

Arch. Genny Simonazzi

Via E. Dugoni n. 19 46010 Levata di Curtatone (MN) Tel-Fax 0376-380509

Regione Lombardia Provincia di Mantova

Comune di Curtatone

Elaborato

01

ATR 502 Corte Nuova

Relazione tecnica con verifiche urbanistiche

Il Committente

Castelletto 2010 srl

il Tecnico

Arch. Genny Simonazzi

Committente: Castelletto 2010 srl

elaborato**01**

Lottizzazione denominata Corte Nuova ATR 502, con contestuale variante al PGT e con procedimento di verifica di assoggettabilità a

Data: 15/07/16

Aggiornamento

13/03/2017

VAS, in via F. Parri e via V. Gementi in San Silvestro di Curtatone

RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.

1. PREMESSA

Il Comune di Curtatone (MN) è provvisto di strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), redatto ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25.07.2011 e divenuto vigente con la relativa pubblicazione sul B.U.R.L. n. 50 Serie Avvisi e Concorsi in data 14.12.2011. Il P.G.T. nel Documento di Piano definisce gli ambiti di trasformazione, ovvero comparti destinati alla trasformazione del territorio con interventi di nuova edificazione da assoggettare a pianificazione attuativa, con procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i..

L'area censita dallo strumento urbanistico vigente (documento di piano del PGT) denominato ATR 502 CORTE NUOVA, confinante con la casa del sole in San Silvestro, ricompresa tra via Vittorino Gementi, via Ferruccio Parri e la Strada Provinciale SP 57 denominata via Torre d'Oglio nel Comune di Curtatone, località San Silvestro.

Il lotto, situato in una zona periferica della località di San Silvestro, un tempo era utilizzato dall'agricoltura; oggi il sito è ricompreso e circondato su tutti e quattro i lati da aggregati edificati e lottizzazioni già realizzate, che a partire dagli anni '60 e '70 del '900 si sono realizzate includendo di fatto l'areadi progetto all'interno della località di San Silvestro, nel Comune di Curtatone.

Tutto ciò premesso, il committente dell'ATR 502 Corte Nuova, propone all'Amministrazione Comunale il presente progetto in sostituzione al piano attuativo già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/3/2014, precisando che lo stesso progetto viene presentato con contestuale variante al vigente strumento urbanistico P.G.T., al fine della sua approvazione ai sensi dell'art. 14 (e art. 13) della L.R. 12/2005 s.m.i. in relazione ai seguenti principali obiettivi:

1-delineare l'assetto planivolumetrico del comparto in coerenza con le indicazioni e le disposizioni del P.G.T. per quanto riguarda la prevalente destinazione residenziale;

2-delineare l'assetto planivolumetrico con l'individuazione di aree standard in cessione (parcheggi ed aree a verde);

3-delineare l'assetto planivolumetrico con una ridefinizione delle fasce di rispetto stradali su via Parri/via Gementi;

4-delineare l'assetto planivolumetrico con la previsione di un minor impatto insediativo, rispetto al precedente progetto approvato, proponendo una variante agli indici Uf e Ut.

5- delineare l'assetto planivolumetrico con una maggior attenzione all'ambiente e all'area verde.

Il procedimento di approvazione del progetto di piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. comprende il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 s.m.i., della D.C.R. 351/2007 e della D.G.R. 761/2010 – allegato1a e ai sensi del DGR 3836/12 (in particolare regola le varianti al piano delle regole)

2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT CON CONTESTUALE PRESENTAZIONE DI PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

Il progetto di piano attuativo viene presentato, per la sua approvazione, con contestuale variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, ai sensi degli artt. 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. e con le modalità relative alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla D.C.R. 351/2007 ed alla D.G.R. 761/2010 – allegato 1a e ai sensi del DGR 3836/12. Il combinato disposto di tali norme prevede che il processo di formazione della variante avvenga contemporaneamente al processo della sua valutazione preliminare dei possibili impatti sull'ambiente.

Pertanto le fasi del percorso di approvazione della variante consistono in:

Fase 0 – Preparazione

-L'operatore del piano attuativo presentata al Comune la richiesta di approvazione del progetto dello stesso piano attuativo con contestuale variante al P.G.T.

-Il Comune avvia il procedimento di approvazione del piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. ed avvia il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. con Delibera di Giunta in cui provvede anche all'individuazione dell'autorità procedente, dell'autorità competente per la VAS, dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti territorialmente interessati e del pubblico. Nello stesso provvedimento viene inoltre data indicazione in merito: alle modalità di convocazione della conferenza di verifica, alle modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, alle modalità di diffusione e di pubblicizzazione delle informazioni.

Fase 1 – Orientamento e Conferenza di verifica

-L'operatore del piano attuativo elabora e redige gli elaborati di progetto dello stesso piano attuativo e di contestuale variante al P.G.T. unitamente al rapporto preliminare per la verifica degli effetti significativi sull'ambiente.

-L'autorità procedente (Comune) mette a disposizione per 30 giorni presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas la proposta di variante al P.G.T. con il rapporto preliminare. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. L'autorità competente per la V.A.S., in collaborazione con l'autorità procedente, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con la Delibera di Giunta, la messa a disposizione e pubblicazione su web della proposta di variante e del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato entro 30 giorni dalla messa a disposizione all'autorità competente per la V.A.S. ed all'autorità procedente.

- L'autorità procedente convoca la conferenza di verifica in merito all'assoggettabilità o meno della variante al P.G.T. alla V.A.S., alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.

-L'autorità procedente predispose il verbale della conferenza di verifica.

Fase 2 – Decisione

-L'autorità competente per la V.A.S., d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare della variante al P.G.T. contestuale al piano attuativo, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, si pronuncia entro 45 giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre la variante al P.G.T. al procedimento di V.A.S. ovvero di non assoggettarlo allo stesso.

-La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico.

- In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente e l'autorità competente per la V.A.S. dispongono che nel procedimento di approvazione del piano attuativo debbano essere considerate le eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.

-Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas. Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante al P.G.T. adottata e approvata contestualmente all'adozione e approvazione del piano attuativo.

Fase 3 – Approvazione

-Successivamente alla decisione di non assoggettabilità al procedimento di V.A.S., il piano attuativo con la contestuale variante al P.G.T. viene adottato dal Consiglio Comunale.

-Il provvedimento di adozione con gli elaborati del piano attuativo vengono depositati presso i competenti uffici comunali e pubblicati sul sito web comunale per 30 giorni. Di tale deposito, a cura del Comune, viene data informazione sul B.U.R.L. e su un quotidiano o periodico a diffusione locale.

-Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni.

-Con il deposito degli atti, gli elaborati vengono inviati alla Provincia per il parere di compatibilità con il P.T.C.P. che deve essere espresso entro 120 giorni. Gli elaborati vengono inviati anche a ASL e ARPA per il parere di competenza che deve essere espresso entro il termine per le osservazioni (60giorni).

