocollo comunale n°22093 del 24/09/2022.

I lavori relativi al completamento della rotatoria delle Tezze e del tronco stradale compreso tra tale rotatoria e quella di via Progresso (dicasi bretellina) a carico del lottizzante sono i seguenti:

- *realizzazione di una collinetta, mediante il riporto di terra di tipo vegetale, per il completamento dell' aiuola circolare rotatoria "delle Tezze";*
- *chiusura, con i relativi coperchi, di alcuni pozzetti (pozzetto Telecom e pozzetto raccolta acque) presenti nell' aiuola circolare della rotatoria "delle Tezze";*
- *installazione di appositi tratti di guard-rail per aiuola protezione dei pali di illuminazione sulla rotatoria denominata "delle Tezze";*
- *ri-sagomature della pavimentazione stradale lungo i bracci di raccordo della rotatoria denominata "delle Tezze";*
- *eliminazione del chiusino in ghisa del pozzetto ubicato in corsia lungo la rotatoria denominata "delle Tezze", mediante la chiusura definitiva con una piastra in calcestruzzo;*
- *completamento della segnaletica verticale di "indicazione di un incrocio a rotatoria" per la rotatoria denominata "delle Tezze" (palo con segnale triangolare di "dare precedenza" e segnale di "preavviso di segnalazione circolazione rotatoria con segnale di preavviso di dare precedenza" posto a 75 e 150 mt.);*
- *sistemazione dei cedimenti presenti in corrispondenza di precedenti scavi di sottoservizi, lungo il tratto stradale di congiunzione tra la rotatoria denominata "delle Tezze" e la mini rotatoria di Via Progresso;*
- *rimodulazione delle pendenze longitudinali e trasversali del tronco stradale sopradetto denominato "Lotto ZERO", per assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche;*
- *installazione del portale a bandiera (con indicazioni da concordare con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Mantova), dove è già stato realizzato il plinto con piastra e tira-fondi;*
- *rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle carreggiate stradali e dei bracci di accesso alle rotatorie previa fresatura dell'intero pacchetto bitumato, stesa di strato di base dello spessore di cm. 10 e rifacimento su tutte le carreggiate stradali e sulla rotatoria denominata "delle Tezze" di tappeto di usura spessore cm. 5;*
- *rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle banchine stradali previa fresatura dello strato di usura esistente ed esecuzione tappeto spessore cm 5;*
- *rifacimento della segnaletica orizzontale per la porzione di competenza del Lottizzante;*
- *esecuzione dell'aiuola triangolare sul lato Nord in corrispondenza dell'innesto con la mini rotatoria di via Progresso con cordoli, contro-cordoli e spazio intercluso cementato;*
- *installazione dell'opportuna segnaletica verticale e di bi-lampeggiatori sulla rotatoria di via Progresso e rotatoria strada Tezze per la porzione di competenza del Lottizzante;*
- *esecuzione della specifica segnaletica orizzontale per la porzione di competenza (lato Bretellina);*
- *ri-definizione dei raggi di raccordo dei bracci della rotatoria con opportuno adeguamento delle recinzioni esistenti in fregio alla Ditta "Filiale FedEx Express";*

- *consegna alla Provincia di Mantova della planimetria tecnica "as-built", dove siano chiaramente indicati tutti i sottoservizi presenti nella rotatoria denominata "delle Tezze", lungo il tronco stradale "Lotto ZERO" e nella rotatoria di Via Progresso;*
- *ripristino muretti in C.A., ad oggi parzialmente divelti, esterni alla corona giratoria della rotatoria "delle Tezze";*
- *spostamento dei pali di illuminazione pubblica nella corona rotatoria di strada Tezze all'esterno del cordolo di recinzione con esecuzione di relativi plinti e collegamenti (tale opera sostituisce la richiesta della Provincia di mantova di posa guard rail)*

