

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

02

ATR 502 Corte Nuova

Inquadramento Territoriale

Identificazione catastale,

Inquadramento urbanistico

Il Committente

Castelletto 2010 srl

il Tecnico

Arch. Genny Simonazzi

Committente: Castelletto 2010 srl

elaborato **02**

Data: 15/07/16

aggiornamento

13/03/2017

Lottizzazione denominata Corte Nuova ATR 502, con contestuale variante al PGT e con procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in via F. Parri e via V. Gementi in San Silvestro di Curtatone

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
INQUADRAMENTO URBANISTICO

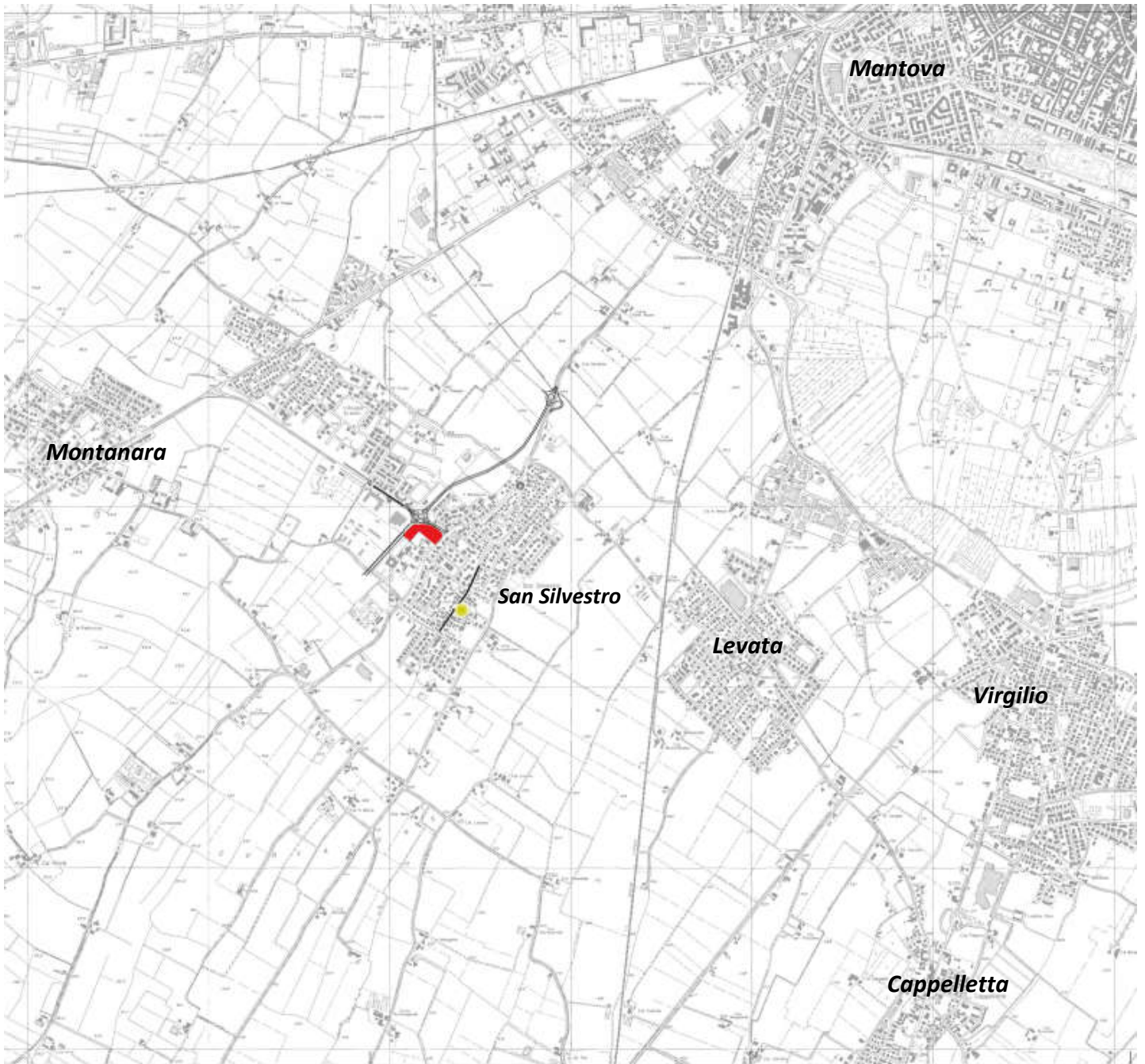
Il presente elaborato propone gli estratti cartografici riguardanti l'inquadramento territoriale, l'identificazione catastale e l'inquadramento urbanistico del comparto dell'ambito di trasformazione al fine della definizione del quadro conoscitivo alla base del nuovo piano attuativo con indicazioni delle modifiche proposte con la variante al PGT contestuale al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.). L'analisi dell'elaborato deve essere condotta con riferimento alla documentazione fotografica e alla relazione tecnica e alla relazione paesaggistica.