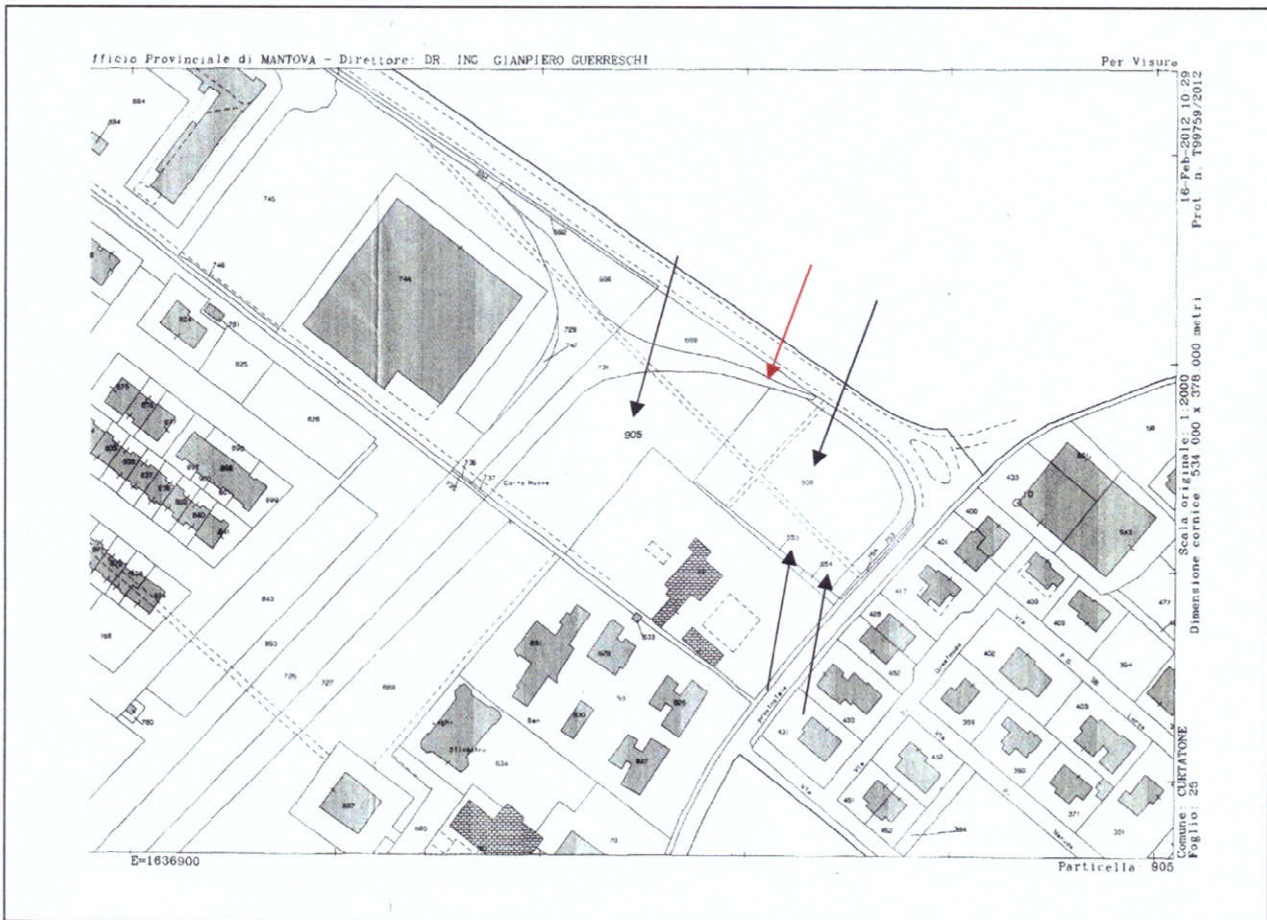
-Entro 90 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni il piano attuativo con la contestuale variante al P.G.T. viene approvato definitivamente dal Consiglio Comunale (con controdeduzione delle eventuali osservazioni e/o di recepimento dei pareri).

3. IL CATASTO TERRENI E FABBRICATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

L'area è censita al catasto terreni e fabbricati del Comune di Curtatone (Mantova) prevalentemente al foglio 25 particelle 905 e 906, per un totale di mq 11.088 mq (5.568 mq + 5.520 mq). Fanno parte di quest'intervento anche la particella 653 e la particella 654 per un totale di 290mq (190 mq + 100 mq). Il totale della superficie catastale delle quattro particelle sopra indicate (905,906,653,654) è pari a 11.378 mq. La particella 753 risulta oggi occupata dalla ciclabile.

Le particelle 731 e 698, risultano in proprietà alla Provincia di Mantova.

Sul lato opposto la proprietà confina con appezzamenti di proprietà della Fondazione Casa del Sole e in prossimità della strada provinciale 737 e 735 sempre intestata alla Provincia di Mantova



4. UBICAZIONE E CONNESSIONI

Il nuovo comparto diventerà un completamento del bordo della località di San Silvestro verso le via Vittorina Gementi e Ferruccio Parri e l'area di progetto.

L'impianto urbano sarà da realizzare con una nuova viabilità e con nuove reti di servizio, configurandosi come un completamento della zona abitata dell'intorno. L'accesso di progetto all'area è previsto in un solo punto, a doppio senso di marcia, ed esattamente su via Gementi a distanza maggiore di metri 12 dall'incrocio con via Ferruccio Parri esistente. *Questo accesso garantisce una maggior sicurezza stradale rispetto al precedente progetto approvato.*

L'area è circondata da un fossato a bordo strada, fossato che termina verso via Gementi come braccio morto. Il nuovo progetto di variante prevede la riqualificazione del fosso esistente con essenze autoctone e bordure, escludendone il tombinamento e prevedendone la rinaturalizzazione.

L'area di progetto ha una superficie pari a 12.210 mq come indicato dalla scheda allagata al PGT "ATR 502"; pari a **11.590 mq** come rilevato dal tecnico incaricato dalla proprietà e pari a 11.378 mq come trascritti sulla visura del catasto terreni presso l' Agenzia del Territorio di Mantova. Il valore da prendere in considerazione, perché reale, e utilizzato per i dimensionamenti di progetto, è quello riferito dal rilievo strumentale eseguito. Il rilievo inoltre ha verificato i confini di proprietà, che

risultano essere al centro del fosso. La linea rossa indicata sulle tavole di progetto è pertanto il bordo di confine a noi consegnato dal tecnico specializzato in materia di rilevazioni e catasto (**superficie territoriale 11.590 mq**).

5. FASCE DI RISPETTO E STANDARD URBANISTICI

L'area di progetto attualmente presenta , sul bordo a contorno delle tre strade indicate una fascia di rispetto divisa in varie fasce di arretramento:

-strada provinciale SP 57 via Torre d'Oglio **20 m**;

-via Parri **10 m**

-via Gementi **7,50 m**

Il nuovo progetto prevede una variante al PGT, chiedendo un ridimensionamento delle fasce di rispetto, all'incrocio di via Gementi con Via Parri per creare in questo modo un progetto più uniforme e più attento al verde urbano.

