

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MANTOVA



COMUNE DI MANTOVA

**PIANO ATTUATIVO
“4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”
VARIANTE N° 1**

ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Mantova, marzo 2015

SOGGETTO ATTUATORE:

GHISIOLO S.R.L. (p.iva 02274240205)
via Governolo n° 13 - Mantova

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosolino Pigozzi (c.f.: PGZRLN46S14B612V)
Via Gradaro, 18 – Mantova
Tel. 0376 220852 – fax: 0376 289392
Mail: studio@architetto pigozzirosolinomn.191.it

1 – PREMESSE

Il Piano Attuativo denominato “4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST” è stato approvato, in via definitiva, dal comune di Mantova con d.c.c. n° 22 del 11/04/2011.

Successivamente, è stata presentata VARIANTE N. 1 allo stesso piano, approvata, in via definitiva con d.g.c. n° 220 del 30/09/2014.

In fase di convenzionamento del piano sono emerse insormontabili difficoltà nell’ottenimento delle necessarie garanzie fideiussorie da parte delle banche e delle compagnie di assicurazione che reputano eccessivo l’onere da garantire in relazione alle attuali difficoltà economiche del mercato ed in particolare di quelle legate al mercato edilizio.

Per sbloccare la situazione, anche a salvaguardia del persistente interesse di una nota compagnia di “fast food” ad insediarsi nella zona, si ritiene di proporre, all’Amministrazione comunale, l’applicazione del comma 6-bis dell’art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall’art. 17, comma 4, legge n. 164/2014, che così recita:

"L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento."

La realizzazione per stralci consente in particolare, come si vedrà in seguito, di ridurre l’entità delle garanzie fideiussorie diluendo l’incidenza di quelle esterne al comparto in un quadro che, da un lato, salvaguarda, la coerenza dell’intera area oggetto d’intervento e, dall’altro, tutela l’Amministrazione nel perseguimento dei propri obiettivi strategici.

Sfruttando l’iter della presente variante si provvede inoltre ad un piccolo assestamento del piano in quanto, dai recenti rilievi celerimetri e di riconfinamento effettuati per avere una base certa su cui redigere il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sono emersi significativi scostamenti tra rilievo grafico (desunto dal dwg del foglio catastale) e rilievi sul terreno dovuti, in prevalenza, alla erosione spondale del Vecchio Cavo San Giorgio. La superficie grafica desunta dal primo è pari, infatti, a mq 50.993, mentre quella ricavata dal riconfinamento si attesta attorno ai mq 50.116, valore molto vicino, per difetto, a quello catastale che è pari a mq 50.198.

In ragione di ciò si è proceduto ad assestare le aree del P.A. al fine di renderle compatibili con le superfici reali del comparto. L’assestamento è comunque tale da incrementare le superfici pubbliche e di uso pubblico o generale nonché il sistema infrastrutturale in quanto scarica le necessarie compensazioni esclusivamente sulle aree private (vedi elaborati grafici ed N.T.A).

2 –DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE A SEGUITO DELLA ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI E PER L'ADATTAMENTO DEL PLANIVOLUMETRICO AL RILIEVO CELERIMETRICO

Le modifiche introdotte nel P.A., fatti salvi gli aggiustamenti necessari ad adeguare il piano al sopravvenuto rilievo celerimetrico che vengono effettuati ai sensi dell'art. 14, co. 12 della l.r. 12/2005 e s.m.i., lascia inalterato l'intero impianto urbanistico della approvata VARIANTE N. 1. al Piano attuativo denominato "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST"

A seguito degli aggiustamenti introdotti il nuovo quadro di utilizzo dell'area del P.A. è quello evidenziato nella seguente Tabella:

DESTINAZIONE DI ZONA	SUPERFICI TOTALI APPROVATE	SUPERFICI TOTALI ADEGUATE
	mq	mq
Superficie fondiaria (Sf)	25.399	24.096
Aree verdi attrezzate / attrezzature di interesse comune	7.201	7.206
Parcheggi privati asserviti all'uso pubblico in sede propria	7.209	7.256
Aree a verde privato esterne ai comparti	2.084	3.252
Impianti tecnologici	30	30
Strade	8.275	8.358
Superficie territoriale	50.198	50.198

Come si può notare, i modesti adeguamento del piano necessari al suo adattamento al rilievo celerimetrico, sono stati operati esclusivamente a favore delle aree pubbliche e di uso pubblico.