Relativamente all'inquadramento territoriale si riportano gli estratti della Carta Tecnica Regionale e a all'ortofotopiano (con vista aerea) con evidenziata la perimetrazione del comparto.

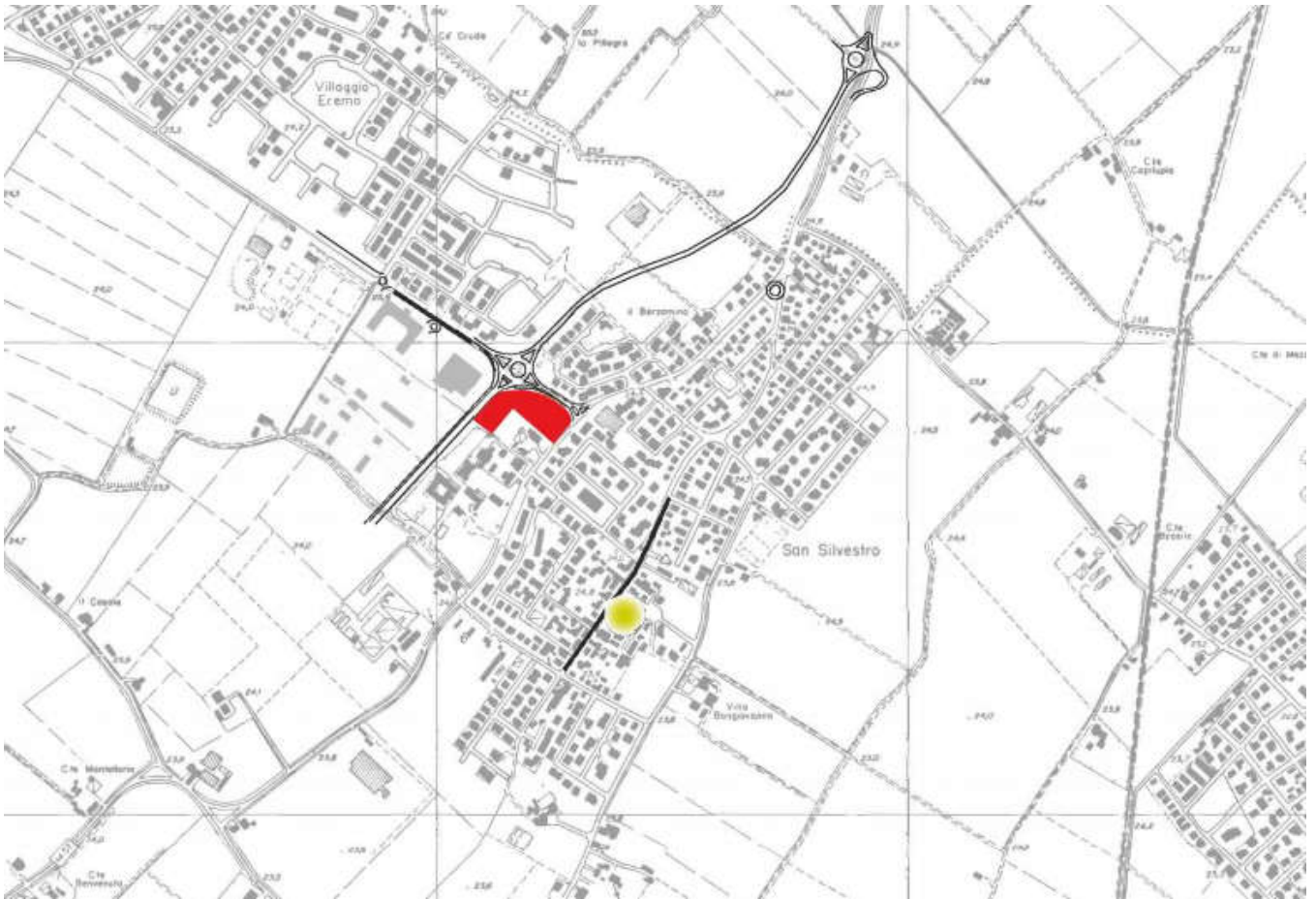
Relativamente all'identificazione catastale si riporta l'estratto di mappa catastale (foglio 25 del Comune di Curtatone mappale 905-906-653-654) con indicazione della superficie interessata e dei mappali.