**P)** che riguardo a quanto indicato ai precedenti punti **E)** ed **I)** l'impostazione del nuovo strumento urbanistico generale (PGT) comporta l'adeguamento del Piano di Lottizzazione "Malpensata - Gombetto 2" alle scelte operate con il P.G.T. stesso, mediante presentazione di un nuovo Piano Attuativo, che recepisca sia la distinzione e ripartizione operata per i due Ambiti (a nord e sud del tratto di tangenziale lotto 0) in esecuzione delle previsioni del Piano delle Regole dell'approvato P.G.T che la necessità di aggiornare la dotazione dei servizi in base alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale e della ditta lottizzante;

**Q)** che, a tale riguardo, l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di realizzare in futuro nell'area servizi, una piazzola ecologica-centro riuso a servizio di tutto il territorio comunale in posizione diversa rispetto all'ubicazione dello standard previgente con una riduzione della superficie comporta la contestuale approvazione di una variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente.

**R)** che a seguito del Decreto Regionale n° 6226 del 22/06/2009 con il quale la Regione Lombardia ha espresso parere favorevole alla proposta di sdemanializzazione delle aree del tratto dismesso del Canale Gambarara Vecchia individuato al catasto terreni del Comune di Porto Mantovano al Foglio 26 Mappali 673 - 674 - ex 675 ora mappali 879 – 880 – 881 – 882 – 883, il tombamento del tratto di fosso "Gambarara" e la sua deviazione come indicato nella Tav. 5/a del P.L. previgente sono stati completamente eseguiti. La ditta lottizzante dovrà procedere alla acquisizione delle aree poste sul sedime stradale per la successiva cessione a titolo gratuito al comune di Porto Mantovano;

Ciò premesso, il presente Completamento del Piano Attuativo in Variante al P.G.T. si caratterizza per:

- a) l'adeguamento del P.L. "Malpensata-Gombetto 2" alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, stralciando dal Piano Attuativo l'ambito posto a Nord della nuova strada "S.P. ex S.S. n° 62A" (ex Lotto "O") che il P.G.T. identifica come "AT-025".
- b) la traslazione e contestuale riduzione dell'area standards in zona più periferica del comparto, in un ambito più idoneo ad accogliere la sede della piazzola ecologica - centro riuso;

**- DATI PLANIVOLUMETRICI -**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>P.L. VIGENTE CONVENZIONATO</b>	<b>NUOVO P.L. IN VARIANTE AL PGT</b>
Zona produttiva -SF	mq. 165.318	mq. 121.805
Viabilità	mq. 39.990	mq. 27.344
Attrezzature pubbliche e parcheggi compreso cabina enel a sud	mq. 18.967	mq. 12.162
Viabilità esterna al comparto	mq. 6.610	mq. 6.116
<b>Sommano</b>	<b>mq. 230.878</b>	<b>mq. 167.427</b>

Indici urbanistico-ecologici del P.G.T. - PR01 - art. 6.6

It	= 3,00 mc./mq. x mq. 167.427 (St) = Volume max edificabile	mc. 502.281*
If	= 4,00 mc./mq. x mq. 121.805 (Sf) = Volume max edificabile	mc. 487.220*
Uf	= 0,8 mq./mq. x mq. 121.805 (Sf) = Sup. lorda di pavimento max	mq. 97.444
R.C	= 60% x mq. 121.805 (Sf) = Sup. coperta max	mq. 73.083
H max	= 12,00 mt.	
I.P.	= 15% x mq. (121.805 - 73.083) = 15 % di mq. 48.722.00*	
	(Sf) = Sup. permeabile minima	mq. 7.308,30
DA	= 1 albero/100 mq. (Sf) = N° min. alberi mq. 121.805 /100	n° 1218
DAr	= 2 arbusti/100 (Sf) = N° min. cespugli mq. 121.805 /100x2	n° 2.436