La proposta è la seguente:

- eliminazione della fascia di rispetto sull'incrocio tra via Gementi e Via Parri, in quanto il progetto prevede la realizzazione di verde attrezzato: l'area non verrà comunque utilizzata ai fini edificatori e in questo modo si potrà realizzare un grande spazio verde dando maggior valore all'intero progetto.

Al momento non sono noti passaggi e canalizzazioni nel soprasuolo e nel sottosuolo.

6- DATI GENERALI DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'indice massimo realizzabile:

-da scheda di PGT adottato e approvato:

(Uf) è 0,50-1,50

(Ut) è pari a mq/mq 0,60 con

una superficie lorda realizzabile (slp) pari a **mq 7.326,00** e **147** abitanti teorici

superficie da cedere se fosse confermata la previsione di PGT **mq 5.880,00**

da progetto:

SLP, Ut e Uf

-(Ut) è pari a mq/mq 0,229-ridimensionamento dell'indice da scheda da PGT)

Con una superficie lorda realizzabile (SLP) pari a **mq 2650,00** e **53** abitanti teorici

Superficie da cedere **mq 2.120,00**

-(Uf) è pari a 0,41 - ridimensionamento dell'indice da scheda da PGT (vedi verifiche nelle pagine successive)

Questo raffronto dimostra il tentativo mediante il nuovo progetto, di realizzare un minor impatto insediativo, e un maggior rispetto del verde, in coerenza con la compatibilità paesaggistica.

Il nuovo progetto rispetto al precedente progetto, in conseguenza anche delle mutate esigenze della committenza e del mutato scenario del mercato immobiliare, prevede una progettazione a bassa/media densità, riducendo il consumo di suolo. L'obiettivo è di realizzare un quartiere attento agli aspetti ambientali e "al verde" mediante la realizzazione di due grandi aree verdi attrezzate e mediante la riqualificazione e rinaturalizzazione del fosso esistente. Per realizzare opere di rinaturalizzazione sono previste alberature che fungono da "schermatura verde" con, funzione di limitazione dell'inquinamento acustico. L'impianto urbano proposto è inserito nel centro abitato a seguito di una attenta analisi del contesto territoriale. Si prevede l'attuazione di progetti architettonici di elevato valore formale, costruttivo e compositivo per ottenere edifici di qualità. **La rappresentazione grafica negli elaborati di progetto delle sagome degli edifici è puramente indicativa. Infatti oltre alla residenza si potranno prevedere anche insediamenti commerciali (ESV) attività terziarie e direzionali, socio sanitarie e comunque tutte quelle destinazioni previste da scheda ATR 502 di PGT, senza che questo comporti una variante al Piano di lottizzazione. A tal proposito si è già previsto un'eccedenza di standard per garantire un'eventuale insediamento commerciale. L'eventuale mancanza di standard verrà compensata con la monetizzazione.**

7- VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGI – CONFINI

L'area oggetto di studio è in una posizione strategica per la frazione di San Silvestro, infatti costituisce il bordo, il margine della parte consolidata dell'abitato e si può percepire anche come un ingresso alla frazione stessa.

La nuova stradadi lottizzazione, di ampiezza 6 m, essendo chiusa, come da normativa di PGT si conclude con un "coul de sac".

Il progetto prevede una nuova strada di lottizzazione con ai lati l'edificazione. Gli accessi, sia privati che carrai, alle proprietà private, sono previsti sulla via di progetto.

La disposizione e localizzazione di ampie aree a parcheggi, comodamente raggiungibili da via Vittorina Gementi e distribuite lungo tutto il percorso, consentiranno di raggiungere facilmente il nuovo insediamento urbano e potranno essere utilizzati anche dagli utenti della Casa del Sole.

Per quanto riguarda i confini dell'edificato rispetto alla viabilità si sono concordati i seguenti limiti: confine **passi carrai >= 0 m** (i passi carrai possono essere realizzati a filo marciapiede e con l'obbligo di installazione di dispositivi di apertura a distanza), **edificato abitazioni >=0 m**. Infatti lo schema indicativo delle tavole di progetto presentano autorimesse e conseguentemente passi carrai a filo marciapiede.

Ipotesi planivolumetrica



8- IL PROGETTO DI NUOVO IMPIANTO URBANO PRESCRIZIONI E CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE

Connessione alle reti infrastrutturali:

La connessione con le reti pedonali già esistenti è una delle prime proposte di progetto.

I percorsi pedonali sono connessi all'interno del comparto di progetto, gli attraversamenti della strada di progetto sono previsti a norma per il superamento delle barriere architettoniche e nel punto di connessione tra i marciapiedi lato strada, un rialzo della sede stradale oltre a configurarsi dissuasore per il traffico passante dal comparto permetterà un attraversamento della sede stradale con maggiore sicurezza (l'inserimento è visualizzato con una riquadratura in colore blu).



Nella rappresentazione, puramente indicativa e non vincolante, sopra stante, un perimetro in colore blu evidenzia la modifica e connessione del sistema stradale di progetto con la viabilità esistente, ed in particolare su via Vittorina Gementi ad una distanza di almeno 12 m dal vicino incrocio con via Ferruccio Parri.

Il raggio di curvatura della strada in ingresso alla lottizzazione è stato verificato con il metodo della verifica tricentrica per sagomatura dei cigli stradali e verificata anche con il raggio minimo di 6,00m del ciglio stradale più interno, garantendo l'accesso alla strada di lottizzazione di automobili e furgoni.

L'orientamento del costruito

La caratteristica dimensionale del lotto e la presenza delle importanti fasce di rispetto stradale non hanno dato molte possibilità di utilizzazione del territorio a disposizione per ottimizzare la posizione degli edifici secondo le caratteristiche eliotermiche ottimali. Tuttavia si è cercato, da pre-dimensionamento, di orientare i soggiorni delle abitazioni verso sud-nord.

L'accessibilità dell'edificato

Tutte le unità immobiliari come da normativa sono rialzate di 30 cm rispetto al livello stradale. Sarà il vialetto di accesso ad ogni singola abitazione ad essere in pendenza permettendo pertanto superamento delle barriere architettoniche. La maggiore altezza del piano terra delle abitazioni rispetto al piano del marciapiede garantirà una maggiore privacy se in questa zona saranno localizzate zone abitabili delle case da progettarsi.

Connessione e integrazione funzionale e urbanistico con il complesso Casa del Sole

La richiesta connessione funzionale è prevista e verificata nel Piano Attuativo mediante l'avvicinamento dello spazio pubblico alla proprietà della Fondazione Casa del Sole. Tutti i servizi realizzati all'interno del comparto sono aperti e accessibili al pubblico, pertanto comodamente utilizzabili anche dagli utenti privati della Casa del Sole. Tale verifica è attuata in ragione dell'art.22 punto g) delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.

La qualità ambientale, energetica ed impiantistica dell'edificato:

In conformità alle recenti e rinnovate disposizioni in materia di limitato consumo energetico del nuovo costruito e delle manifestate esigenze di domanda di costruito di maggiore qualità costruttiva anche per conseguire un limitato impatto inquinante degli abitati sull'ambiente (emissione di fumi e gas, limitata dispersione di energie termica e limitato utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili) i progetti edilizi dovranno conseguire risultati rilevanti sul profilo architettonico compositivo e di risparmio energetico.