La vera innovazione introdotta dalla presente variante, come evidenziato in premessa, consiste dunque nella previsione che il piano venga attuato per stralci funzionali e precisamente con tre stralci funzionali individuati come segue:

Stralcio funzionale n° 1:

Lo stralcio funzionale n° 1 (meglio individuato negli elaborati di progetto), rappresenta la prima fase di attuazione del piano attuativo e, nel dettaglio, prevede le seguenti realizzazioni:

1. Attuazione del "comparto A";
2. Esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie allentata ed all'uscita dall'area del P.A. nonché di quelle strettamente necessarie ad entrare ed uscire dal comparto A;
3. Sistemazione e piantumazione delle aree verdi private esterne al comparto;
4. Rinaturalizzazione della sponda del Vecchio Cavo San Giorgio nel solo tratto posto in fregio al "comparto A".

5. Realizzazione dei parcheggi di uso pubblico previsti all'interno del "comparto A".

Stralcio funzionale n° 2:

Lo stralcio funzionale n° 2 (meglio individuato negli elaborati di progetto), rappresenta la seconda fase di attuazione del piano attuativo e, nel dettaglio, prevede le seguenti realizzazioni:

1. Attuazione del "comparto B";
2. Completamento dell'intero anello stradale e del tratto di ciclabile posto in confine con il sedime della tangenziale nord;
3. Rinaturalizzazione del solo tratto di sponda del Vecchio Cavo San Giorgio posta in fregio al "comparto B";
4. Realizzazione di tutti i parcheggi di uso pubblico esterni ai comparti.

Stralcio funzionale n° 3:

Lo stralcio funzionale n° 3 (meglio individuato negli elaborati di progetto), rappresenta la terza fase di attuazione e quindi il completamento del piano attuativo e, nel dettaglio, prevede le seguenti realizzazioni:

1. Attuazione del "comparto C";
2. Completamento delle opere di urbanizzazione primaria mediante sistemazione e piantumazione dell'area standard destinata a "verde attrezzato/attrezzature di interesse comune" posta a sud del piano, ivi compresa la rinaturalizzazione del tratto di sponda del Vecchio Cavo San Giorgio con essa confinante.

Come si può notare l'attuazione parziale per stralci risulta, come richiede il dettato legislativo, *"coerente con l'intera area oggetto d'intervento."*

La stessa norma impone tuttavia che gli stralci siano, oltre che coerenti con l'insieme, anche funzionali singolarmente, e ciò al fine di assicurare l'autonoma utilizzabilità degli stessi nel caso in cui, per qualsivoglia motivo, non si proceda all'attuazione degli ulteriori stralci di suddivisione del piano.

Vi sono molteplici ragioni per ritenere che detta funzionalità debba essere verificata, non solo sotto il profilo del corretto assetto organizzativo e dell'autonoma fruibilità infrastrutturale del singolo stralcio, ma anche sotto il profilo dell'adeguata dotazione di *"aree da destinare all'insediamento di servizi ed attrezzature di uso pubblico o generale"* (aree standard) dello stesso.

Nel caso in esame - come si evince dalla precedente descrizione degli stralci - la realizzazione delle aree standard (verde attrezzato e parcheggi di uso pubblico) previste dalla VARIANTE N.