\* **Poiché il volume max edificabile risulta diverso a seconda che si usi l'Indice Territoriale o l'Indice Fondiario, si stabilisce che il volume max edificabile realizzabile nel Comparto è quello risultante dal calcolo con l'Indice Fondiario: mc. 487.220**

**- VERIFICA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DA CEDERE O MONETIZZARE -**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>P.L. PRE VIGENTE</b>	<b>NUOVO P.L. IN VARIANTE AL PGT</b>
Aree da cedere previste dal P.R.G.C. e dal P.G.T.	Sup. Fond. mq. 165.318 x 20% (P.R.G.C.) = mq. 33.064	Sup. Fond. mq. 121.805 x 0,8 % = mq. 97.444 x 10% (P.G.T.) = mq. 9.744,4
Area servizi prevista in progetto da cedere	mq. 18.967	mq. 12.162
Area già monetizzata	mq. 14.110	mq. 14.110
Aree cedute e monetizzate	mq. 33.077	mq. 26.272

La dotazione dei servizi nel piano attuativo originario era stata calcolata pari al 20 % della superficie fondiaria ai sensi delle norme previgenti soddisfatta mediante l'individuazione di un'area per servizi di mq 18.967 (parcheggi) all'interno del comparto e una superficie di mq 14.110 monetizzata (il tutto riferito al perimetro di comparto originario).

La dotazione dei servizi ai sensi delle norme vigenti si calcola invece nella misura del 10 % della Superficie lorda di pavimento, pertanto in funzione dell'utilizzazione fondiaria massima la dotazione servizi dovuta è:

$$SF = \text{mq. } 121.805$$

$$Uf = 80 \% \text{ di } SF = 80 \% \text{ di } \text{mq. } 121.805 = \text{mq. } 97.444 = \text{SLP}$$

$$\text{Dotazione servizi} = 10 \% \text{ di } \text{SLP } 10 \% \text{ di } \text{mq. } 97.444 = \text{mq. } \mathbf{9.744,4 \text{ minima dovuta}}$$

La superficie individuata risulta invece pari a mq 12.162, composta da mq 9.690 per il centro di raccolta e centro del riuso e relativi parcheggi, mq 1.261 parcheggi esistenti e mq 16 cabina ENEL nell'area a sud, mq 1.195 di area da cedere per impianti tecnologici individuata nell' ex parcheggio a nord (fermo restando la quota di mq 14.110 monetizzata in occasione del piano originario).

La superficie di mq 14.110 monetizzata potrà essere utilizzata e detratta nel calcolo delle aree da cedere qualora nell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richieste ed autorizzate, compatibilmente con la normativa urbanistica/edilizia ed igienico sanitaria vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (artigianale/industriale).

In sede di rilascio del relativo atto abilitativo le aree per attrezzature pubbliche, nella misura a congruaggio tra quota prevista per la nuova destinazione e quella precedente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo e delle relative aree a servizi pubblici non dovranno essere cedute fino al raggiungimento della superficie di mq 5.361,80. Tale valore si ottiene ragguagliando mq. 14.110 a una destinazione commerciale e che diventa di mq. 5.361,80:

$$\text{mq } 14.110 \times \text{€ } 38,00 (*) / \text{€ } 100,00 (**) = \text{mq. } 5.361,80$$

(\*) € 38,00 = valore monetizzazione area artigianale

(\*\*) € 100,00 = valore monetizzazione area commerciale

### **- GRADO DI EDIFICAZIONE -**

Attualmente il Comparto risulta edificato per mq. 50.721, su complessivi mq. 121.805 pari ad una percentuale del 41.64%.

Negli ultimi anni purtroppo l'edificazione del Comparto è pressoché ferma, a causa della grave crisi che ha colpito il settore edilizio dei nuovi insediamenti produttivi.