L'inserimento degli impianti per la captazione dell'energia solare (fotovoltaico e solare termico) troppo spesso si manifesta con impatti ambientali non compatibili con le necessarie qualità architettoniche che dovrebbero garantire i contemporanei progetti architettonici ed edilizi: si pensa all'impianto solo come messa e norma dell'edificato e come elemento aggiunto troppo spesso non integrato nel progetto edilizio ed architettonico stesso. Il luogo di progetto si pone come margine dell'abitato di San Silvestro e la sua posizione di "bordo" accentua la necessità di verifica delle

tipologie degli impianti “aggiunti” all’edificio come elemento che deve essere verificato e valutato preventivamente in sede di progettazione. La richiesta di assolvere a non meno del 20% dell’approvvigionamento energetico necessario all’insediamento derivante da fonti rinnovabili potrà essere attuato valutando caso per caso le soluzioni tecniche più confacenti al progetto edilizio ed architettonico con la necessaria consulenza di un termotecnico o progettista di impianti termici o elettrici. Per le parti pubbliche l’uso di illuminazione pubblica con corpi illuminanti a led anziché i tradizionali elementi verificherà la richiesta di assolvere a non meno del 20% dell’approvvigionamento energetico necessario all’insediamento, limitando i consumi energetici dell’illuminazione pubblica stessa rispetto alla soluzione più tradizionale: il corpo illuminante dovrà garantire una caratteristica di riduzione del consumo energetico di almeno in 20% rispetto ad altri impianti di illuminazione realizzati.

AREE VERDI E MITIGAZIONE

Il nuovo progetto prevede la realizzazione di due grandi aree verdi pubbliche attrezzate, una all’inizio nella nuova strada di lottizzazione, come per altro ipotizzato nello schema della scheda di PGT e una seconda area, all’altezza della rotonda di via Parri.

Tutta l’area che fronteggia via Parri (dalla rotonda) e via Torre D’Oglio verrà rinaturalizzata con la piantumazione di alberi ed arbusti, con lo scopo di fungere da barriera sia acustica che visiva contro il traffico. La ciclabile esistente al di fuori dal comparto in prossimità della rotonda, che in questa posizione mediante una rampa passa al di sotto della sede stradale viene protetta e mitigata con la piantumazione di basse bordure verdi autoctone ed eventualmente profumate con possibili macchie di colore da realizzarsi con fioriture. La richiesta opera di mitigazione prevedendo non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto è verificata prevedendo la sistemazione della porzione di superficie a verde nella parte prospettante il rondo della strada provinciale SP 57 che fuori dalla proprietà e dal comparto di St(mq.11.590) corrisponde ad una superficie di mq.1.236,34 di superiore ai mq.1.159 corrispondenti al 10% Sf posta in trasformazione. Le aree a verde standard saranno piantumate, illuminate e attrezzate con giochi bimbi, panchine e cestini di raccolta rifiuti.

RETI TECNOLOGICHE A SERVIZIO DEL COMPARTO

In allegato al progetto generale sono stati pre-dimensionati e pre-posizionati tutti i collegamenti degli impianti tra cui la fognatura per le acque nere, per le acque bianche meteoriche, le reti di alimentazione elettrica, telefonica, l’adduzione di acqua potabile di acquedotto e gas e l’illuminazione pubblica.

Reteacque meteoriche di progetto

Verrà realizzata al di sotto della nuova strada di lottizzazione, la rete di raccolta delle acque meteoriche, per il totale smaltimento delle acque dei tetti e delle superfici impermeabili.

Pendenza minima 1/1000 m/m

Il ricoprimento minimo a partire dall’estradosso del condotto, rispetto al piano quotato di progetto dovrà essere circa 0,80 m.

I pozzetti saranno posizionati nella carreggiata in modo tale da permettere le operazioni di ordinaria manutenzione, occupando una sola delle due corsie di transito.

Rete fognaria di progetto

La linea fognaria di progetto si collegherà alla linea fognaria esistente in via Vittorina Gementi

Rete gas e Acqua

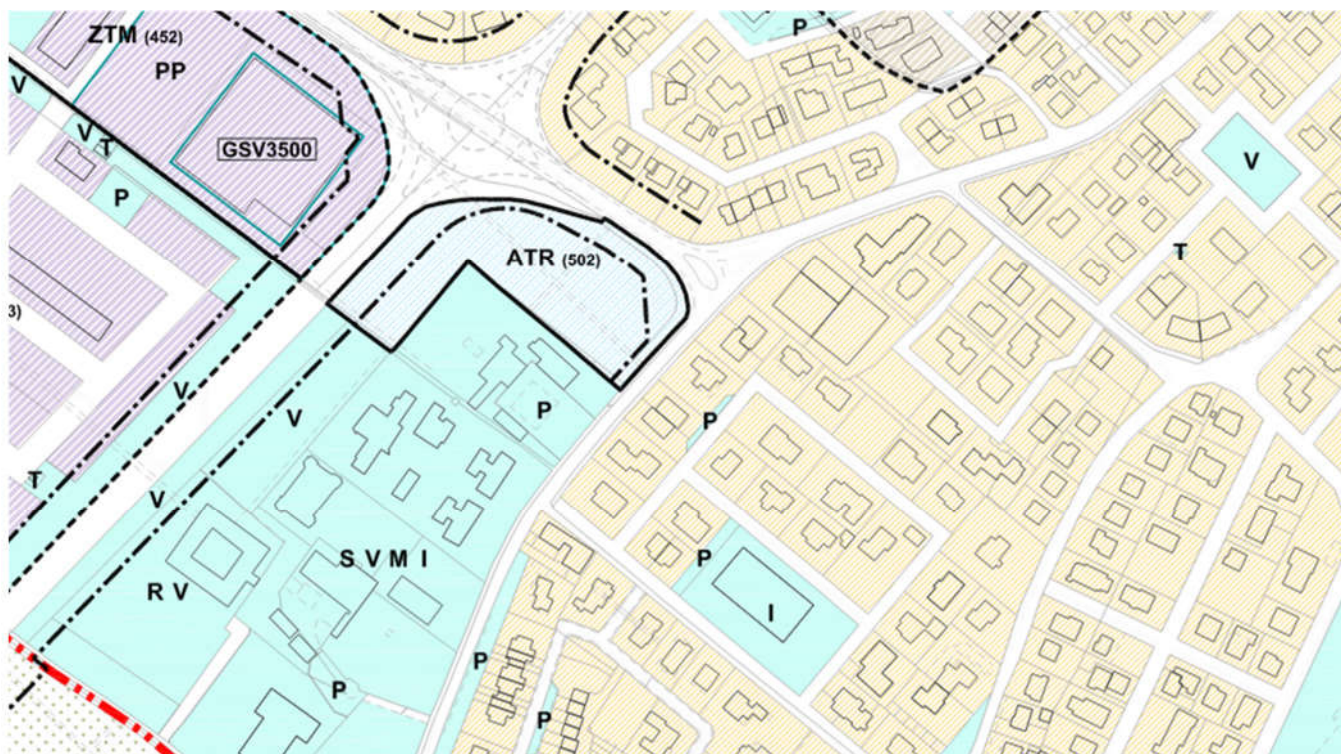
La minima profondità di posa dalla generatrice superiore del tubo dovrà essere di m 0,90

In linea di massima, la larghezza del fondo dello scavo deve essere tale da lasciare libero 10 cm da ogni lato del tubo, ed in ogni caso la larghezza dovrà essere sufficiente da permettere una sistemazione corretta del fondo ed il collegamento della tubazione se fatto nello scavo.