1 è stata interamente assegnata agli stralci 2° e 3° con evidente sottodotazione e conseguente mancanza di funzionalità dello stralcio n° 1. L'inconveniente è stato risolto incrementando ulteriormente le aree standard imponendo che all'interno del "comparto A", vengano individuati, e convenzionati col comune, nuovi "parcheggi privati di uso pubblico" nella misura minima di 1.291 mq.

Il Piano Attuativo approvato con la VARIANTE N. 1 prevede infine che, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria, vengano realizzate ulteriori opere (standard di qualità) in ragione di un importo complessivo, comprensivo di somme a disposizione ed IVA, di € 1.285.106,00.

Per armonizzare anche la realizzazione di queste opere con gli stralci previsti, si è ritenuto equo attribuire, ad ogni singolo stralcio, la realizzazione di quota parte delle stesse, computando la quota in ragione della SI max realizzabile nel singolo stralcio. Detta quota viene, in ogni caso, arrotondata al fine di assicurare la copertura finanziaria necessaria ad assicurare la piena funzionalità e utilizzabilità degli stralci delle opere da realizzare.

2.1 - VERIFICA DI CONFORMITA' CON IL PGT

Poiché il PGT fa salve, le previsioni contenute nel P.A., la conformità delle modifiche apportate con il PGT è da ritenersi verificata in quanto le stesse, non solo riconfermano integralmente la precedente VARIANTE N. 1 al P.A. denominato "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST", ma incrementano i parcheggi privati vincolati all'uso pubblico.

In ragione di quanto sopra la conformità delle modifiche apportate con il PGT deve ritenersi verificata.

3 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

3.1 – CALCOLO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICI E DI USO PUBBLICO O GENERALE

Anche se l'impianto urbanistico, gli indici edificatori e le destinazioni d'uso, approvati con la VARIANTE N. 1 al P.A. sono rimasti invariati, i piccoli adattamenti del piano al rilievo celerimetrico suggeriscono di riverificare la congruità della dotazione di "aree per servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale".

Considerando che le modifiche apportate (come già il P.A. approvato) ammettono che 5.000 mq della SI, possano essere destinati alla realizzazione di una medio - grande Struttura di Vendita per la quale il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno

standard pari al 130% della SI, e che la restante SI del P.A., pari a mq 7.900, venga utilizzata a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), ricettivo (AE6) ed esercizi di vicinato (AE5), destinazioni queste per cui il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard da individuare è la seguente:

- Standard per medio-grandi SV:	5.000 mq (SI) x 130/100	=	6.500 mq
- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:	7.900 mq (SI) x 100/100	=	<u>7.900 mq</u>
	Sommano		14.400 mq

La presente variante individua all'interno del comparto la seguente dotazione di aree per servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale (standard):

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq
Aree a verde attrezzato/attrezzature di interesse comune	7.206
Parcheggi privati in sede propria asserviti all'uso pubblico	7.256
Parcheggi privati da individuare nel "comparto A" asserviti all'uso pubblico	1.244
Sommano	15.706

Poiché 15.706 mq (standard individuato) > 14.400 mq (standard dovuto da PdS), **la dotazione di aree standard del P.A. modificato risulta verificata ed interamente assolta all'interno del piano attuativo.**

Volendo ora verificare la congruità della dotazione di "aree per servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale" del piano in corrispondenza dell'attuazione cronologica dei singoli stralci funzionali, si dovrà verificare che siano soddisfatte, in prima battuta, le previsioni insediative del solo stralcio n° 1, in seconda battuta, le previsioni insediative degli stralci n° 1 e n° 2 ed infine, le previsioni insediative di tutti e tre gli stralci e quindi le previsioni insediative integrali del P.A.