### **- IDENTIFICAZIONE CATASTALE -**

Nel presente progetto per il Completamento del P.L. di Area Produttiva denominato "Malpensata - Gombetto 2", in Variante al P.G.T., le aree di proprietà della ditta "Pedrazzoli Ennio" sono catastalmente così identificate (TAV. 1):

DATI CATASTALI				
FOG.	MAPPALI	DITTA	SUP. CATASTALE Ha	DESTINAZIONI AMBITI
26	599/a	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	21.16	PRODUTTIVA
	514		1.33.11	PRODUTTIVA
	527		15.68	PRODUTTIVA
	516		39.43	PRODUTTIVA
	521/b		1.01.61	PRODUTTIVA
	750		18.91	PRODUTTIVA
	751		06.80	PRODUTTIVA
	873		29.89	PRODUTTIVA
	877		77.73	PRODUTTIVA
	878		33.61	PRODUTTIVA
	874		17.03	PRODUTTIVA
518	15.79	PRODUTTIVA		
870	01.18	PRODUTTIVA		
27	722	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	02.36	PRODUTTIVA
	712		92.46	PRODUTTIVA
	713		01.70	PRODUTTIVA
	724		00.60	PRODUTTIVA
26	869	EUROMONTAGGI S.R.L.	00.54	PRODUTTIVA
	872		02.65	PRODUTTIVA
26	539	CAVIAR IMPORT S.R.L.	10.12	PRODUTTIVA
	875		88.39	PRODUTTIVA
	876		00.09	PRODUTTIVA
<b>SOMMANO</b>			<b>07.10.84</b>	<b>PRODUTTIVA</b>
26	SUP. LOTTI EDIFICATI ALIENATI		<b>05.07.21</b>	<b>PRODUTTIVA</b>
<b>TOTALE</b>			<b>12.18.05</b>	<b>PRODUTTIVA</b>
26	793	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	62.61	VIABILITA'
	515		28.24	VIABILITA'
	522		16.90	VIABILITA'
	520		35.12	VIABILITA'
	595/a		61.74	VIABILITA'
27	721	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	00.76	VIABILITA'
	723		01.05	VIABILITA'
	716		56.18	VIABILITA'
	725		00.67	VIABILITA'
	871/a		10.17	VIABILITA'
<b>SOMMANO</b>			<b>2.73.44</b>	<b>VIABILITA'</b>
26	595/b	DITTA EDILE PEDRAZZOLI ENNIO	01.34	PARCHEGGIO
	595/c		01.05	PARCHEGGIO
	871/b		10.22	PARCHEGGIO
<b>SOMMANO</b>			<b>12.61</b>	<b>PARCHEGGIO</b>
26	521/a	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	26.29	ATTREZZATURE PUBBLICHE
	596		00.16	ATTR. PUBBL. (CABINA)
	599/b		11.79	ATTREZZATURE PUBBLICHE
	600		00.16	ATTR. PUBBL. (CABINA)
27	714	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	68.75	ATTREZZATURE PUBBLICHE
	726		01.86	ATTREZZATURE PUBBLICHE
<b>SOMMANO</b>			<b>01.09.01</b>	<b>ATTR. PUBBL.</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>			<b>16.13.11</b>	<b>-</b>
26	453	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	11.52	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	377		03.05	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
27	720	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	26.00	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	744		11.80	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
745	05.40	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.		
26	738	COMUNE DI PORTO MANTOVANO	02.10	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
26	795	PROGRESSO 80 SRL	00.65	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
26	786	REL. ACQUE ESENTI	00.32	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	787		00.32	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
<b>TOTALE SUPERFICIE ESTERNA AL P.L.</b>			<b>61.16</b>	<b>-</b>
<b>SOMMANO IN TOTALE</b>			<b>16.74.27</b>	<b>-</b>

