



CITTA' DI CURTATONE
Area Tecnica – Servizio Urbanistica/edilizia Privata

P.G. 20835/12

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata in data 28/06/2012, con n. 17768 di protocollo comunale, dall'Ing. Anna Rita Dall'Olio in qualità di funzionario comunale;
- Visto il Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione, vigenti dal 14/12/2011;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che l'area oggetto del presente certificato, posta in località Curtatone, risulta così come di seguito identificata:

Fg. 7

Mappale 352

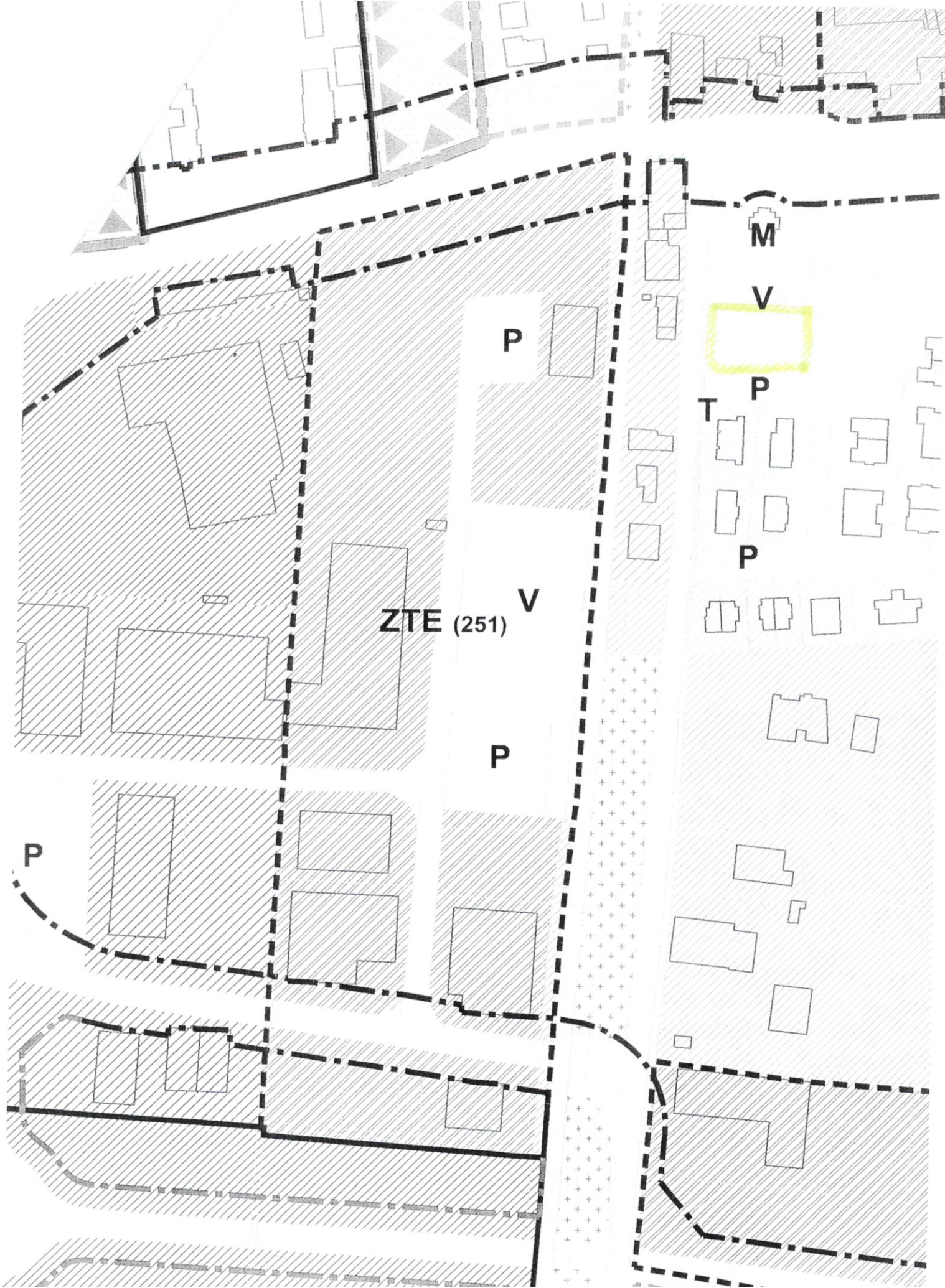
zona ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a $U_f=0.40$ mq/mq.

Si precisa che il suddetto mappale ricade sia nell'Ambito soggetto a Vincolo Paesistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, che nell'Ambito soggetto a Vincolo Culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004.

Curtatone, 30 luglio 2012



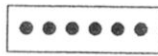
Per il Responsabile del Servizio
Il Vice Segretario
Dott. Luca Zanetti



GENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

NUCLEO STORICO



LIMITES DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO



TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Tsl)



ZRU (n°)

ZONA DI RICOMPOSIZIONE URBANA

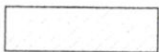
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



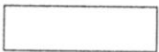
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)



ZTR (n°)

TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE DI INERTI (ZTE4)



ZTE (n°)

TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTE5)

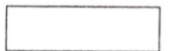


TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE (ZTM1)

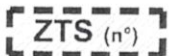


ZTM (n°)

TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZTS1)



ZTS (n°)

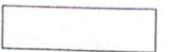
TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2)



ZONA VINCOLATA A VERDE PRIVATO (ZTvp)

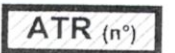


ZONA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/o EDIFICI VINCOLATI (ZTvp)



AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ZNT)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



ATR (n°)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

IT20B0017
VALLI DEL MINCIO

ZPS IT20B0005
VALLI DEL MINCIO



 RETI TECNOLOGICHE INTERRATE A SVILUPPO LINEARE

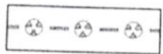
 CONDOTTA INTERRATA PER IRRIGAZIONE
(Viene rappresentata in cartografia solo la dorsale principale del sistema di irrigazione sotterraneo. Sono a disposizione presso il Comune e il Consorzio di Bonifica le planimetrie di dettaglio della rete di distribuzione.)



IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONI E CONNESSIONI MULTIMEDIALI



AREE SEDE DI ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

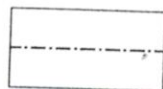


DELIMITAZIONE DELLE AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE



AREE DEGRADATE ASSOGGETATE e/o DA ASSOGGETTARE A BONIFICA

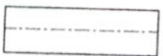
FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA



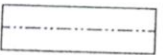
DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA FASCIA DI SALVAGUARDIA DIRETTA DELLE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO PER LA MOBILITÀ



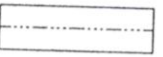
DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI SALVAGUARDIA INDIRETTA DELLE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO PER LA MOBILITÀ



DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI SALVAGUARDIA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELL'AUTOSTRADA REGIONALE "Cremona - Mantova" (L.R. 9 del 04/05/2001)



DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO DELLE STRUTTURE CIMITERIALI

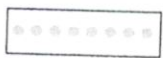


DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

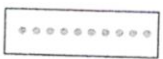


DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO DAI POZZI DELL'ACQUEDOTTO E DALLE SORGENTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 236/1988 e D.Lgs. 258/2000

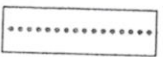
SISTEMA AMBIENTALE



DELIMITAZIONE PARCO REGIONALE DEL MINCIO/OGLIO SUD



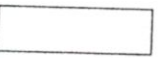
PROPOSTA DI DELIMITAZIONE PARCO NATURALE DEL MINCIO/OGLIO SUD



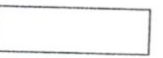
DELIMITAZIONE DELLE AREE DI ELEVATO PREGIO NATURALISTICO TUTELE COME RISERVE NATURALI



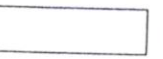
PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE - P.L.I.S.
PROPOSTA DI P.L.I.S. "SERRAGLIO"



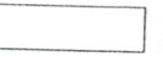
RETE ECOLOGICA REGIONALE DI PRIMO LIVELLO



RETE ECOLOGICA REGIONALE DI SECONDO LIVELLO



RETE VERDE PROVINCIALE



AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 142 - Let. "c" DEL D.Lgs. n. 42/2004 (EX LEGGE n. 431/1985)



AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 136 DEL D.Lgs. n. 42/2004 (EX LEGGE n. 1497/1939) E L. R. n. 86/83



AMBITI SOGGETTI A VINCOLO CULTURALE AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 10 DEL D.Lgs. n. 42/2004 (EX LEGGE n. 1089/1939)



AMBITI SOGGETTI A TUTELA ARCHEOLOGICA



AMBITI SOGGETTI TUTELA STORICO - ARCHITETTONICA E/O AMBIENTALE
(Archivio dei Beni storico - architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)



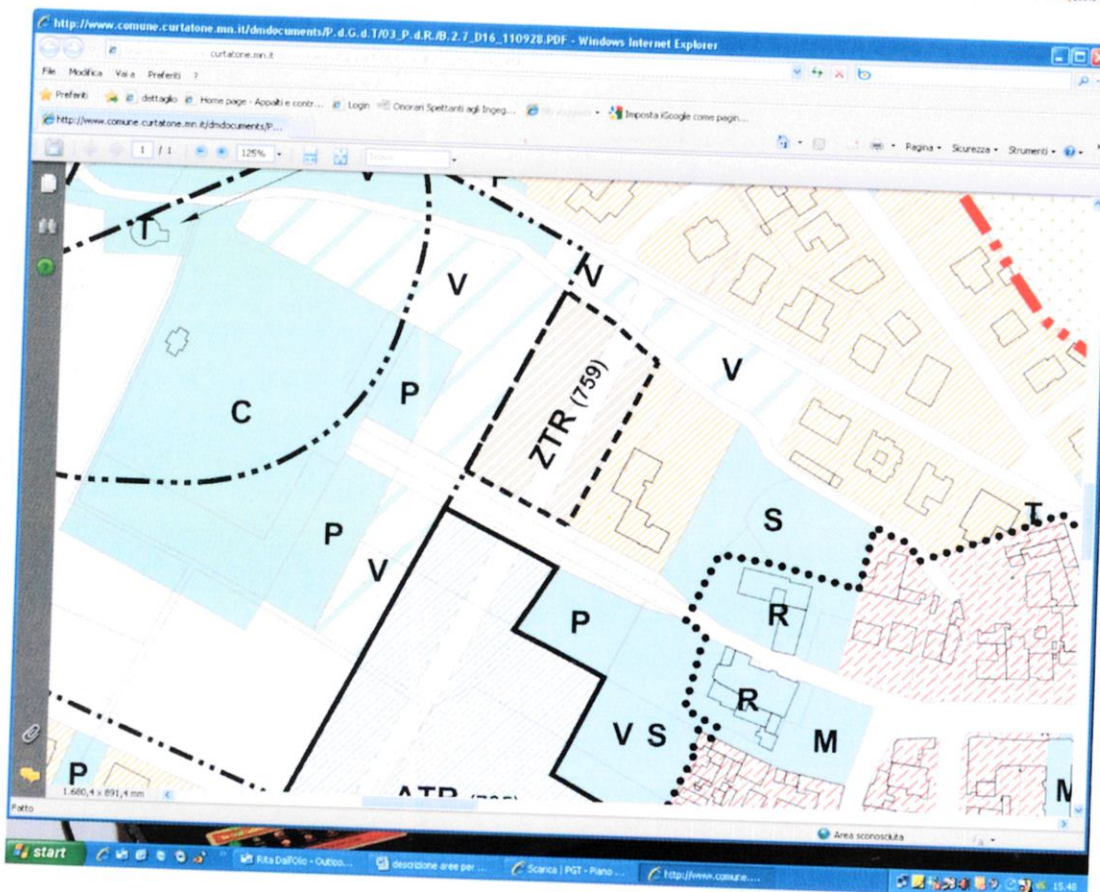
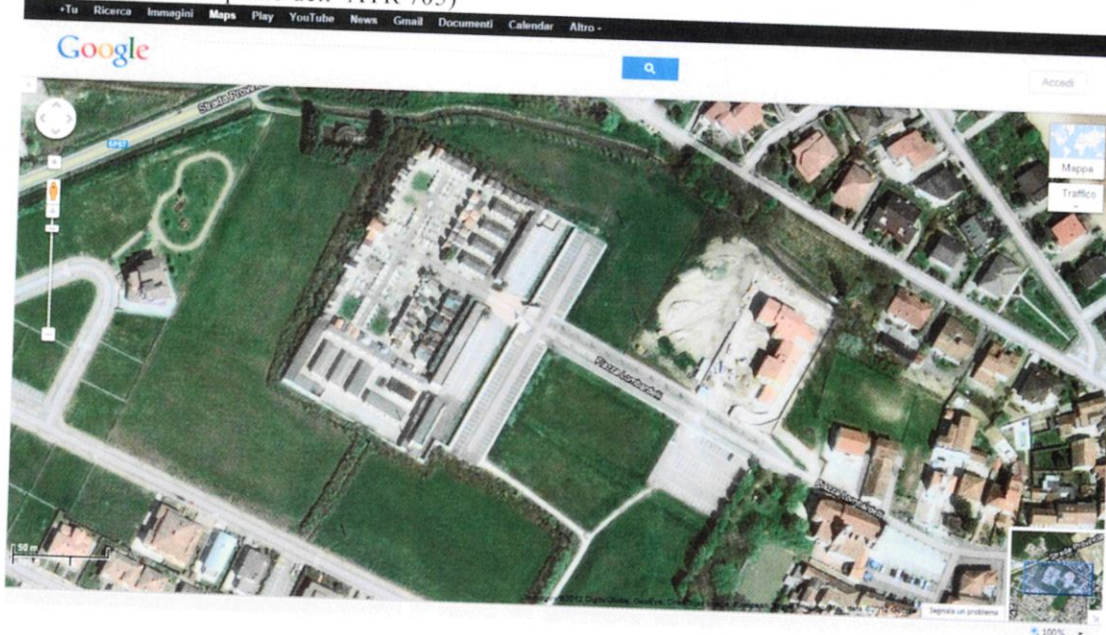
ZONE DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO ED ETNO-ANTROPOLOGICO I SENSI DEL D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