Verifica della dotazione di aree standard all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 1:

Considerando che nello stralcio funzionale n° 1 rientra il solo "Comparto A" che ammette una SI massima = 500 mq da destinarsi alle attrezzature private (AE4) e all'uso Ricettivo (AE6), destinazioni d'uso per le quali il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard

necessarie ad assicurare la funzionalità dello Stralcio n° 1 è la seguente:

- Standard attrezzature private e ricettivo: $500 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = \underline{500 \text{ mq}}$

Poiché la presente variante impone che all'interno del "comparto A", vengano individuati, e convenzionati col comune, nuovi "parcheggi privati di uso pubblico" nella quantità minima di mq 1.244 > 500 mq richiesti, **la dotazione di aree standard di competenza dello Stralcio n° 1 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno dello stralcio.**

Verifica della dotazione di aree standard all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 2:

L'attivazione dello stralcio n° 2 impone che risulti verificata la dotazione complessiva degli stralci n° 1 e n° 2.

Considerando che nello stralcio funzionale n° 2 rientra il solo "Comparto B" che ammette una SI = 5.000 mq da destinarsi alla realizzazione di una medio - grande Struttura di Vendita per la quale il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard pari al 130% della SI, ed una ulteriore SI = 1.500 mq da destinare a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), ricettivo (AE6), tutte destinazioni per le quali il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard necessarie ad assicurare la funzionalità del piano all'attivazione dello Stralcio n° 2 è la seguente:

Standard afferente il solo Stralcio n° 2:

- Standard per medio-grandi SV: $5.000 \text{ mq (SI)} \times 130/100 = 6.500 \text{ mq}$

- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:

$1.500 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 1.500 \text{ mq}$

Standard dovuto per lo Stralcio n° 1:

500 mq

Sommano **8.500 mq**

La presente variante impone che in fase di attuazione dello stralcio n° 2, vengano realizzati tutti i parcheggi di uso pubblico indicati in sede propria nelle tavole di piano. Se si somma la superficie di questi, che assomma a 7.256 mq con quelli di uso pubblico da individuare nello stralcio n° 1 che è pari a 1.244 mq, si ricava che gli standard assommano a 8.500 mq esattamente uguali a quelli richiesti. Ne deriva che **la dotazione di aree standard necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 2 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno degli stralci n° 1 e 2.**

Verifica della dotazione di aree standard all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 3:

L'attivazione dello stralcio n° 3 impone che risulti verificata la dotazione complessiva di aree

standard degli stralci n° 1, n° 2 e n° 3.

Considerando che nello stralcio funzionale n° 3 rientra il solo “Comparto C” che ammette una SI = 5.900 mq da destinare a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), ricettivo (AE6), ed esercizi di vicinato, tutte destinazioni per le quali il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard necessarie ad assicurare la funzionalità del piano all’attivazione dello Stralcio n° 3 è la seguente:

Standard afferente il solo Stralcio n° 3:

- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:

$$5.900 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 5.900 \text{ mq}$$

Standard afferente il solo Stralcio n° 2:

- Standard per medio-grandi SV: $5.000 \text{ mq (SI)} \times 130/100 = 6.500 \text{ mq}$

- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:

$$1.500 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 1.500 \text{ mq}$$

Standard dovuto per lo Stralcio n° 1:

500 mq

Sommano **14.400 mq**

Poiché la presente variante impone che, in concomitanza con l’attuazione del “comparto C”, venga sistemata e ceduta l’area standard destinata a verde attrezzato/attrezzature di interesse comune la cui superficie assomma a mq 7.206, se si somma la stessa con quella dei parcheggi di uso pubblico da individuare nello stralcio n° 1 e quelli in sede propria da attrezzare nello stralcio n° 2, si ricava che gli standard complessivi individuati assommano a 15.706 mq > 14.400 mq. Ne deriva che **la dotazione di aree standard necessaria all’attivazione dello Stralcio n° 3 deve ritenersi verificata, che la stessa eccede lo standard complessivo richiesto dal Piano Attuativo e che lo stesso è interamente assolto all’interno dello stesso piano.**

3.2 – CALCOLO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE ATTREZZATE A PARCHEGGI

Il Piano dei Servizi (art. C3 co.3.2) dispone che per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione di aree per parcheggi non debba essere inferiore al 50% dello standard prescritto per le stesse in funzione della specifica tipologia commerciale.