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del Comparto oggetto del presente Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T. sono già state in parte realizzate dalla ditta lottizzante. Agli atti del comune risulta depositato a firma dell'Ing. Cesare Paroli un "Certificato di collaudo tecnico parziale quantitativo e non qualitativo ed in corso d'opera" redatto in data 15/11/2006 ed assunto al protocollo comunale in data 17/11/2006 prot. 18999. Considerato che il suddetto collaudo è meramente quantitativo e non qualitativo e al fine di certificare le opere già eseguite è stato acquisito un certificato di collaudo parziale attestante la corretta e regolare esecuzione delle opere e lo stato di conservazione delle stesse (prot. 12197 del 1/6/2023). Riguardo ai seguenti sottoservizi: gasdotto, fognature, acquedotto, illuminazione pubblica, sono stati acquisiti, dai rispettivi enti gestori (SEI, AQA, TEA RETE LUCE,), i relativi Nulla Osta e/o documenti di presa in carico in merito alla regolare esecuzione, corretto funzionamento ed eventuali opere di adeguamento e completamento. Gli esiti dei pareri rilasciati dagli enti sono stati valutati dal collaudatore e le opere derivanti sono state inserite nel Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e allegato al presente piano di lottizzazione.

Le opere residue che rimangono da eseguire a carico della ditta Lottizzante che vengono di seguito descritte sono relative al tratto di tangenziale lotto 0 e alla viabilità interna al comparto.

a) **Tangenziale denominata "Lotto Zero" sia interna che esterna al Comparto e collegamento alla strada Tezze**, realizzata e consegnata al Comune di Porto Mantovano con verbale di presa in consegna anticipata in data 29/05/2009 Prot n° 9963. I lavori da eseguire in forza del verbale del settore LL.PP. della Provincia di Mantova sono:

1. *realizzazione di una collinetta, mediante il riporto di terra di tipo vegetale, per il completamento dell' aiuola circolare rotatoria "delle Tezze";*
2. *chiusura, con i relativi coperchi, di alcuni pozzetti (pozzetto Telecom e pozzetto raccolta acque) presenti nell' aiuola circolare della rotatoria "delle Tezze";*
3. *installazione di appositi tratti di guard-rail per aiuola protezione dei pali di illuminazione sulla rotatoria denominata "delle Tezze";*
4. *ri-sagomature della pavimentazione stradale lungo i bracci di raccordo della rotatoria denominata "delle Tezze";*
5. *eliminazione del chiusino in ghisa del pozzetto ubicato in corsia lungo la rotatoria denominata "delle Tezze", mediante la chiusura definitiva con una piastra in calcestruzzo;*
6. *completamento della segnaletica verticale di "indicazione di un incrocio a rotatoria" per la rotatoria denominata "delle Tezze" (palo con segnale triangolare di "dare precedenza" e segnale di "preavviso di segnalazione circolazione rotatoria con segnale di preavviso di dare precedenza" posto a 75 e 150 mt.);*
7. *sistemazione dei cedimenti presenti in corrispondenza di precedenti scavi di sottoservizi, lungo il tratto stradale di congiunzione tra la rotatoria denominata "delle Tezze" e la mini rotatoria di Via Progresso;*
8. *rimodulazione delle pendenze longitudinali e trasversali del tronco stradale sopradetto denominato "Lotto ZERO", per assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche;*