Relativamente all'inquadramento urbanistico, viene riportato l'estratto del PGT vigente con l'indicazione della variante al PGT proposto, in riferimento al Piano proposto.

L'area censita dallo strumento urbanistico vigente (documento di piano del PGT) denominato ATR 502 CORTE NUOVA, è confinante con la "Casa del Sole" in San Silvestro e 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.



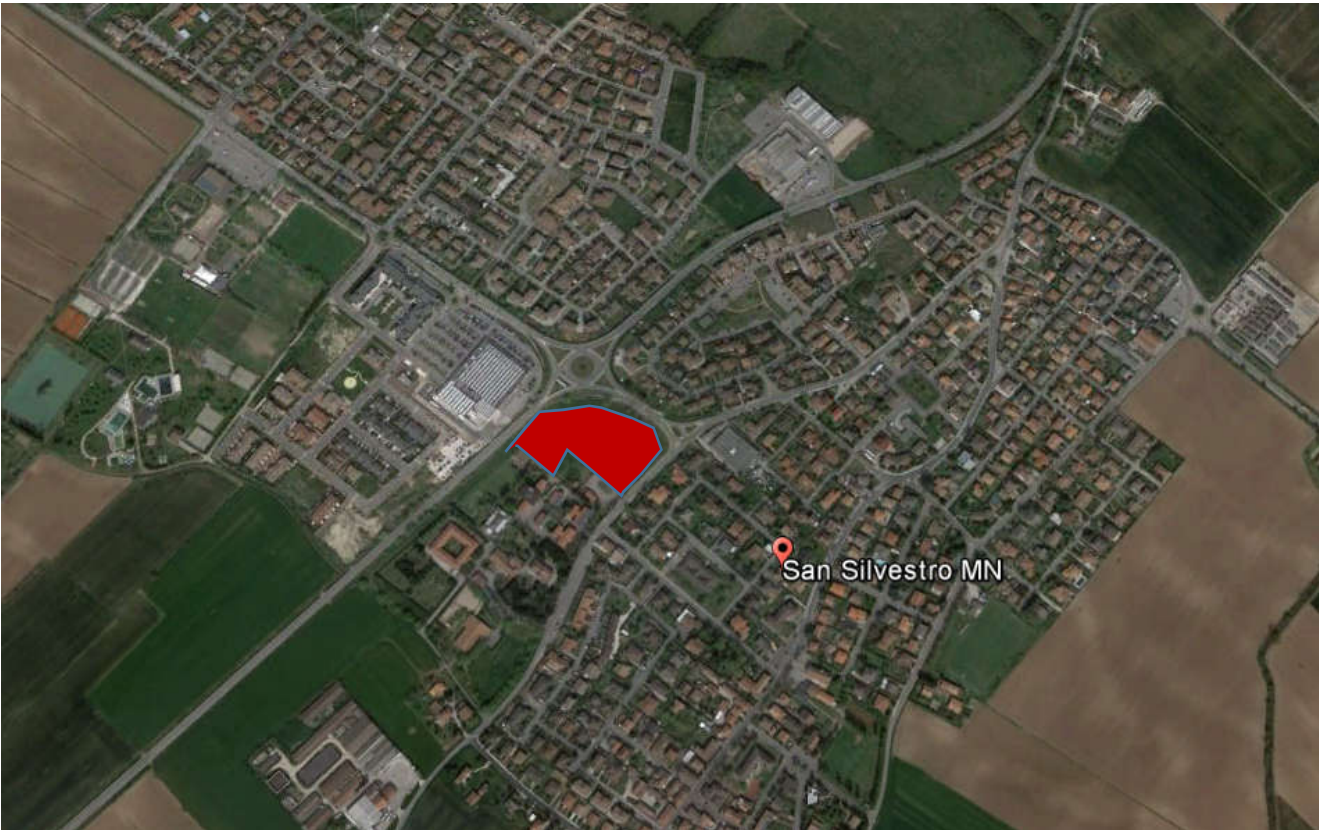
Inquadramento territoriale, carta tecnica regionale (CTR) SCALA1:20.000



Inquadramento territoriale, Carta tecnica Regionale (CTR), scala 1:10.00



ORTOFOTOPIANO

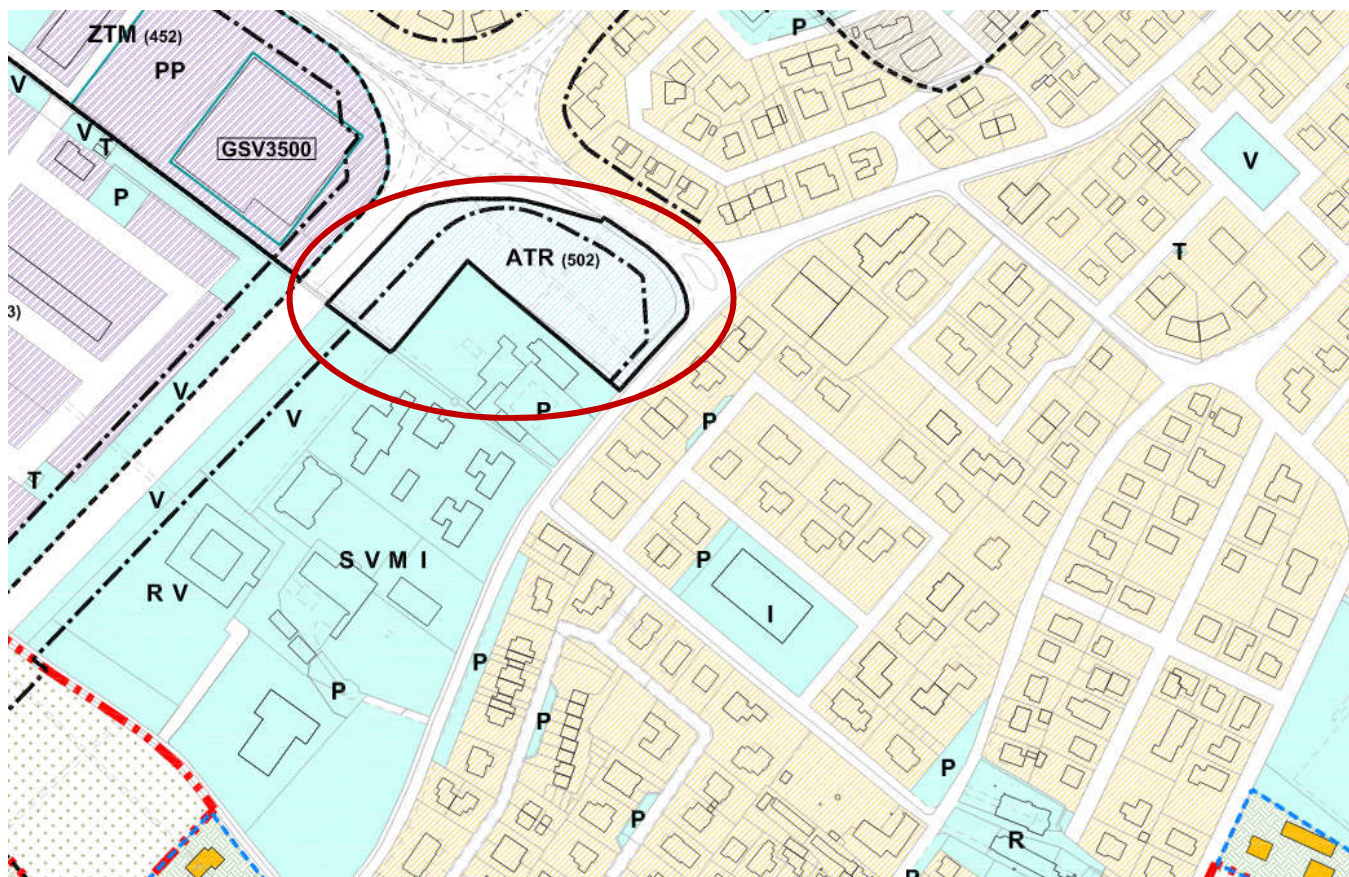


ORTOFOTOPIANO



ORTOFOTOPIANO

ESTRATTO DI PGT: ZONIZZAZIONE VIGENTE



LEGENDA

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

DOCUMENTO DI PIANO: CLASSI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA



LEGENDA

-  SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO BASSA
-  SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA BASSA
-  SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MEDIA
-  SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ALTA
-  SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA

INQUADRAMENTO CATASTALE



Ufficio provinciale di: MANTOVA
Protocollo: 2011/87422
Data: 28/04/2011
Codice file PREGEO:

TIPO FRAZIONAMENTO ATTO DI AGGIORNAMENTO Attestato di Approvazione

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	CURTATONE	Sez. Censuaria	
Foglio	25	Particelle	752
Tecnico	TERRANOVA MANOLO	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	MANTOVA		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti	Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni		
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²				Provvisorio	Definitivo				Qualità	Classe
	Principale	sub			ha	a	ca								
o	752	000			00001	10	88	SN		001	03	88,87	77,31	SI	
s	752	000			00000	00	00			000					
c		000	a	905	00000	55	68	SN		000		44,63	38,82	SI	
c		000	b	906	00000	55	20	SN		000		44,25	38,49	SI	

Estremi di approvazione del tipo

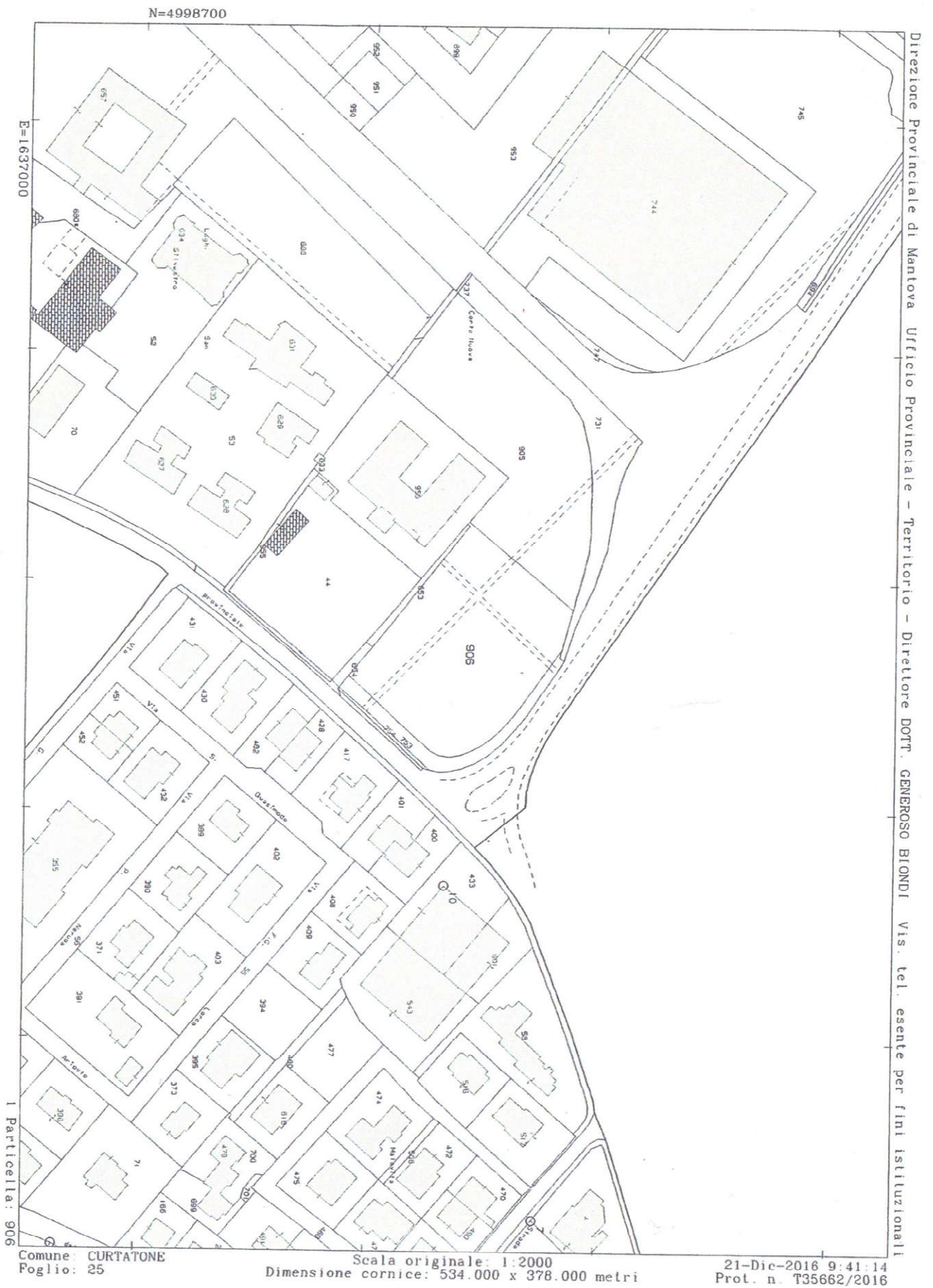
Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0086566/2011 del 27/04/2011 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2011/MN0087422	Data di approvazione:	28/04/2011
----------------	----------------	-----------------------	------------

Il Tecnico: **SRTNGL**
Il Direttore dell'Ufficio: **DR. ING. GIANPIERO GUERRRESCHI**
(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 9232
Data di richiesta del servizio: 28/04/2011