Prima della posa in opera del tubo sarà steso sul fondo dello scavo uno strato di materiale incoerente, quale sabbia o terra sciolta e vagliata, di spessore non inferiore a 15 cm, sul quale verrà posato il tubo che verrà poi rinfiancato quanto meno per 15 cm per lato e spessore non inferiore a 10 cm misurato sulla generatrice superiore.

Il riempimento successivo dello scavo potrà essere costituito dal materiale di risulta dello scavo stesso per strati successivi costipati.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Stralcio delle N.T.A. vigenti: Art. 70. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)

..... Sono individuati come ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante piani

esecutivi ad iniziativa prevalentemente privata. Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

-le modalità di attuazione;

-la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;

-indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale di nuova previsione del P.G.T. sono i seguenti:

ATR 204 - Centro tori Curtatone

ATR 501 - Capannina San Silvestro

ATR 502 -Corte nuova San Silvestro

ATR 601 - Costituzione Levata

ATR 703 - Gazzina Buscoldo

ATR 704 - Colombina Buscoldo

ATR 705 - Vicoli Buscoldo

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione. Le destinazioni d'uso non escluse non potranno superare complessivamente il 35% della capacità edificatoria espressa dal Piano Attuativo (S.l.p. residenziale > 65% S.l.p. prevista dal Piano Attuativo). Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva o Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica o privata che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche importate nelle allegate schede urbanistiche. In sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Paesaggio, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati negli elaborati grafici del P.d.R. Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è definito per gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione dalle schede allegate alle presenti Norme.

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei Piani attuativi illustrati nelle singole schede urbanistiche allegate. Esse illustrano tutti

gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: Ut - Uf - H max - Rc - Cu e servizi minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e agli interventi di mitigazione e di compensazione. Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati. Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

-Ut ≤ 1.40 mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)

-Uf ≤ 1.5 mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)

-Hmax ≤ m 22 esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)

-Cu = (vedasi schede urbanistiche allegate)

-Rc ≤ 60% (vedasi schede urbanistiche allegate)

-Sp ≥ 30% (vedasi schede urbanistiche allegate)

Gli interventi di carattere commerciale (se previsti) non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione. Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, etc, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla Commissione Paesaggio.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativo ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di 1,00 mq ogni 3,3 mq di Slp dell'edificio.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista. L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei

privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegato schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici. Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle schede allegato nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione -

individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

-larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione ambientale della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;

-marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

-adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipicizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;

-sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;

-scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;

-ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;

-in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio;

-l'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: CORTE NUOVA Localizzazione: SAN SILVESTRO Quota Condizionata
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione
 Zona F1 - Zona per attrezzature ed impianti di livello generale
 Zonizzazione del PRG vigente:
 Descrizione:
 L'ambito è compreso tra la S.557 e via Pardi e la zona F, ricorata alla Casa del Sole. L'area era destinata dal P.R.G.C. vigente e di quello precedente quale zona F1. La proprietà fu richiesta, vista la vigile, e considerato che non è stata effettuata alcuna acquisizione della destinazione d'uso. L'ambito è situato su un'area pianeggiante prevalentemente ancora destinata a coltivo. Esso include su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.

PEREQUAZIONE:	SI	NO
ID Area		
1		
Superficie (mq)		
12.210		
Superficie territoriale dell'ambito:		12.210 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- COMPENSAZIONI**
- realizzazione del sistema ciclopedonale e completamento della ciclabile esistente - opera fuori comparto
- MITIGAZIONI**
- realizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'innalzamento di una fascia a verde privato;
 - presentazione dello studio di insediamento paesistico da sottoporre a parere della Commissione Paesaggio Comunale;
 - realizzazione di un'adeguata schermatura a barriera nella zona posta in frangia alla strada;
 - riqualificazione della area verde limitrofa fuori comparto, con piantumazione di essenze autoctone;
 - l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di verde pubblico;
 - l'intervento dovrà garantire non meno del 20% dell'apporto energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
 - l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

OGGETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Non potendo riproporre il vincolo di zona F, e non essendo stato acquistato dalla Casa del Sole, la zona è stata classificata quale zona mista, per consentire il proseguimento del progetto urbanistico con le attività e le funzioni della medesima Casa del Sole, con un progetto di edificazione, stabile e ad alto valore energetico tecnologico.

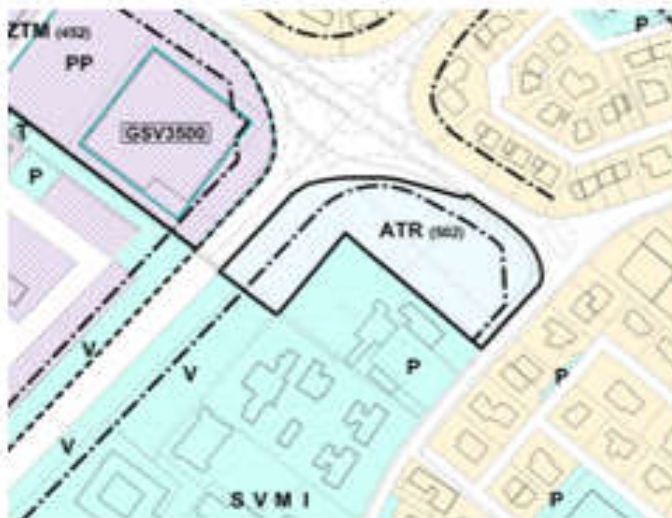
L'intervento dovrà soddisfare la necessità di parcheggi che si manifesta in zona ed, al contempo, integrarsi al sistema delle ciclabili.

- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze, anche in relazione alle esigenze di mobilità sostenibile;
- definizione di un progetto urbanisticamente compatto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondari i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde, per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- l'accesso alla area di intervento dovrà avvenire esclusivamente da via Pardi o preferibilmente da via Germetti;
- attività terrarie e impatto iniziale.