9. *installazione del portale a bandiera (con indicazioni da concordare con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Mantova), dove è già stato realizzato il plinto con piastra e tira-fondi;*
10. *rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle carreggiate stradali e dei bracci di accesso alle rotatorie previa fresatura dell'intero pacchetto bitumato, stesa di strato di base dello spessore di cm. 10 e rifacimento su tutte le carreggiate stradali e sulla rotatoria denominata "delle Tezze" di tappeto di usura spessore cm. 5;*
11. *rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle banchine stradali previa fresatura dello strato di usura esistente ed esecuzione tappeto spessore cm 5;*
12. *rifacimento della segnaletica orizzontale per la porzione di competenza del Lottizzante;*
13. *esecuzione dell'aiuola triangolare sul lato Nord in corrispondenza dell'innesto con la mini rotatoria di via Progresso con cordoli, contro-cordoli e spazio intercluso cementato;*
14. *installazione dell'opportuna segnaletica verticale e di bi-lampeggiatori sulla rotatoria di via Progresso e rotatoria strada Tezze per la porzione di competenza del Lottizzante;*
15. *esecuzione della specifica segnaletica orizzontale per la porzione di competenza (lato Bretellina);*
16. *ri-definizione dei raggi di raccordo dei bracci della rotatoria con opportuno adeguamento delle recinzioni esistenti in fregio alla Ditta "Filiale FedEx Express";*
17. *consegna alla Provincia di Mantova della planimetria tecnica "as-built", dove siano chiaramente indicati tutti i sottoservizi presenti nella rotatoria denominata "delle Tezze", lungo il tronco stradale "Lotto ZERO" e nella rotatoria di Via Progresso;*
18. *ripristino muretti in C.A., ad oggi parzialmente divelti, esterni alla corona giratoria della rotatoria "delle Tezze";*
19. *spostamento dei pali di illuminazione pubblica nella corona rotatoria di strada Tezze all'esterno del cordolo di recinzione con esecuzione di relativi plinti e collegamenti (tale opera sostituisce la richiesta della Provincia di mantova di posa guard rail)*

**b) Viabilità interna al Comparto.** Attualmente in tutte le strade di progetto è garantita la transitabilità, per la presenza del manto in conglomerato bituminoso, spessore cm. 7, su massicciata in ghiaia, spessore minimo cm. 40.

Inoltre sono state realizzate completamente:

- viabilità di collegamento con strada Tezze interna ed esterna al Comparto;
- fognature acque meteoriche e nere complete di collegamenti;
- tombamento e deviazione fosso "Gambarara";
- illuminazione pubblica;
- reti energia elettrica e telefoniche;
- reti acquedotto e gasdotto;
- segnaletica stradale verticale ed orizzontale con linee gialle indicanti cantiere.

Come raffigurato nella "TAV. 5" le opere che rimangono parzialmente da eseguire risultano:

- muretto di contenimento a delimitazione del cassonetto stradale;
- tappeto d'usura spessore cm. 3 in conglomerato bituminoso;
- allacciamenti ai lotti ancora da edificare delle reti acquedotto e gasdotto;
- segnaletica orizzontale con linee bianche.

Inoltre verranno eseguite tutte le opere di sistemazione e adeguamento dei sottoservizi derivanti dai pareri emessi dagli enti gestori dei pubblici servizi.

c. **Fascia arborata**

Il previgente Piano Attuativo all'art. 5 - paragrafo 6 - *punto C* della Convenzione Urbanistica prevede la realizzazione in fregio al fosso "Gambarara" e al collegamento con la strada "Tezze", di una fascia arborata di ml. 11,00 con funzioni di mitigazione dell'impatto ambientale che la zona produttiva produce nei confronti del terreno circostante.

A causa della difficoltà di gestione della fascia arborata all'interno dei vari lotti e della necessità di lasciare al "Consorzio di Bonifica" uno spazio di almeno 4 metri di larghezza per la pulizia del canale, si ritiene di stralciare la fascia arborata prevista all'interno del Comparto. Inoltre il vigente P.G.T. prevede sulla sponda sinistra del Canale "Gambarara" un corridoio ecologico (fascia di rispetto di 15 mt.) come filtro e mitigazione tra la zona produttiva e la zona agricola e attualmente sulla riva sinistra del Canale "Gambarara" è già presente un filare formato da piante di alto fusto e ceppaie che esercita già la funzione di filtro e garantisce una mitigazione ambientale rispetto all'area produttiva.

Anche la piantumazione sulla banchina di strada Tezze non è realizzabile considerato le piccole dimensioni della stessa (seguita da una scarpata molto ripida) che non consentono il rispetto delle distanze come previsto dal Codice della Strada (ml. 6,00 distanza minima tra il ciglio stradale e le piante di alto fusto).