Riscossi € 93.00 di cui € 28.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00 per tributi speciali catastali



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;

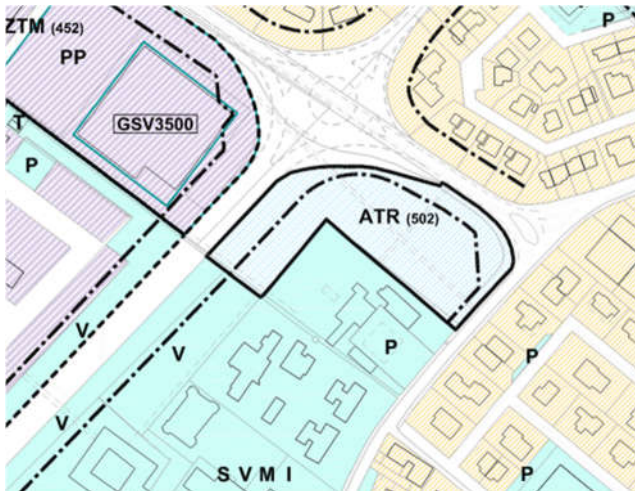
-via Parri 10 m

-via Gementi 7,50 m







Il nuovo progetto di lottizzazione prevede una variante al PGT, chiedendo un ridimensionamento delle fasce di rispetto, vista la presenza intensa di area non edificabile sul lotto di intervento, essendo circondata per ben tre lati da strade, consentendo in questo modo di individuare a creare un progetto più unitario ed armonico:

- eliminazione della fascia di rispetto sull'incrocio tra via Gementi e Via Parri, nel rispetto di un progetto più unitario e con grandi spazi verdi: l'area non verrà infatti utilizzata ai fini edificatori, e si avrà comunque la possibilità di realizzare una grande area verde attrezzata ad uso pubblico.






PGT APPROVATO



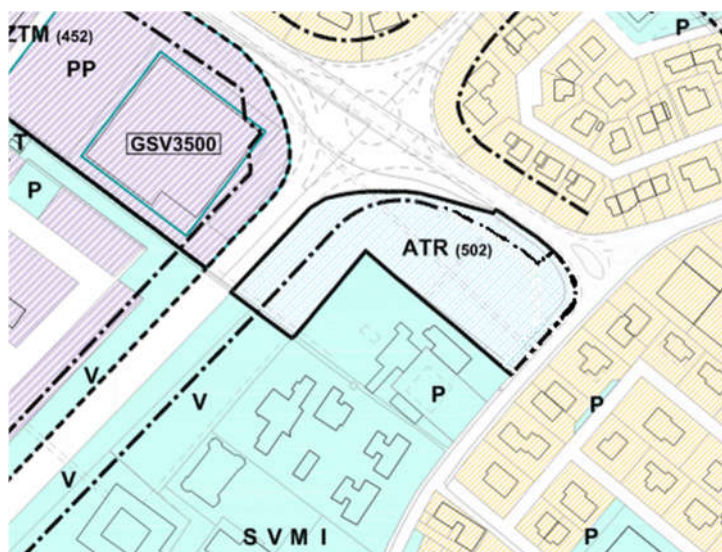
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN PREVISIONE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI IN PREVISIONE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
	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

VARIANTE PGT




AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- | | |
|--|--|
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA |
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN PREVISIONE |
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA |
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI IN PREVISIONE |
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA |
| | 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 |

SCHEDA PGT VIGENTE



CITTA' DI CURTATONE

P.G.T. 2009 Var. 00/09

ATR 502

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 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.

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 di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura della ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;
- 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 planimetrico 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 a impatto minimo

ID Area	Superficie (mq)	Servizi URBANI	Commento
1	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
- MITIGAZIONE**
 - valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inerimento 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 fregio 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 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.

PARAMETRI URBANISTICI


PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

AREE PER SERVIZI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Servizi del comparto edificato			AS _{tot}	T _{max}	Priorità	Destinazioni compatibili		Slp min	Slp med	Slp max	U _r	H _{max}	R _c	S _p	C _u							
						AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}				SI	NO															
Piano di Lottizzazione	12.210	12.210	0,60	7.326	147	Parametri minimi			2.500	5	B	SI	NO	Residenziale	Attività produttive	ESV	MSV-	MSV±	MSV+	GSV	Attività terziarie	Altre destinazioni	0,50-1,50	3 piani	45%	50%	B	
						Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.880																				VARIABLE
						Attività produttive	≥ 30% Slp	---																				---
						ESV	≥ 101% Slp com.	---																				---
						MSV-	≥ 110% Slp com.	---																				---
						MSV±	≥ 125% Slp com.	---																				---
MSV+	≥ 140% Slp com.	---	---																									
GSV	≥ 201% Slp com.	---	---																									
Attività terziarie	≥ 100% Slp	---	---																									
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	---	---																									

ATR 502

P.G.T. 2009 var. 00/09

 CITTÀ DI CURTATONE

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