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia di Piano Attuativo	Si	Sud	Ut	Sip max	Ab.	Servizi del comparto edificatorio			AS _{tot}	AS _{max}	AS _{min}	Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili		R _{max}	R _{min}	Sp	C _u				
						AS _{tot}	AS _{max}	AS _{min}						Residenziale	Attività produttive								
Piano di Lotizzazione	12.210	12.210	0,60	7,326	147	Residenziale	≥ 40 mq/ab	≥ 30% Sp	5.880	5.880	5.880	B	5	Residenziale	SI	NO	45%	50%	B				
						Attività produttive	≥ 101% Sp com.	ESV	SI	NO	MSV-	≥ 110% Sp com.	MSV-	SI	NO	MSV+					≥ 125% Sp com.	MSV+	SI





PGT APPROVATO



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
- ATEC (n°)** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI IN PREVISIONE
- ATS (n°)** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- ATS (n°)** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI IN PREVISIONE

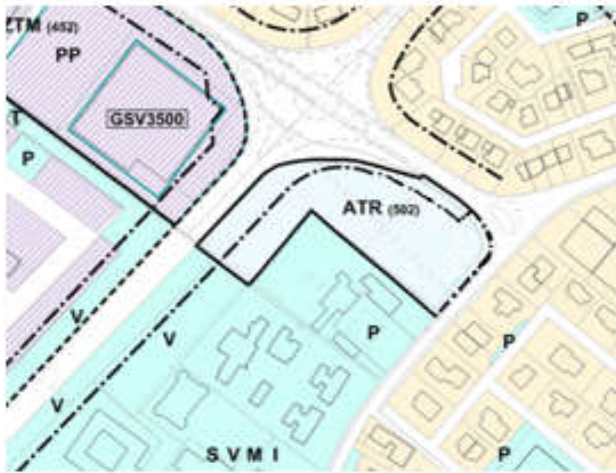
FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

-  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. 236/1986 e D.Lgs. 256/2000

VARIANTE AL PGT- RIDIFINIZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO

Si propone un ridimensionamento delle fasce di rispetto, all'incrocio di Via Gementi con Via Parri creando in questo modo un progetto più uniforme e più attento al verde urbano attrezzato. Peraltro anche lo schema della scheda di PGT, prevede in quest'area uno spazio verde attrezzato.





Quest' area, come già precisato, non verrà tuttavia edificata e pertanto non si creerà ingombro visivo.



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
A TEC (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
A TEC (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI IN PREVISIONE
ATS (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATS (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI IN PREVISIONE

FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

	DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA FASCIA DI SALVAGUARDIA <u>DIRETTA</u> DELLE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO PER LA MOBILITÀ
	DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI SALVAGUARDIA <u>INDIRETTA</u> 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

Dati dimensionali e di progetto del comparto di lottizzazione proposto:

Le sottostanti tabelle riassumono il dettagliato calcolo della verifica degli indici urbanistici e un pre-dimensionamento della superficie lorda di pavimento.

Atr 502-lottizzazione corte nuova

Vi è una riduzione edificatoria come previsto e richiesto dalle osservazioni del PGT. La potenzialità edificatoria è stata ridotta nel rispetto dei parametri massimi consentiti dalla scheda di PGT, come già richiesto e previsto dalle osservazioni al PGT presentate in fase di approvazione.

Superficie territoriale **mq 11.590,00**

Superficie opere di urbanizzazione (strade 1804,58, marciapiedi 599,26 verde 1558,32, parcheggi 348,77 mq; area da cedere in fascia di rispetto verde mq 632,54 e parcheggi mq 177,88) **mq 5121,25**

Superficie fondiaria Sf **mq 6.468,75**

SLP di progetto **mq 2.650,00**

SLP/Sf= **Uf**

mq 2.650,00/mq 6.468,75= **0,41**

Abitanti teorici da art. 22 nta

SLP residenziale di prog: 50 mq/ab

mq 2650/50= 53 ab

Area pubblica da cedere-verifica art 22 NTA del PGT

n. ab teorici x 40 mq/ab

53 ab x 40 ma/ab =**2120 mq**

di cui (art. 22 delle NTA) parcheggi

residenza minimo 3 mq ogni abitante

53 ab x 3 mq = **159 mq**

Da progetto 348,77 >159 verificato

verifica superficie a verde			
(art. 22 delle NTA) verde fuori dalle fasce di rispetto			
area A	920,48		
area B	38,74		
area C	52,52		
area D	40,78		
area E	12,22		
area F	493,48		
totale	1558,22	FUORI FASCIA DI RISPETTO DA CEDERE	

verifica superficie a parcheggi		
di cui (art. 22 delle NTA) parcheggi		
residenza minimo 3 mq ogni abitante		
667ab x 3 mq =198 mq		
riferimento TAV 10		
1		12,50
2 3		29,62
4		16,84
5 6		29,02
7		12,50
8-9-10-11-12-13-14-		91,28
28 -29-30-31-32		64,69
33-34		26,58
35		20,69
36		30,87
37		14,18
totale		348,77 > 159 mq

Totale area da monetizzare

2.120,00 MQ- 348,77 (PARCHEGGI) -1.558,22 MQ (AREE VERDI)= 213,01mq AREA NON LOCALIZZATA

SI PRECISA CHE L'EDIFICAZIONE DEL COMPARTO AVVERRA' TRAMITE PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO, CHE PREVEDE UNA RIDUZIONE O COMUNQUE UN AGGIORNAMENTO DELLA SLP AD OGNI PASSAGGIO EDIFICATORIO.

IN CASO IL LOTTIZZANTE VENDA UN LOTTO DI TERRENO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO, SULL'ATTO DI VENDITA' DOVRA' ESSERE INDICATO CHE L'INDICE EDIFICATORIO DI TALE LOTTO DEVE ESSERE IN CONFORMITA' AL PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO, O MEGLIO, AVRA' SLP INDICATA DA PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO

VERIFICA SUPERFICIE DRENANTE			
St - area opere urbanizzazione=S fondiaria	11.590,00	5.121,25	6.468,75
SUPERFICIE PERMEABILE 50 %	3234,375	limite superficie coperta	
SUP FONDIARIA -SUP COPERTA= SUP SCOPERTA	6.468,75	2398,58	4.070,17
SUP PERMEABILE 50% SUP SCOPERTA	2035,085	SUP MINIMA DI AREA PERMEABILE COMPLESSIVA	

+

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA INTERVENTO			
St - area opere urbanizzazione=S fondiaria	11.590,00	5.121,25	6.468,75
rapporto di copertura 45%	2.910,94	limite superficie coperta	
sup coperta da predimensionamento:			
unità 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	96,89	10	968,9
unità 11-			97,7
unità 12-13			197,37
unità 14			92,35
unità 15			92,35
unità 16			167,51
unità 17-18-19-20			397,03
unità 21-22			187,63
unità 23			98,92
unità 24			98,82
totale			2398,58
sup coperta progetto mq 2398,58 < sup coperta ammessa mq 2,910,94			VERIFICATO

VERIFICA PUNTUALE DELLE RICHIESTE DELLA SCHEDA ATR 502 ALLEGATA AL P.G.T. IN VIGORE

OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:

COMPENSAZIONI:

1- Realizzazione del sistema ciclopedonale a completamento della ciclabile esistente – opera fuori comparto;

La richiesta è assolta garantendo la realizzazione del completamento della pista ciclabile fuori comparto in particolar modo nell'innesto della nuova strada di lottizzazione con via Gementi

MITIGAZIONI:

2- Valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;

La richiesta è assolta indicando nel progetto una fascia di arbusti sui lati del comparto.

3-Presentazione di uno studio di inserimento paesistico da assoggettare a parere della Commissione Paesaggio Comunale;

La richiesta è assolta avendo verificato le qualità ambientali del contesto e prevedendo una ampia porzione dell'area di progetto, verso la strada provinciale e gli spazi liberi che prospettano la stessa, a verde rinaturalizzati con il recupero del fosso esistente. Le indicazioni di progetto sono evidenziate nelle tavole di progetto definitivo, con campiture a colori;

4-Realizzazione di una adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;

La richiesta è assolta avendo previsto il recupero a verde di tutto il bordo verso le tre strade esistenti, via Vittorina Gementi, via Ferruccio Parri e strada provinciale SP 57.

5-Riqualificazione delle aree verdi limitrofe fuori comparto, con piantumazione di essenze autoctone;

La richiesta è assolta avendo previsto il recupero delle aree a verde verso il rondò.

6- L'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;

La richiesta è assolta avendo previsto la rinaturalizzazione del fosso pertanto realizzando sistemazioni a verde sia entro sia fuori comparto. La porzione di verde in trasformazione sia dentro sia fuori comparto è già superiore al minimo richiesto pari al 10% ovvero corrispondente a mq.1.590,00 (St 11.590,10)

7-L'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;

I progetti architettonici delle unità abitative prevedranno sia pannelli fotovoltaici sul tetto per la produzione di energia elettrica sia pompe di calore per la produzione di acqua calda riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, conformata alla vigente normativa in materia.

8- L'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;

La verifica da attuare sulla porzione dove si concentrerà l'edificazione Ssc pari ad almeno il 50% corrispondenti ad almeno $mq.4.070,17 \times 50\% = mq.2035,09$. Il progetto prevede solo mq.2.398,58 di superfici coperte (Sc). In fase di progettazione architettonica e edile sarà obbligo dimostrare e verificare il criterio qui verificato a scala di progetto urbano.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

1- Riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;

La richiesta è assolta avendo previsto la realizzazione di nuove reti di servizi urbani solo su terreno in cessione, dividendo le parti pubbliche e private in modo da non formare servitù alcuna.

2- Intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di viabilità carraia all'interno del comparto e riqualificazione ciclopedonale all'esterno dello stesso, per fornire il collegamento e la messa in relazione degli aggregati urbani principali. La progettazione è stata realizzata tenendo in considerazione funzionalità e qualità architettonica, realizzando unità unifamiliari, tipologia tipica dell'intorno

3-Intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;

La richiesta è assolta avendo previsto un impianto urbano compatibile con la densità media della porzione di abitato più consolidato di San Silvestro.

4- Integrazione e realizzazione di standard ed opere connesse;

La richiesta è assolta avendo previsto ampie superfici a Standard a verde attrezzato e parcheggi a bordo della nuova strada di lottizzazione, concentrandoli in pochi punti, in modo da evitare la

frammentazione. La dotazione di Standard è ampiamente garantita dalle previsioni del Piano stesso (Rif Tav 10).

5- Individuazione, nel Piano, di una adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze, anche parzialmente quelle della Casa del Sole;

Sono stati creati una grande quantità di parcheggi pubblici a ridosso della nuova strada di lottizzazione (Rif Tav 10).

6- Delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo

La richiesta è assolta avendo definito ogni tipo di edificato e valutando i singoli accessi carrai e pedonali in funzione di una progettazione più completa rispetto all'impianto da Piano di Lottizzazione base. Il comparto sarà dotato di ogni servizio e percorsi pedonali interni. Sarà inoltre dotato di sistemi di sicurezza

7-Monetizzazione degli Standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal comune;

La richiesta è assolta avendo previsto la monetizzazione di parte degli Standard non localizzati per **mq. 213,01** ed inoltre la cessione diretta delle opere entro e fuori comparto per realizzazione delle strade ed opere connesse.

8- Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani, con mantenimento delle reti di proprietà del comune;

La richiesta è assolta avendo previsto la cessione delle opere per reti tecnologiche come previste schematicamente realizzate negli elaborati di progetto allegati (rif Tav 12).

9- L'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde;

La richiesta è assolta avendo previsto la localizzazione dell'edificato con distacchi a norma di legge dai confini di proprietà privata e pubblica come indicato nelle tavole di progetto allegate.

10- Per quanto riguarda gli aspetti geologici e idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici e idrogeologici di dettaglio (D.M.11/03/1988);

La richiesta è assolta avendo depositato contestualmente allo studio architettonico dell'impianto di lottizzazione la relazione redatta da parte del geologo incaricato.

11-L'accessibilità al comparto dovrà avvenire esclusivamente da via Parri o preferibilmente da via Gementi;

La richiesta è assolta avendo verificato e progettato l'ingresso alla nuova strada di lottizzazione da via Vittorina Gementi che rappresenta la strada più legata come identità all'abitato di San Silvestro, ovvero più interna, segnalando quindi fortemente la volontà di legare e radicare il nuovo impianto di progetto alla all'abitato di San Silvestro, in estensione alla stessa.

12- Attività terziarie ad impatto minimo;

La progettazione del comparto ha previsto solamente la realizzazione di unità residenziali escludendo pertanto attività rumorose o non compatibili con la residenza. Si potranno infatti oltre alla residenza insediare anche attività direzionali, socio sanitarie e comunque tutte quelle destinazioni previste da scheda di PGT senza che questa comporti una variante al Piano di Lottizzazione.

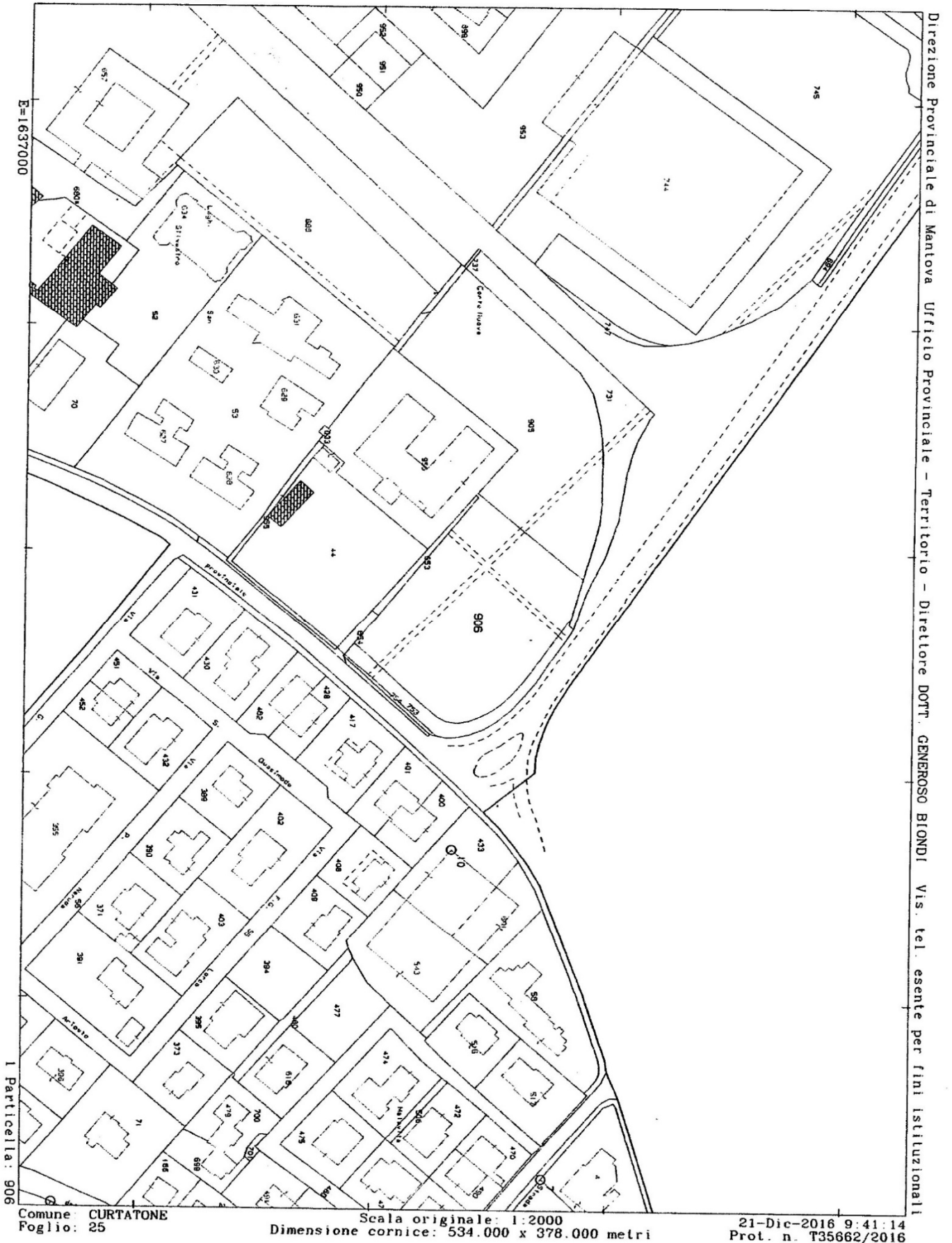
Le richieste sopra esposte sono tutte soddisfatte avendo previsto nel progetto, in piena sintonia con le indicazioni peraltro condivise di pianificazione territoriale a scala comunale, le istanze qui elencate e trascritte dalla scheda di P.G.T. di dettaglio per la zona in espansione di cui all'ATR 502 denominata "Corte Nuova".

Di seguito gli allegati:

1. Copia estratto di mappa dell'area di intervento;
2. Scheda di PGT
3. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

Mantova, 13 marzo 2017.

Estratto di mappa



Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. GENEROSO BIONDI Vis. tel. esente per fini istituzionali

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CORTE NUOVA	Localizzazione:	SAN SILVESTRO	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona F1 - Zona per attrezzature ed impianti di livello generale				
Descrizione:	L'ambito è compreso tra la S.P.57 e via Parri e la zona F, riservata alla Casa del Sole. L'area era destinata dal P.R.G.C. vigente e da quello precedente quale zona F1. La proprietà ha richiesto, vista la normativa vigente, e considerato che non è stata effettuata alcuna acquisizione o trasformazione per la zona F, una trasformazione in zona mista residenziale.				
	L'ambito è situato su un'area pianeggiante prevalentemente ancora destinata a coltivo. Esso insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.				
PEREQUAZIONE:			SI	✓	NO
ID Area	Superficie (mq)	Commento			
EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI				
1	12.210	---			
Superficie territoriale dell'ambito: 12.210 mq					

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI

- realizzazione del sistema ciotopzionale a completamente della ciclabile esistente - opera fuori comparto

MITIGAZIONE

- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare a parere della Commissione Paesaggio Comunale;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in treiglio alle strade;
- riqualificazione della area verdi limitrofe fuori comparto, con piantumazione di essenze autoctone;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Non potendo riproporre il vincolo di zona F, e non essendo stato acquistato dalla Casa del Sole, la zona è stata classificata quale zona mista, prevalentemente residenziale. In tal modo potrà integrarsi con le attività e le funzioni della limitrofa Casa del Sole, con un progetto qualificato, compatibile e ad alto valore energetico tecnologico.

L'intervento dovrà soddisfare la necessità di parcheggi che si manifesta in zona ed, al contempo, integrarsi al sistema delle ciclabili.

Riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani:

- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze, anche parzialmente quelle della Casa del Sole;
- 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;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- l'accessibilità al comparto dovrà avvenire esclusivamente da via Parri o preferibilmente da via Gementi;
- attività terziarie e impatto minimo

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia di Piano Attuativo	PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO										PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE															
	St	Sed	Ut	Sip max	Ab.	Servizi del comparto edificatorio					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili					Sip min	Sip med	Sip max	Ur	Hmax	Rc	Sp	Cu	
						ASmin	ASid	ASmon	ASpeq	AScot			Residenziale	Attività produttive	ESV	MSV-	MSV±									MSV+
Piano di Lottizzazione	12.210	12.210	0,60	7.326	147	5.880 variabile	2.500 variabile	---	5.880 variabile	B	5	Residenziale	Attività produttive	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV	Attività terziarie	Altre destinazioni	0,50+1,50	3 piani	45%	50%	B	

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(articolo 47 D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)

Il/La sottoscritto/a VIGNANI PAOLO, legale rapp. della CASTELLETTO 2010 SRI, nato/a il 01/09/56
a MANTOVA residente a MANTOVA
in Via TASSONI n. 19

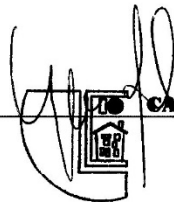
consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.p.r. 445/2000, nel caso di mendaci dichiarazioni, falsità negli atti, uso o esibizione di atti falsi, contenenti dati non più rispondenti a verità

DICHIARA

che il sottoscritto è il legale rappresentante della Castelletto 2010 SRI, e che la CASTELLETTO 2010 SRI è la proprietaria dei terreni identificati catastalmente al foglio 25, mappella 905-906-653-654 come atto del NOTAIO CUBRANO, repertorio n. 55413, raccolta n. 17007, e registrato a Mantova il 7/3/2014 n. 1321 serie AT e JIPULATO IN DATO 28/02/2014.

Mantova, li 13/03/2017

Il dichiarante



CASTELLETTO 2010 SRI

Via Ilària Alpi n 4
46100 MANTOVA
P.IVA 02289920205
REA MN n. 240047

Modalità di presentazione (art. 38 D.p.r. 445/2000)

La presente dichiarazione può essere:

- a) firmata in presenza del dipendente addetto a riceverla
- b) sottoscritta e trasmessa via posta, fax o via telematica unitamente a copia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs.196/2003: i dati sopra riportati sono prescritti dalle vigenti disposizioni ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.