Nulla, per contro, il Piano dei Servizi dispone circa la dotazione di parcheggi da attribuire alle attività direzionali (AE3), alle attrezzature private (AE4) e a quelle

ricettive (AE6). In ragione di ciò, si ritiene che la dotazione di parcheggi per queste ultime attività sia lasciata alla pianificazione attuativa. In base alla manualistica ma anche ai disposti dell'abrogata L.R. 1/2001 che, indistintamente stabiliva sia per il commerciale che per il terziario, una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, si ritiene corretto confermare tale indice.

In base a quanto sopra, la dotazione minima di parcheggi da individuare risulta la seguente:

- Parcheggi per medio-grandi strutture di vendita:

$$5.000 \text{ mq (SI per medio-grandi strutture di vendita)} * (130/100) / 2 = 3.250 \text{ mq}$$

- Parcheggi per esercizi di vicinato, attività direzionali, ricettive

e attrezzature private:

$$7.900 \text{ mq (SI)} * (100/100) / 2 = \underline{3.950 \text{ mq}}$$

Sommano **7.200 mq**

Poiché la dotazione di parcheggi privati asserviti all'uso pubblico assomma a [mq 7.256 (in sede propria) + mq 1.244 (da individuare all'interno del Comparto A)] = mq 8.500 > mq 7.200 (parcheggi dovuti o comunque ritenuti necessari), **la dotazione di aree per parcheggi risulta verificata.**

Se si passa a verificare la dotazione dei parcheggi per stralci funzionali si ricava quanto segue:

Verifica della dotazione di parcheggi all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 1:

Poiché, come si è visto, il Piano dei servizi impone una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI,, la dotazione di parcheggi richiesta dallo stralcio n° 1 risulta la seguente:

- Parcheggi per attività ricettive e attrezzature private:

$$500 \text{ mq (SI)} * (100/100) / 2 = \underline{250 \text{ mq}}$$

Poiché la presente variante impone che all'interno del "comparto A", vengano individuati, e convenzionati col comune, nuovi "parcheggi privati di uso pubblico" nella quantità minima di mq 1.244 > 250 mq richiesti, **la dotazione di parcheggi dello Stralcio n° 1 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno dello stralcio.**

Verifica della dotazione di parcheggi all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 2:

L'attivazione dello stralcio n° 2 impone che risulti verificata la dotazione complessiva di parcheggi degli stralci n° 1 e n° 2.

Poiché, come si è visto, il Piano dei servizi impone una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, la dotazione di parcheggi richiesta dallo stralcio n° 2 risulta la seguente:

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 2:

- Parcheggi per medio- grandi strutture di vendita:

$$5.000 \text{ mq (SI per medio- grandi strutture di vendita) } * (130/100) / 2 = 3.250 \text{ mq}$$

- Parcheggi per esercizi di vicinato, attività direzionali, ricettive e attrezzature private:

$$1.500 \text{ mq (SI) } * (100/100) / 2 = 750 \text{ mq}$$

$$\text{Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 1:} = 250 \text{ mq}$$

$$\text{Sommano} \quad \quad \quad \mathbf{4.250 \text{ mq}}$$

La presente variante impone che in fase di attuazione dello stralcio n° 2, vengano realizzati tutti i parcheggi di uso pubblico indicati in sede propria nelle tavole di piano = mq 7.256. Se a questi si sommano quelli di uso pubblico individuati nello stralcio n° 1 = 1.244 mq, si ricava che i parcheggi assommano complessivamente a mq 8.500 > 4.250 richiesti. Ne deriva che **la dotazione di parcheggi necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 2 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno degli stralci n° 1 e 2.**

Verifica della dotazione di parcheggi all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 3:

L'attivazione dello stralcio n° 3 impone che risulti verificata la dotazione complessiva di parcheggi degli stralci n° 1, n° 2 e n° 3.