Il presente progetto per il completamento del Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T., è composto dai seguenti elaborati:

### **Documenti:**

- DOC. A RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'
- DOC. B QUADRO ECONOMICO
- DOC. C CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE
- DOC. D CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L.
- DOC. E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE INTERNE AL P.L. ANCORA DA ESEGUIRE
- DOC. F COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRE SULLA STRADA DI COLLEGAMENTO "LOTTO ZERO"
- DOC. G PRESCRIZIONI NORMATIVE

### **Elaborati grafici:**

- TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CATASTALE - scala 1:2000
- TAV. 2 PLANIVOLUMETRICO PREVIGENTE - scala 1:2000
- TAV. 3 PLANIVOLUMETRICO E DATI DIMENSIONALI DEL NUOVO P.L. - scala 1:2000
- TAV. 4 PLANIMETRIA STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - scala 1:2000
- TAV. 5 PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE - scala 1:1000
- TAV. 6 SEZIONI STRADALI TIPO - scala 1:50
- TAV. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### **Piano delle Regole**

- PR\_04a VIGENTE **UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO**  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PR\_04a VARIATO **UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO**  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PR\_05b VIGENTE **UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO VIGENTE**  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO R. 1:2.000
- PR\_05b VARIATO **UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO VARIATO**  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO R. 1:2.000
- PR\_05c VIGENTE **UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO VIGENTE**  
Territorio di: MANTOVANELLA R. 1:2.000
- PR\_05c VARIATO **UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO**  
Territorio di: MANTOVANELLA R. 1:2.000

## Piano dei Servizi

- PS\_01 VIGENTE **RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**
- PS\_01 VARIATO **RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**
- 
- PS\_03a VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO*  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PS\_03a VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO*  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PS\_04a VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE*  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PS\_04a VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE*  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PS\_05a VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETA'*  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PS\_05a VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETA'*  
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
- PS\_06 VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA  
suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO
- PS\_06 VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**  
Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA  
suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO



**I TECNICI**  
**(Dott. Ing. Gian Luca Ferrari)**



**(Geom. Francesco Rosa)**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**  
**(Art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)**

Il/La sottoscritto/a..... PEDRAZZOLI ..... ENNIO .....  
(cognome) (nome)  
nato/a a ROVERBELLA ..... ( MN ) il 21/08/1943 .....  
(luogo) (prov.)  
residente a ROVERBELLA ..... ( MN ) in via TRENTO E TRIESTE ..... n. 14 .....  
(luogo) (prov.) (indirizzo)  
domiciliato/a in ROVERBELLA ..... ( MN ) in via TRENTO E TRIESTE ..... n. 14 .....  
(luogo) (prov.) (indirizzo)

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

**DICHIARA**

(indicare gli stati, qualità personali o fatti necessari ai fini dell'autorizzazione richiesta ed autocertificabili ai sensi dell'art .47 D.P.R. 445/2000)

LE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA CATASTALEMETE IDENTIFICATE A SEGUITO FRAZIONAMENTO SONO:  
- URBANIZZAZIONE PRIMARIA: Foglio 26/Mappali 793 - 515 - 522 - 520 - 595/a .....  
Foglio 27/Mappali 721 - 723 - 716 - 725 - 871/a .....  
- URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Foglio 26/Mappali 595/b - 595/c - 871/b - 521/a - 596 - 599/b - 600 .....  
Foglio 27/Mappali 714 - 726 .....  
- URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNA AL P.L.: Foglio 26/Mappali 453 - 377 - Foglio 27/Mappali 720 - 744 - 745

MANTOVA li 31/05/2023

-----  
(luogo, data)

Il dichiarante

.....

Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. del 28.12.2000, n.445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.  
E' ammessa la presentazione anche via fax, per via telematica o a mezzo posta.

## **Articolo 47 del D.P.R. 28.12.2000, n.445**

### *Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà*

1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.
2. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.
3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
4. Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziaria è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva.