

Committente : **IMMOBILIARE NERAZZURRA** in Liquidazione

COMPLETAMENTO
PIANO RECUPERO "SPAGNOLA" (P.R.05)
in MONTANARA

File
MR21946Prj

Data
APRILE 2021

Elaborato :
RELAZIONE TECNICA

Scala : Prati. n° Tav. n°

A

Comune

CURTATONE

Provincia

MANTOVA

STUDIO TECNICO

Geom . FRANCESCO ROSA
via Montanara Sud n. 16 - Campitello (MN) - cell 3488216277 - mail: studiorosafrancesco@alice.it

Ing . GIANLUCA FERRARI
via Marangoni n. 7 - Mantova

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

RELAZIONE TECNICA

IN ACCOMPAGNAMENTO AL COMPLETAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO
"SPAGNOLA- PR05" IN LOCALITÀ MONTANARA.

* § • § • § * § *

Premesso che:

- a seguito di deliberazioni del Consiglio Comunale n.57 del 30 luglio 2002 e n.81 del 14 ottobre 2002 di adozione e approvazione del Piano di Recupero "P.R.05 - Spagnola" con atto del Notaio in Mantova Luca Lubrano di Ricco in data 18 ottobre 2002 n.41148 rep. registrato a Mantova è stata stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune di Curtatone e la Società Immobiliare Nerazzurra;
- a seguito di deliberazioni del Consiglio Comunale n.29 del giorno 1 aprile 2003 e n.61 del 23 giugno 2003 di adozione e approvazione di variante al Piano di Recupero 05 - Spagnola" con atto del predetto Notaio Lubrano di Ricco in data 10 luglio 2003 n.43053 rep. registrato a Mantova è stata stipulata una variante alla predetta convenzione urbanistica;
- le sopra indicate convenzioni urbanistiche prevedevano la cessione di aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad avvenuto collaudo;
- tutte le opere di urbanizzazione previste nel PR 05 sono state eseguite, completate e regolarmente collaudate ad eccezione della quantificazione dei parcheggi in quanto il comparto, non essendo interamente edificato non permetteva di determinare l'esatta quantità dei parcheggi;
- in adempimento agli obblighi di lottizzazione di cui ai punti precedenti, la Società "IMMOBILIARE NERAZZURRA S.R.L. in Liquidazione" ha ceduto a titolo gratuito al "COMUNE DI CURTATONE" le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, parcheggi, aree a verde, cabine Enel, il tutto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Curtatone Fg.18 mappali:

225 Seminativo 3	Ha.0.08.43	RD Euro 6,76	RA.Euro 5.88
247 Seminativo 3	Ha.0.08.28	RD Euro 6,64	RA.Euro 5.77
248 Seminativo 3	Ha.0.11.12	RD Euro 8.91	RA.Euro 7.75
259 Seminativo 3	Ha.2.09.27	RD Euro 167,74	RA.Euro 145,9 1

265 Seminativo 3 Ha.0.01.13 RD Euro 0,93 RA.Euro 0,79
266 Seminativo 3 Ha.0.02.50 RD. Euro 2,07 RA Euro 1,74
267 Seminativo 3 Ha.0.01.17 RD. Euro 0,97 RA.Euro 0,82
377 Seminativo 3 Ho.0.04.76 RD. Euro 3,82 RA Euro 3,32
548 Seminativo 3 Ha.0.04.85 RD. Euro 3,89 RA Euro 3.38
549 Seminativo 3 Ha.0.04.55 RD. Euro 3,65 RA .Euro 3, 17

Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone Fg.18 mappali:

282 Via Emilia Romagna n.cm p.T Cat.D/1 PC.Euro 134,00
283 Via Emilia Romagna n.cm p.T Cat.D/1 PC.Euro 134,00

- rimangono da cedere gratuitamente al Comune:

- a) Via Campania ed il tratto di Via Sicilia che parte da Via Campania e si immette in Viale Lombardia. Tali strade ancora da cedere catastalmente sono identificate al Fog.18 mapp. 385-440-441-353-352-371-372 per un totale di mq. 3.057,00;
- b) reliquati di area a standards compresi nella “Cittadella dei Servizi” catastalmente identificati al Fog.18 mapp. 261 (ha 0.01.30) – 264 (ha 0.00.78) ancora in proprietà Immobiliare Nerazzurra ed erroneamente non cedute insieme a tutta l’area a standards su cui insisteva la corte colonica “Spagnola”: atto notaio dott. Luca Lubrano di Ricco in data 18/10/2002 n.rep.411487 (convenzione urbanistica PR05 Spagnola);

- nel Piano Attuativo “Spagnola – P.R.05” rimangono da edificare circa 20.910 mq. di superficie fondiaria di cui mq. 5.600 ubicati in fregio a Piazza Corte Spagnola e mq. 3.810 circa in fregio Viale Lombardia;

- l’edificazione in fregio a Viale Lombardia e Piazza Corte Spagnola è vincolata al rispetto di tipologie edificatorie e caratteristiche costruttive contenute nel planivolumetrico approvato nelle delibere di Giunta Comunale n.11 in data 09/02/2009 e n.4 in data 18/01/2010.

Cio premesso e considerato che:

- la convenzione urbanistica del Piano di Recupero “Spagnola PR05” è scaduta ai sensi del “Decreto del Fare (G.U. n.184 del 20/08/2013) in data 23 giugno 2016;
- in sede di rilascio al titolo abilitativo per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del P.R.05, l’Amministrazione Comunale ha richiesto che le acque meteoriche siano

convogliate nel Canale Roncocorrente anziché nel canale denominato “Montanara” (e/o Anitre) come previsto anche all’ art.5 – parag.6 – ultimo comma della Convenzione Urbanistica del “P.L. Spagnola 2” stipulato con atto notarile dal dott. Annibale Vareschi in data 26/04/2006 n.825 di rep. Tale fognatura, costituita da una tubazione in cls autoportante Ø100 cm e scatolare 75x200cm, che convoglierà nel canale Roncocorrente le acque meteoriche anche del Piano Attuativo residenziale denominato “Spagnola 2”, non è ancora stata realizzata;

- con nota trasmessa in data 03/04/2013 prot.n.8541, il Geom. Alessandro Borsato, in qualità di legale rappresentante della Soc. attuatrice Immobiliare Nerazzurra srl, si rende disponibile a cedere gratuitamente al Comune Via Campania e il tratto Via Sicilia, catastalmente identificate al Fog.18 coi mappali 385-440-441-353-352,371,372 per un totale di mq. 3.057;
- la viabilità, di cui al punto precedente, è stata ultimata e presenta le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche di quelle cedute;
- Via Campania ed il tratto di Via Sicilia sono aperte al transito veicolare e pertanto già di uso pubblico, anche perché oltre a servire i lotti edificati, collegano due arterie principali del Comparto: Viale Lombardia e Piazza Corte Spagnola;
- l’acquisizione di Via Campania ed il tratto di Via Sicilia completa il percorso viabilistico di proprietà pubblica nell’ambito del comparto e migliora la qualità e la fruibilità dei servizi pubblici a favore dei residenti e della colettività;

Tutto ciò premesso e considerato, con il presente progetto di completamento del Piano di Recupero “Spagnola – P.R05” il lottizzante “Immobiliare Nerazzurra srl” in Liquidazione si impegna a:

- 1) a conguagliare mediante monetizzazione la superficie a parcheggi deficitaria rispetto a quanto previsto nel Piano di Recupero originario e scaduto. La quantificazione dei parcheggi individuati a da conguagliare, come risulta anche dall’allegato-elaborato grafico Tav.2, è la seguente:

- superficie minima a parcheggi prevista dal P.d.R. del P.G.T. vigente:
abitanti teorici del P.R. 05 = n. 861 x 3,00 mq/ab = ab. 2.583
- superficie a parcheggi prevista nel P.R. 05
(art.8 – 1° comma – convenzione urbanistica) = mq. 3.291
- superficie a parcheggi realmente individuati nel P.R. 05, con detrazione stalli a parcheggi ubicati in prossimità dei passi carrai, degli incroci e degli attraversamenti pedonali: = ab. 2.634

- superficie a parcheggi da monetizzare

$$\text{mq. } 3291,00 - \text{mq. } 2634,00 = \underline{\underline{\text{mq. } 657}}$$

Tali aree vengono monetizzate al prezzo unitario di Euro 70,00 (euro settanta/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq. 657,00 x €/mq. 70 = € 45.990 (euro quarantacinquemilanovecentonovanta/00).

L'importo della monetizzazione è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Lottizzante medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili. L'importo della monetizzazione pari a ripetuti € 45.990,00 dovrà essere versato al Comune di Curtatone prima della stipula della Convenzione Urbanistica.

Nel caso, in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici da realizzare nei lotti liberi, si rendesse necessario l'eliminazione di alcuni parcheggi antistanti il lotto, tali parcheggi dovranno essere monetizzati. La monetizzazione dovrà essere versata dal titolare dell'atto abilitativo, insieme al versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

L'importo unitario dovrà essere pari al valore di monetizzazione stabilita dal Comune con propri atti deliberativi;

- 2) a realizzare entro il 31/12/2022 il collettamento delle acque meteoriche dei Piani attuativi di area residenziale denominati "Spagnola – P.R.05" e "Spagnola 2".

La concessione edilizia n.34/03 in data 13/05/2003 relativa alle opere di urbanizzazione del "P.R.05" e la convenzione urbanistica del "P.L. Spagnola 2" stipulata nella Sede Comunale in data 26/04/2006 n.rep. 825 tra il Comune di Curtatone e l'Immobiliare Nerazzurra (Lottizzante) prevedevano, in entrambi i Piani Attuativi, la necessità di costruire uno scarico per le acque meteoriche verso il Canale, catastalmente denominato "Fosso dei Gamberi" e nelle mappe consortili denominato "Roncocorrente". Tale collettamento è stato assentito dal Consorzio di Bonifica Sud-Ovest di Mantova con Concessione a Titolo Precario rilasciata il 26 luglio 2012 con durata di nove anni successivi e continui a far tempo dalla data del giorno 01/07/2012 (vedi allegato a tergo).

Poiché in data 5 dicembre 2014 il Responsabile del Servizio, Arch. Graziella Trippini, ha rilasciato il Permesso di Costruire n.221/14 relativo alla realizzazione del collettamento in argomento, il lottizzante Soc. Immobiliare Nerazzurra in Liquidazione, dopo l'approvazione

definitiva del progetto urbanistico di completamento del Piano di Recupero “P.R.05 – Spagnola”, dovrà richiedere un nuovo atto abilitativo in quanto il P.d.C. n.221/14 è scaduto. Nonostante il “P.R.05 – Spagnola” sia scaduto da diversi anni, attualmente è ancora attiva la polizza fidejussoria n.1822/96/37430896 “Compagnia Assicurativa Unipolsai spa” a garanzia dei lavori da eseguire per un importo di € 342.829,82 (euro trecentoquarantaduemilamilaottocentoventinove/82).

A garanzia degli obblighi viene prodotta a garanzia fidejussoria pari ad € 290.000 , importo superiore al valore delle opere da eseguire, come risulta nel Doc.C (allegato).

La consegna della nuova polizza di €290.000,00, prevede la restituzione da parte del Comune della polizza, a garanzia dell’originaria lottizzazione, attualmente di € 342.829,82

3) a cedere gratuitamente al Comune di Curtatone:

a) Via Campania ed il tratto di Via Sicilia che parte da Via Campania e si immette in Viale Lombardia. Tali strade ancora da cedere catastalmente sono identificate al Fog.18 mapp. 385-440-441-353-352-371-372 per un totale di mq. 3.057,00.

La cessione di Via Campania e parte di Via Sicilia dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni previste dalla delibera di C.C. n.66 in data 30/11/2015;

b) reliquati di area a standards compresi nella “Cittadella dei Servizi” catastalmente identificati al Fog.18 mapp. 261 (ha 0.01.30) – 264 (ha 0.00.78) ancora in proprietà Immobiliare Nerazzurra ed erroneamente non cedute insieme a tutta l’area a standards su cui insisteva la corte colonica “Spagnola”: atto notaio dott. Luca Lubrano di Ricco in data 18/10/2002 n.rep.411487 (convenzione urbanistica PR05 Spagnola).

Inoltre con il presente progetto di completamento del “P.R.05 – Spagnola” il lottizzante Immobiliare Nerazzurra in Liquidazione,

considerato che:

- le esigenze e l’andamento del mercato immobiliare del territorio di Montanara e limitrofi, negli ultimi anni, richiede una tipologia edificatoria residenziale disposta su uno o due piani, con altezza massima di ml. 7,00, costituita da monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere in linea da cinque/sei alloggi al massimo:

R I C H I E D E

la modifica al planivolumetrico relativo agli edifici da erigere in fregio a Piazza Corte

Spagnola, prevedendo in luogo dei fabbricati in linea a tre piani, fabbricati a uno o due piani, con tipologia monofamiliare, binata, quadri a schiera.

Con la presente modifica al planivolumetrico, di cui all'ultimo comma in premessa, la tipologia di edifici mono, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare e a schiera viene ammessa anche per i lotti adiacenti Piazza Corte Spagnola.

Per elevare il livello di qualità urbana antistante Corte Spagnola, i lotti identificati con il n.2 e n.7 sono vincolati all'edificazione con uguale tipologia.

Per gli edifici da realizzare nei lotti identificati nella tav.3 con i numeri 2-3-4-7-8 dovrà essere prestata particolare attenzione sia sui prospetti ma anche sui fianchi fronteggianti Piazza Corte Spagnola.

Tutte le recinzioni che fronteggiano su via Piazza Corte Spagnola e la sua rotatoria, dovranno essere uguali tra loro e la loro tipologia essere in armonia con quella realizzata per la sede municipale.

Si precisa che tutte le tipologie possono essere costituite da unità immobiliari indipendenti al piano terra e/o piano primo.

Rimane confermato che la dimensione dei lotti, la sagoma, l'ubicazione e la tipologia degli edifici rappresentati nella Tav. 3 (Planivolumetrico) è indicativa, mentre resta vincolante l'indice fondiario medio da verificare sull'intero comparto pari a mc/mq. 1,366 e l'altezza massima dei fabbricati dei lotti 2-3-4-7-8 pari a ml.7.00, con possibilità di edificare anche un solo piano.

I progetti definitivi degli edifici e delle recinzioni saranno sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

Come si evince dalle argomentazioni sopradescritte, il presente completamento del Piano Attuativo PR05 non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e pertanto viene redatta in conformità del PGT.

Il presente Completamento al Piano di Recupero “P.R.05 – Spagnola” è composto dai seguenti elaborati:

Documentazione

Doc.A – Relazione Tecnica

Doc.B - Convenzione Urbanistica

Doc.C – Computo metrico estimativo

Doc.D. - Norme Tecniche Attuative generali del P.A.

Norme Tecniche Attuative edifici in fregio a Piazza Corte Spagnola
e Viale Lombardia

Doc.E – Documentazione Fotografica

Tavole grafiche

Tav.1 – Planimetria Catastale ed estratto PGT vigente

Tav.2 – Planimetria individuazione e quantificazione parcheggi esistenti

Tav.3 – Planivolumetrico

Tav.4 – Planimetria tracciato collettore acque meteoriche servitù di passaggio

Tav.5 – Planimetria tracciato fognatura al canale Roncorrente

I PROGETTISTI

(Geom. Francesco Rosa)

(Ing Gianluca Ferrari)