Poiché, come si è visto, il Piano dei servizi impone una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, la dotazione di parcheggi richiesta dallo stralcio n° 3 risulta la seguente:

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 3:

- Parcheggi per, esercizi di vicinato attività direzionali, ricettive e attrezzature private:

$$5.900 \text{ mq (SI) } * (100/100) / 2 = 2.950 \text{ mq}$$

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 2:

- Parcheggi per medio- grandi strutture di vendita:

$$5.000 \text{ mq (SI per medio- grandi strutture di vendita) } * (130/100) / 2 = 3.250 \text{ mq}$$

- Parcheggi per, attività direzionali, ricettive e attrezzature private:

$$1.500 \text{ mq (SI) } * (100/100) / 2 = 750 \text{ mq}$$

$$\text{Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 1:} = 250 \text{ mq}$$

$$\text{Sommano} \quad \quad \quad \mathbf{7.200 \text{ mq}}$$

Poiché con gli stralci n° 1 e n° 2 sono stati realizzati complessivamente mq 8.500 > 7.200 richiesti, **la dotazione di parcheggi necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 3 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno degli stralci n° 1 e 2.**

4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE PRIORITARIE

In assenza di modifiche dell'impianto urbanistico e delle destinazioni d'uso, approvati con la VARIANTE N. 1 al P.A. denominato "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST", le opere di urbanizzazione primaria non subiscono variazioni.

Per quanto concerne la verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione in relazione alla realizzazione per stralci, si evidenzia che è stato imposto che la progettazione integrale delle stesse avvenga con il primo stralcio onde assicurare che anche gli stralci successivi siano adeguatamente infrastrutturali e serviti.

5 - OPERE EXTRA-COMPARTO

Come già evidenziato in precedenza, il Piano Attuativo approvato con la VARIANTE N. 1 prevede che, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria, vengano realizzate ulteriori opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto (standard di qualità) in ragione di un importo complessivo, comprensivo di somme a disposizione ed IVA, di € 1.285.106,00.

Per armonizzare la realizzazione di queste opere con gli stralci previsti, si è ritenuto di assicurare con il primo stralcio, ancorché la sua SI sia modesta, la realizzazione del 30 % delle stesse (€ 331.000,00) per poi ripartire la parte residua tra gli stralci n°2 e n°3 in ragione della SI max realizzabile in ognuno di essi .

Applicando il riparto di cui sopra si ottengono gli importi indicati nella seguente tabella:

STRALCIO	SI max ammessa		Quota di spettanza delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto in arrotondamento
	mq	% arr.	
n°			€
1	500	--	331.000,00
2	6.500	52	496.135,00
3	5.900	48	457.971,00
Totale	12.900	100	1.285.106,00

6 - TEMPI E CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione per stralci impone la revisione del Cronoprogramma di attuazione del P.A., fermo restando il rispetto del suo orizzonte temporale decennale, limite massimo ammesso dalla legislazione vigente per il completamento dei piani attuativi, decurtato del tempo già trascorso dall'approvazione del P.A. originario.

PIANO ATTUATIVO "4.4. GHSIOLO - COMPARTO EST"										
CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE										
AZIONI	ANNI				STRALCIO 1		STRALCIO 2		STRALCIO 3	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
OPERE EXTRA-COM PARTO:										
Tratto di percorso ciclabile da via Pozza a v.le Favorita										
Completamento aree verdi adiacenti ferrovia in Porta Pradella										
Pavimentazione di Piazza Cavalotti										
Pavimentazione di tratto di Corso Vittorio Emanuele										
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:										
Funzionali al comparto A										
Funzionali al comparto B										
Funzionali al comparto C										
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "A"										
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "B"										
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "C"										

anni già trascorsi dall'approvazione del P.A. originario non più utilizzabili a fini attuativi

Annotazione: gli Stralci n° 2 e 3 potranno essere attuati anche in contemporanea e/o in anticipo rispetto agli anni di previsione