LOTTO N. 5

Area ubicata in frazione di Buscoldo (Gerile) , con accesso da Via Rimembranze ;
destinazione urbanistica: " ZTR 759 Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità";
identificazione catastale: Fg.42 , mapp.le 285 parte (da frazionare);
Superficie: mq. 4.000 circa;

Prezzo a base d'asta: €. 263.000,00;

*In assenza di stima specifica dell'Agenzia . Territorio. Si è ritenuto congruo un valore di €/mq 65,75 maggiore di quello del lotto 6 (area mapp 368 p e 366 p) che ha indice $U_f = 0,4$ confrontabile con quello dell' ATR 705)



Per Visura

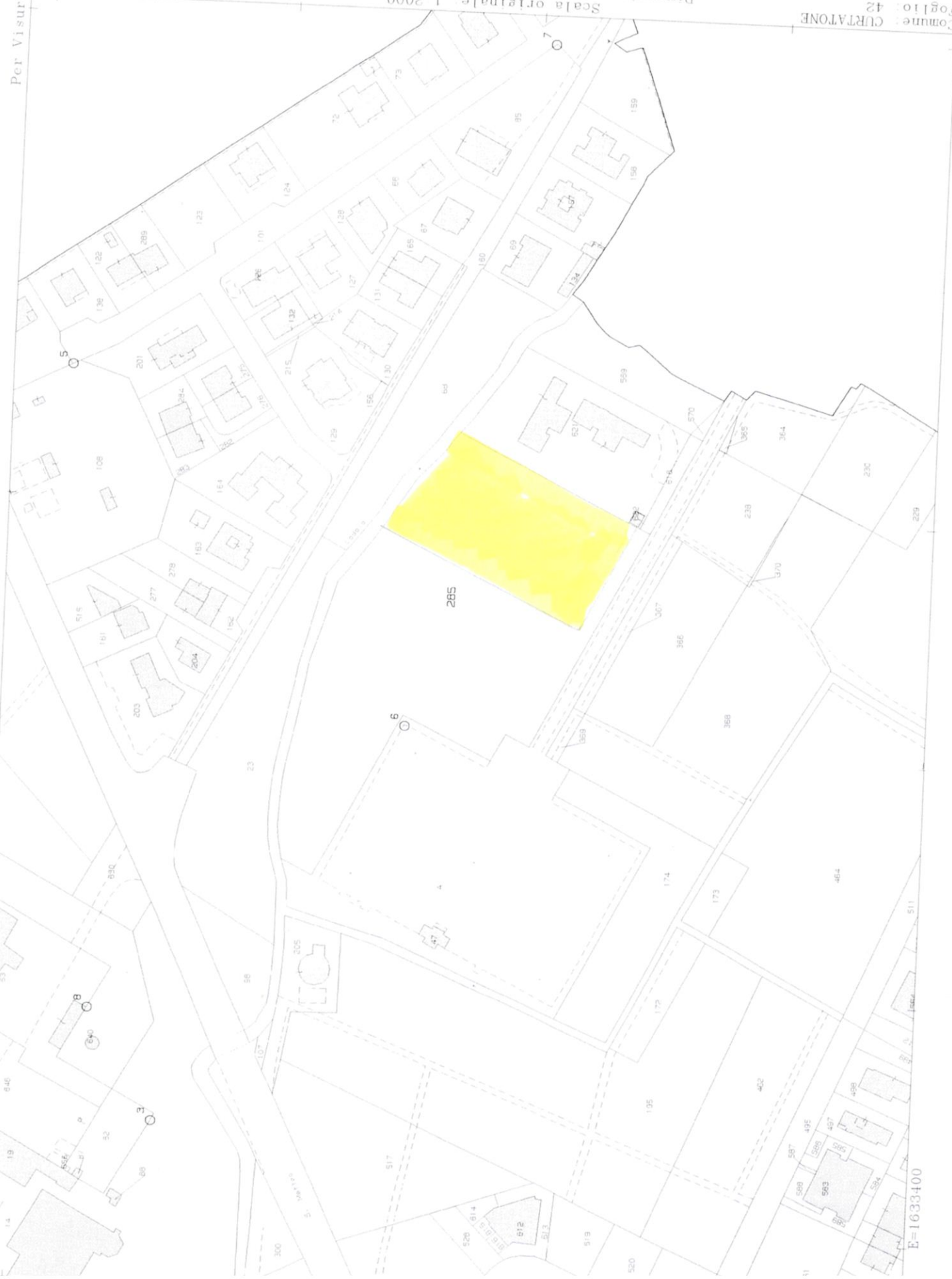
23-Lug-2012 13:03
Prot. n. T242294/2012

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 334 000 x 378 000 metri

Comune: CURTATONE
Foglio: 42

Particella: 285

LOTTO 5



E=1633400



5

CITTA' DI CURTATONE
Area Tecnica – Servizio Urbanistica/edilizia Privata

P.G. 20835/12

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata in data 28/06/2012, con n. 17768 di protocollo comunale, dall'Ing. Anna Rita Dall'Olio, in qualità di funzionario comunale;
- Visto il Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione, vigenti dal 14/12/2011;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che l'area oggetto del presente certificato, posta in località Buscoldo, individuata come zone di trasformazione a forte specificità "ZTR 759 Gerile", per la sola quota parte come da planimetria allegata alla richiesta, risulta così come di seguito identificata:

Fg. 42

Mappale 285(parte)

zona ZTR5 - tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità, da attuare secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella specifica scheda urbanistica del PGT.

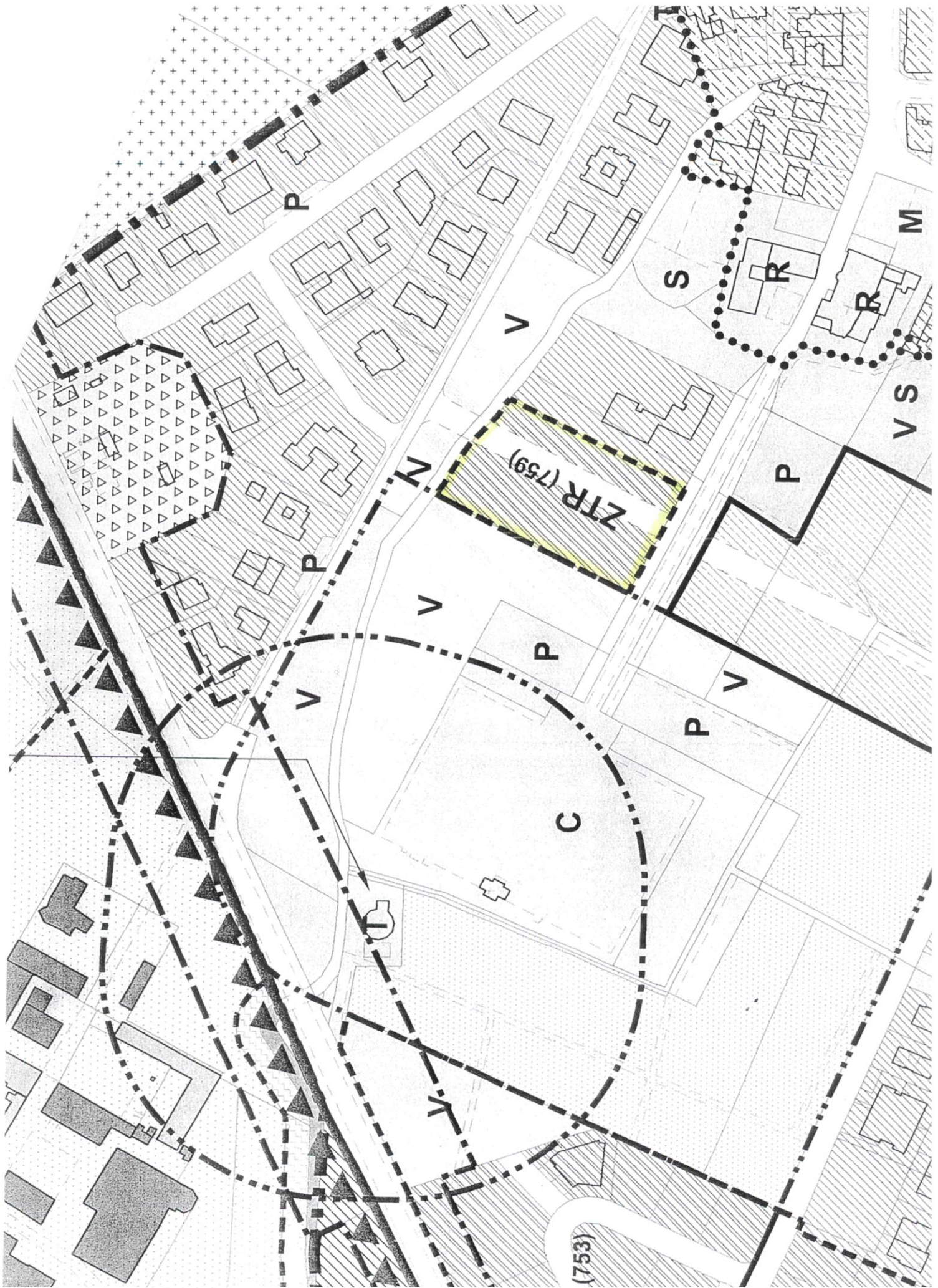
Si allegano:

- estratto del vigente P.G.T. con la relativa legenda;
- scheda urbanistica.

Curtatone, 30 luglio 2012



Per il Responsabile del Servizio
Il Vice Segretario
Dott. Luca Zanetti



LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

NUCLEO STORICO



LIMITE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO



TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Tsl)



ZONA DI RICOMPOSIZIONE URBANA

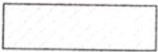
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



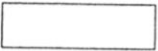
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)



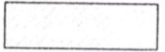
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE DI INERTI (ZTE4)



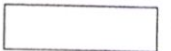
TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTE5)



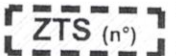
TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE (ZTM1)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2)



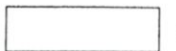
TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZTS1)



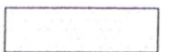
TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2)



ZONA VINCOLATA A VERDE PRIVATO (ZTvp)

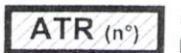


ZONA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/o EDIFICI VINCOLATI (ZTvp)



AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ZNT)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

ARATTERISTICHE DELLA ZONA

PARAMETRI URBANISTICI

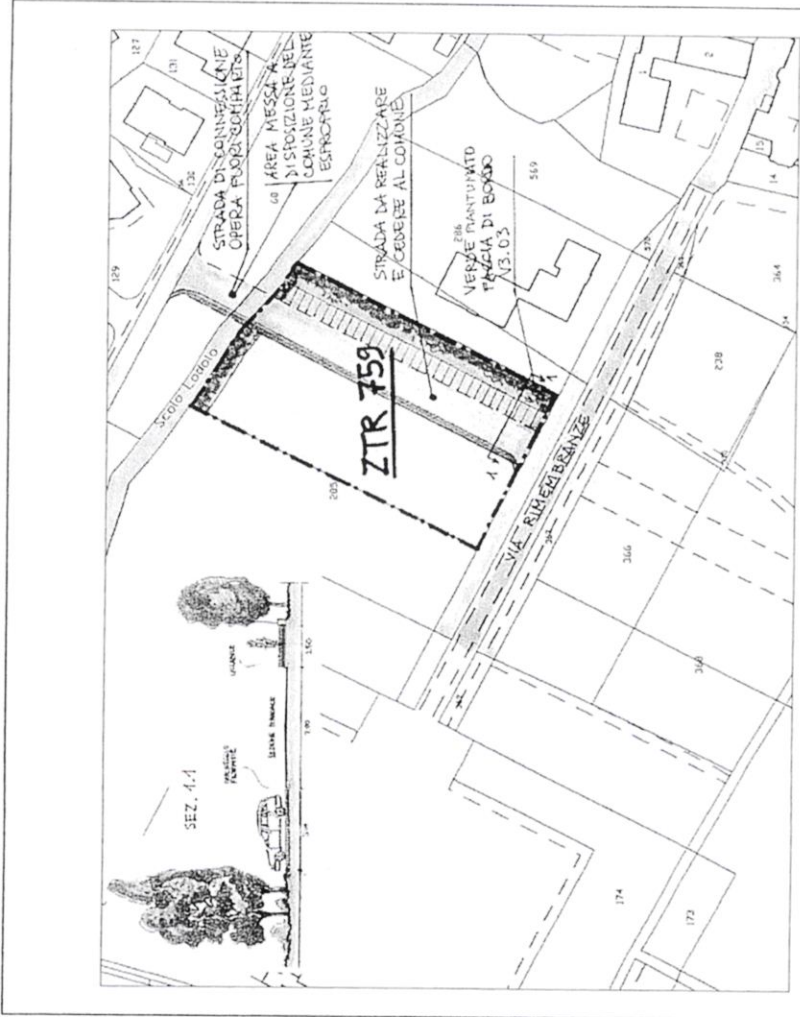
GERILE Localizzazione: **BUSCOLD**
Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità
 zona identificata con il simbolo ZTR 759 è posta ad est di via Rimebranze ed è interposta a Via P. Pari, a costituire il completamento dell'attuale area assoggettata all'intervento di Edilizia Economica e sociale. L'area è prossima al cimitero, ma esterna alla fascia di rispetto del 50 ml.
 L'intervento persegue la finalità di riordinare lo spazio urbano retrostante la chiesa di Buscoido e di innestare via delle Rimebranze con via P. Pari, tramite una viabilità urbana di connessione posta a tutto interramento del presente intervento, ma localizzata in parte su area dell'intervento, da cedere poi al Comune, in parte fuori comparto, su aree che dovranno essere messe a disposizione dell'Amministrazione comunale.
 L'area è pianeggiante con un modesto declivio in direzione del canale esistente posto a nord. Attualmente l'area, ha da tempo perso la vocazione agricola, strategica per la centralità della posizione nel centro storico. Essa completa e definisce l'area ovest, retrostante la chiesa, e riordina il sistema infrastrutturale di connessione interna al centro abitato e retrostante l'area storica.
TITOLO GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE
 L'area è classificata in zona quale area residenziale con la finalità di ricucire la viabilità locale e connettere la via viabilità dell'ATR 706 a Via Rimebranze e via Pari, anche tramite percorsi specifici per l'utenza locale.

Tipologia di intervento	T _{max} (m)	S _f (mq)	U _r (mq/mq)	S _{ip} max (mq)	Destinazioni compatibili		H _{max} (n. piani)	R _c (%)	S _p (%)	Aree per servizi		
					SI	NO				Parametri minimi	AS _{min} (mq)	AS _{id} (mq)
Titolo edilizio convenzionato	4	4.390	0,40	1.755	Residenziale	SI	NO	2 piani	50%	50%	Residenziale	≥ 40 mq/ab
					Attività produttive (attività artigianali)	SI	NO				Attività produttive	≥ 30% S _{ip}
					ESV	SI	NO				ESV	≥ 101% S _{ip} com.
					MSV-	SI	NO				MSV-	≥ 110% S _{ip} com.
					MSV±	SI	NO				MSV±	≥ 125% S _{ip} com.
					MSV+	SI	NO				MSV+	≥ 140% S _{ip} com.
					GSV	SI	NO				GSV	≥ 201% S _{ip} com.
Attività terziarie (attività di pubblica utilità e servizi)	SI	NO	Attività terziarie	≥ 100% S _{ip}								
Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	≥ 100% S _{ip}								

BIETTIVI E INDICAZIONI

Razionalizzare la rete viaria con la connessione tra la viabilità dell'ATR limitrofo, via Rimebranze - via Pari, con realizzazione a lato di percorso ciclopedonale e di parcheggi alberati, al fine di fornire servizi all'area cimiteriale;
 Intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
 Intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
 Intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali; urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc.;
 Intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sinfonia con l'area limitrofa ATR 706, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale e dei servizi, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra le due aree;
 Intervento attuativo attuabile anche per "stradi funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
 a viabilità distributiva/di connessione rappresentata nello schema esemplificativo del Piano è vincolante;
 Intervento da attuare con Titolo Edilizio Convenzionato;
 Qualificazione e razionalizzazione del sistema viario di distribuzione urbana;
 Qualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
 Realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
 Monitorizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
 per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
 l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione paesaggistica del Comune.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELLA ZONA



TIGAZIONI E COMPENSAZIONI

L'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di naturalizzazione, anche esterni al comparto;
 l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;
 L'opera di valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il sistema acquatico;
 la viabilità di scorrimento principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto del nuovo insediamento;
 la posta a carico dell'intervento la realizzazione della strada di connessione tra via delle Rimebranze e via Pari, sia per la porzione interna all'ambito che per la porzione esterna, la quale sarà messa preventivamente a disposizione del Comune stesso. L'opera verrà ceduta al Comune.

LOTTO N. 6

Area ubicata in frazione Buscoldo (Vicoli), tra Via Rimembranze e Via Verdi;
destinazione urbanistica: " ATR 705 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali";

identificazione catastale: Fg.42, mapp.li 366 parte e 368 parte (da frazionare);

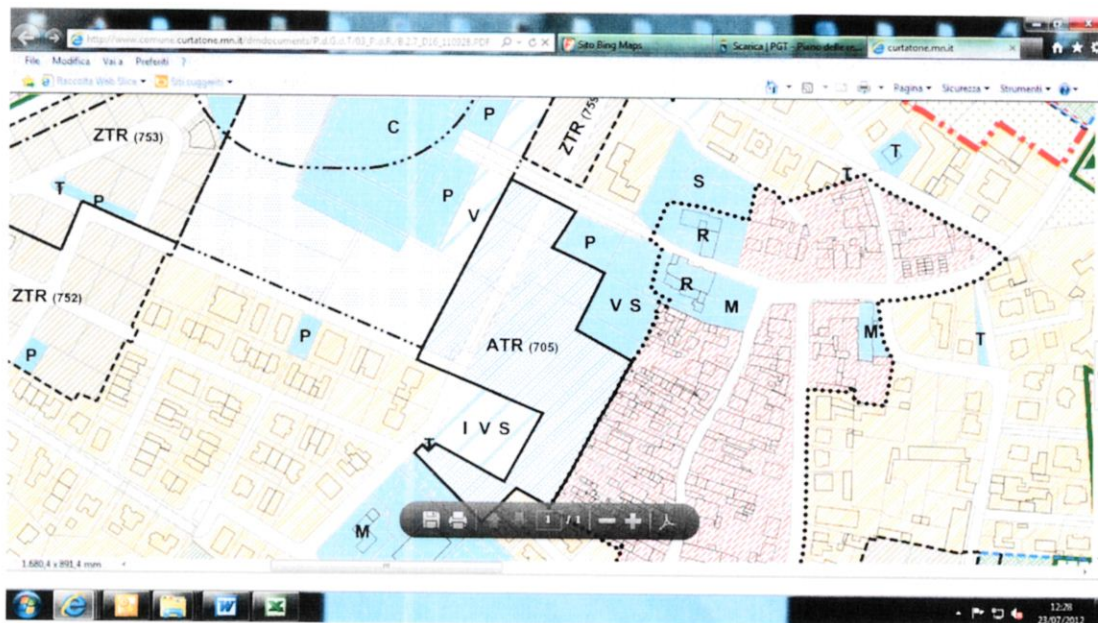
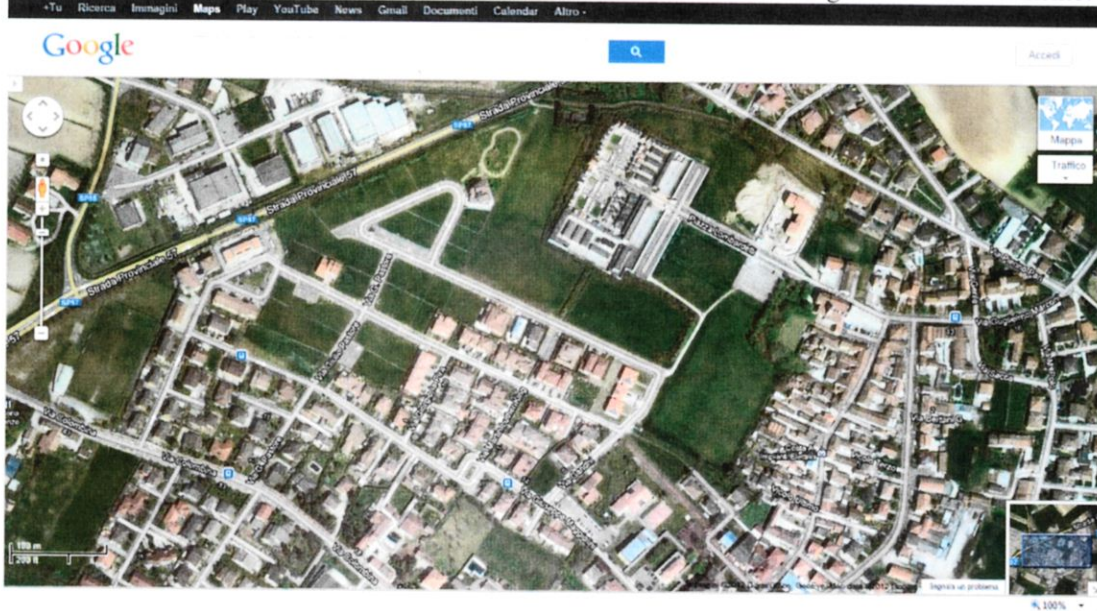
Superficie: mq.5.500 circa;

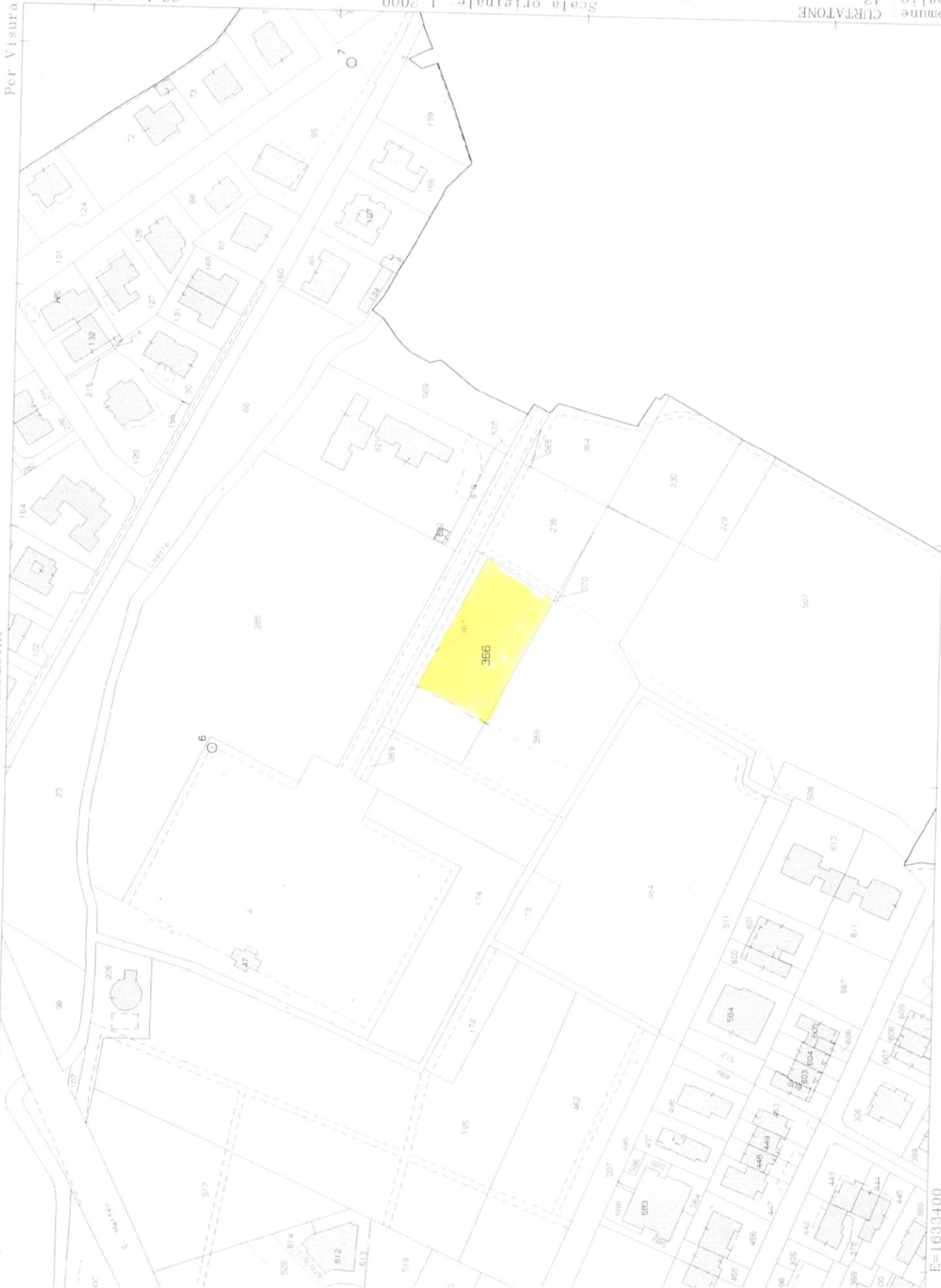
Prezzo a base d'asta: €. 275.000,00;

*Stima dell'Agenzia . Territorio prot. 29190 del 29.10.2011 unica per lotti 6 e 7, con valore complessivo di €.770.000,00 ovvero €/mq. 47,00 x 16.380,00.

Si è ritenuto congruo un arrotondamento ad €/mq. 50,00.

Trattandosi di area unica l'esatta definizione dei confini e del costo è conseguente al frazionamento.





23-Lug-2012 13:04
ProL n. T242550/2012

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334 000 x 378 000 metri

Comune: CURTATONE
Foglio: 42

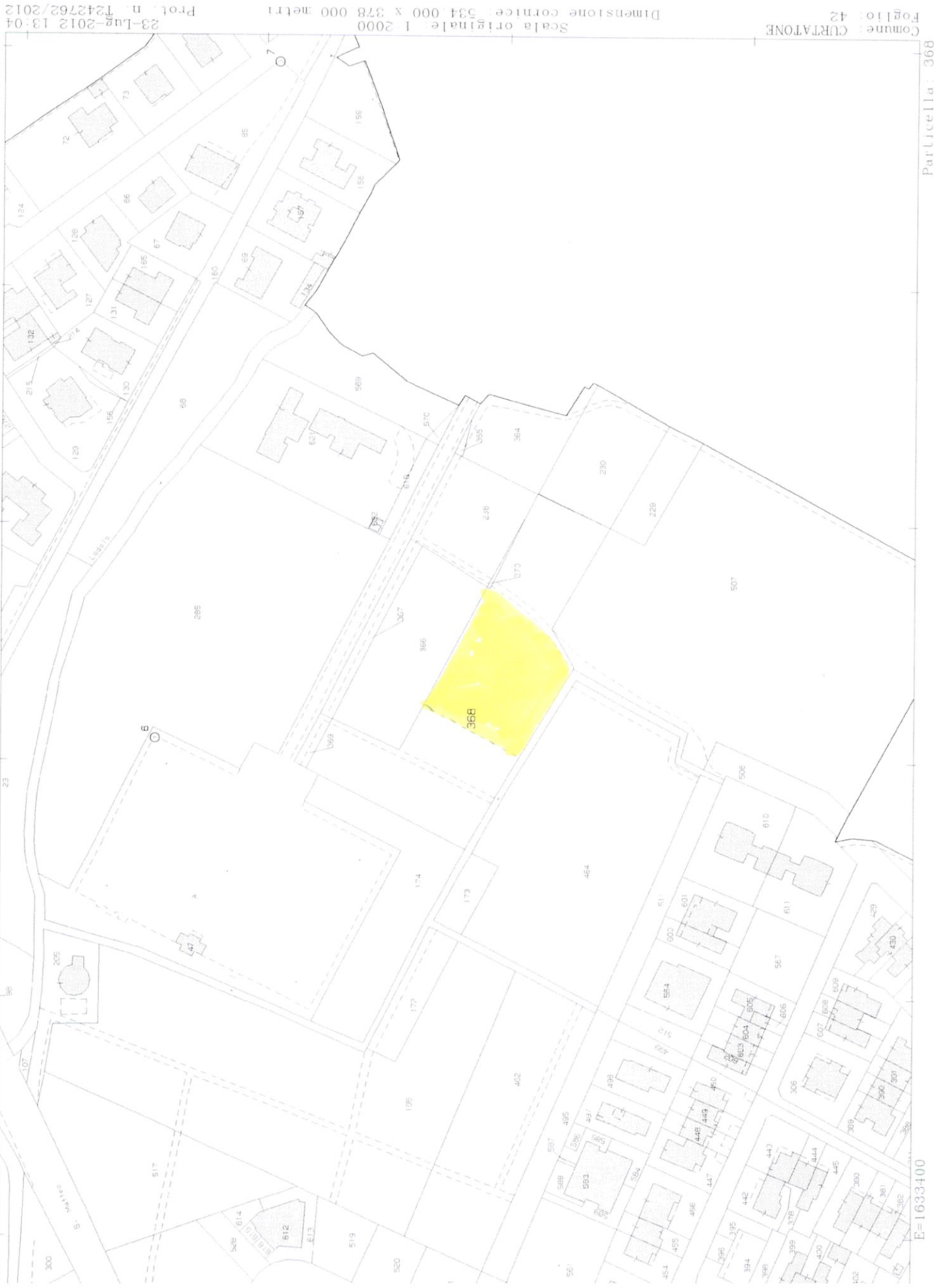
Particella: 366 (Estratto di mappa non aggiornato)

LOTTO 6

E=1633400

ficio Provinciale di MANTOVA - Direttore: DR. ING. GIANPIERO GUERRESCHI

Per Visura



Comune: CURFATONE
Foglio: 42
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 X 378 000 metri
23-Lug-2012 13:04
Profil. n. T242762/2012

E=1633400

Particella: 368

LOTTO 6



CITTA' DI CURTATONE
Area Tecnica – Servizio Urbanistica/edilizia Privata

P.G. 20835/12

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata in data 28/06/2012, con n. 17768 di protocollo comunale, dall'Ing. Anna Rita Dall'Olio, in qualità di funzionario comunale;
- Visto il Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione, vigenti dal 14/12/2011;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che le aree oggetto del presente certificato, site in località Buscolo e ricadenti nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione denominato "ATR 705 Vicoli", per la sola quota parte come da planimetria allegata alla richiesta, risultano così come di seguito identificate:

Fg. 42

Mappali 366(parte) - 368(parte)

ATR (705) – ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione, da attuare secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella specifica scheda urbanistica del PGT.

Si allegano:

- estratto del vigente P.G.T. con la relativa legenda;
- scheda urbanistica.

Curtatone, 30 luglio 2012



Per il Responsabile del Servizio
Il Vice Segretario
Dott. Luca Zanetti



TEMA INSEDIATIVO

NUCLEO STORICO



LIMITE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO

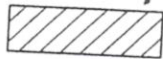


TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Tsl)



ZRU (n°) ZONA DI RICOMPOSIZIONE URBANA

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



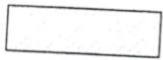
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)



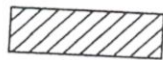
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)



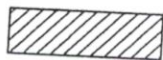
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)



ZTR (n°) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)



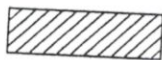
TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)



TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE DI INERTI (ZTE4)



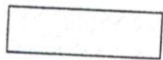
ZTE (n°) TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTE5)



TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE (ZTM1)



ZTM (n°) TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZTS1)



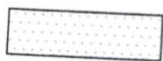
ZTS (n°) TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2)



ZONA VINCOLATA A VERDE PRIVATO (ZTvp)



ZONA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/o EDIFICI VINCOLATI (ZTvp)



AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ZNT)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



ATR (n°) AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA



ATR (n°) AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN PREVISIONE



ATEC (n°) AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

RA TTERISTICHE DELL'AMBITO

Localizzazione: **VICOLI** Localizzazione: **BUSCOLD** Quota consumo di suolo: **Quota Condizionata**
 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica
 Zona C3 - sulla base della L. n. 133 del 6 agosto 2008 e della D.C.C. n. 68 del 30/12/08

Il sito è posto tra il centro storico, le scuole e il cimitero di Buscoldo. Esso è già stato inserito parzialmente nel P.R.G.C. vigente, con le recenti decisioni della Finanziaria 2008. L'ambito ha sempre avuto l'obiettivo sia di preservare un'area per i futuri ampliamenti della scuola, che di mettere il sistema viario di distribuzione interna tra le scuole (Via G. Verdi), il cimitero (Via delle Rimebranze) e il centro abitato (Via Gandhi e Via G. Verdi). Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frammentato e dispersivo. I bordi sono privi di un'impronta unitaria. Con il presente intervento si prevede di qualificare sia il margine che la qualità distributiva. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione urbanistica e non evidenzia elementi particolari. Esso non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali. L'intervento è attivo di riordinare e completare definitivamente l'area comunale, nucleo centrale del paese. Esso ha inoltre l'obiettivo di integrare il sistema della viabilità attraverso un sistema ciclabile. L'ambito è stato inserito nel P.R.G.C. vigente nel dicembre 2008, tramite la legge finanziaria, ed ha una Sit vigente all'attuale.

EQUAZIONE:

Area	Superficie (mq)	SI	NO
1	21.245	SI	NO

Commento

ficie territoriale dell'ambito: **21.245 mq**

REGOLAZIONI E COMPENSAZIONI

PENSABIONI

L'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali. L'intervento prevede di allineare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla L.192/2005 e s.m. L'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile; la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano vedere il riutilizzo delle stesse.

AZIONI

L'azione di pianificazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato; l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche in forma di parco.

AMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Area per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005

logia di Attuativa	St	Sed	Ut	Sip max	Ab.	Servizi del comparto edificatorio				Parametri minimi	AS _{req}	AS _{tot}	T _{max}	Destinazioni compatibili	Sip min	Sip med	Sip max	Ur	H _{max}	R _c	S _p	C _u			
						AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{mon}																
no di zazione	21.245	21.245	0,40	8.498	170	Residenziale	≥ 40 mq/ab	Residenziale	SI	NO	Residenziale	SI	NO	Residenziale	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
						Attività produttive	≥ 30% Sip	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO
						ESV	≥ 101% Sip com.	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO
						MSV-	≥ 110% Sip com.	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO
						MSV±	≥ 125% Sip com.	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO
MSV+	≥ 140% Sip com.	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO			
GSV	≥ 201% Sip com.	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO			
Attività terziarie	≥ 100% Sip	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO			
Altre destinazioni	≥ 100% Sip	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO			

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE

logia di Attuativa	St	Sed	Ut	Sip max	Ab.	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	AS _{mon}	AS _{req}	AS _{tot}	T _{max}	Destinazioni compatibili	Sip min	Sip med	Sip max	Ur	H _{max}	R _c	S _p	C _u				
no di zazione	21.245	21.245	0,40	8.498	170	Residenziale	≥ 40 mq/ab	Residenziale	SI	NO	Residenziale	SI	NO	Residenziale	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		
						Attività produttive	≥ 30% Sip	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO	Attività produttive	SI	NO
						ESV	≥ 101% Sip com.	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO	ESV	SI	NO
						MSV-	≥ 110% Sip com.	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO	MSV-	SI	NO
						MSV±	≥ 125% Sip com.	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO	MSV±	SI	NO
MSV+	≥ 140% Sip com.	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO	MSV+	SI	NO			
GSV	≥ 201% Sip com.	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO	GSV	SI	NO			
Attività terziarie	≥ 100% Sip	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO	Attività terziarie	SI	NO			
Altre destinazioni	≥ 100% Sip	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO	Altre destinazioni	SI	NO			

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Il presente ambito mantiene l'obiettivo primario di integrare e completare definitivamente gli spazi e le aree centrali poste tra il centro abitato, altresì di lasciare spazi per eventuali completamenti e fabbisogni del plesso scolastico comunale.
- L'intervento dovrà presentare una proposta progettuale di ricucitura e valorizzazione, se possibile, degli storici vicoli di Buscoldo, su un asse di connessione ciclopedonale. Inoltre dovrà proporre una rete ciclabile di collegamento tra il viale del cimitero e la viabilità scolastica.
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze;
- delimitazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato anche per interventi residenziali di tipo sociale;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da sottoporre alla Commissione del Paesaggio comunale;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- le altezze saranno variabili nel comparto, con limitazioni sul bordo perimetrale lato ovest e l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente compatibile;
- realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto;
- la presentazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere preceduta dalla variazione del Piano Cimiteriale, in ottemperanza al parere ASL.

LOTTO N. 6

Area ubicata in frazione Buscoldo (Vicoli), tra Via Rimembranze e Via Verdi;
destinazione urbanistica: " ATR 705 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale";

identificazione catastale: Fg.42, mapp.li 366 parte e 368 parte (da frazionare);

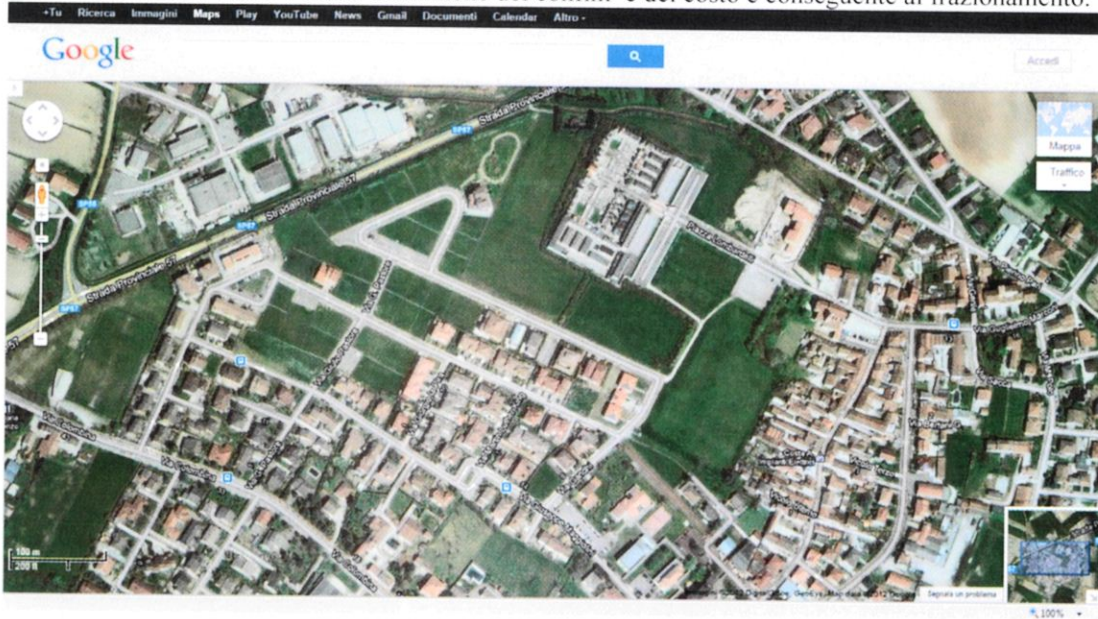
Superficie: mq.5.500 circa;

Prezzo a base d'asta: € 275.000,00;

*Stima dell'Agenzia . Territorio prot. 29190 del 29.10.2011 unica per lotti 6 e 7, con valore complessivo di €.770.000,00 ovvero €/mq. 47,00 x 16.380,00.

Si è ritenuto congruo un arrotondamento ad €/mq. 50,00.

Trattandosi di area unica l'esatta definizione dei confini e del costo è conseguente al frazionamento.



Ufficio Provinciale di MANTOVA - Direttore: DR ING. GIANPIERO GUERRESCHI

Per Visura



Comune: CURTATONE
Foglio: 42
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
23-Lug-2012 13:05
Prot. n. T243497/2012

5-1633400

Particella: 507

LOTTO 7



CITTA' DI CURTATONE
Area Tecnica – Servizio Urbanistica/edilizia Privata

P.G. 20835/12

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata in data 28/06/2012, con n. 17768 di protocollo comunale, dall'Ing. Anna Rita Dall'Olio, in qualità di funzionario comunale;
- Visto il Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione, vigenti dal 14/12/2011;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che l'area oggetto del presente certificato, posta in località Buscoldo e ricadente nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione denominato "ATR 705 Vicoli", per la sola quota parte come da planimetria allegata alla richiesta, risulta così come di seguito identificata:

Fg. 42

Mappale 507(parte)

ATR (705) – ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione, da attuare secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella specifica scheda urbanistica del PGT.

Si allegano:

- estratto del vigente P.G.T. con la relativa legenda;
- scheda urbanistica.

Curtatone, 30 luglio 2012



Per il Responsabile del Servizio
Il Vice Segretario
Dott. Luca Zanetti



ZTR (759)

ATR (705)

IVS

S

R

R

M

VS

P

P

P

V

C



P

M

(753)






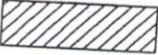










STEMA INSEDIATIVO

NUCLEO STORICO




-  LIMITE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO
-  TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Tsl)

-  **ZRU (n°)** ZONA DI RICOMPOSIZIONE URBANA

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)
-  **ZTR (n°)** TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A FORTE SPECIFICITÀ (ZTR5)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)
-  TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)
-  TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE DI INERTI (ZTE4)
-  **ZTE (n°)** TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTE5)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE (ZTM1)
-  **ZTM (n°)** TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI (ZTM2)
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZTS1)
-  **ZTS (n°)** TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTS2)
-  ZONA VINCOLATA A VERDE PRIVATO (ZTvp)
-  ZONA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/o EDIFICI VINCOLATI (ZTvp)
-  AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ZNT)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

-  **ATR (n°)** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
-  **ATR (n°)** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN PREVISIONE
-  **ATEC (n°)** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE...

