

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE****"PL 202 ANGELO CUSTODE" (ZTE 254)****PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE**

(Approvato con DCC n. 44 del 26.04.2004 – Convenzionato in data 16.07.2004)

**CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT**

artt. 14 e 13 L.R. 12/2005 smi

COMPARTO IN CURTATONE (LOC. QUATTRO VENTI)  
FOGLIO 7, MAPPALI 39 (PARTE), 40 (PARTE), 290 (PARTE), 361 (PARTE),  
434, 438, 439 (PARTE), 440 (PARTE), 445 (PARTE), ACQUE (PARTE)

PROPONENTI: ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO (IDSC)  
Piazza Sordello, 15 – 46100 Mantova


BARALDI CHIARA, BARALDI LUCIA, BELFANTI EBE  
Via dei Toscani, 70/72 – 46010 Curtatone (MN)

<b>RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL PGT</b>	ELABORATO: 01
	DATA: APRILE 2017
	AGG: SETTEMBRE 2017

Servizi Tecnici per Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero:

	<b>STUDIO SQUASSABIA</b> <b>Dott. Ing. Giuditta Squassabia</b> Viale Piave, 14 – MANTOVA – Tel. 3486085625 E-MAIL: <a href="mailto:ing.giuditta@studiosquassabia.it">ing.giuditta@studiosquassabia.it</a> – PEC: <a href="mailto:giuditta.squassabia@ingpec.eu">giuditta.squassabia@ingpec.eu</a>
---	--

Servizi Tecnici per Istituto Diocesano per Baraldi Chiara, Baraldi Lucia, Belfanti Ebe:

	<b>Logos Engineering S.r.l.</b> Via Botturi, 19 46042 Castel Goffredo (MN) tel. 0376780306 fax 0376772721 <a href="mailto:logos@logosengineering.it">logos@logosengineering.it</a> <a href="mailto:logoseng@legalmail.it">logoseng@legalmail.it</a>
---	---

## PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione "PL 202 Angelo Custode" è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 26.04.2004 e convenzionato in data 16.07.2004 (Rep. 66379 – Racc. 14672) ed il suo comparto è classificato dal PGT vigente (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25.07.2011 e pubblicato sul BURL n. 50 Serie Avvisi e Concorsi in data 14.12.2011) come "Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5) – ZTE 254 Angelo Custode" in attuazione di piani esecutivi approvati.

Dalla stipula della Convenzione Urbanistica (anno 2004), i lottizzanti non sono stati nelle condizioni di presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione a causa dell'incertezza dell'attuazione delle intervenute previsioni sovra-locali delle opere infrastrutturali legate al progetto dell'autostrada "Mantova-Cremona" che comprendono come opere accessorie la realizzazione di un asse stradale in adiacenza al sedime della ferrovia per il collegamento fra il futuro casello autostradale di Curtatone/Castellucchio e la tangenziale sud di Mantova e la realizzazione di un sovrappasso di attraversamento della ferrovia in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello per la strada vicinale dell'Eremino al fine di collegare gli aggregati urbani di Eremo e Montanara con Curtatone. Inoltre, in funzione di tali previsioni è stata individuata dallo strumento urbanistico comunale la ridefinizione dell'assetto complessivo dei comparti costituenti il polo produttivo, commerciale e terziario in località "Quattro Venti" di Curtatone.

Stante l'indeterminatezza di questi progetti con le relative ricadute sull'assetto planivolumetrico del comparto, i termini temporali di efficacia della Convenzione Urbanistica del "PL 202 Angelo Custode" sono stati prorogati dal 26.04.2009 al 26.04.2017 in applicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 16.07.2009 (di accoglimento della richiesta di proroga del 22.04.2009) e successivamente ai sensi dell'articolo 30 comma 3bis della Legge n. 98 del 09.08.2013 (Legge di conversione del "Decreto del Fare") e nel frattempo per i lottizzanti, pur sottoposti agli oneri tributari (IMU) e finanziari (costi fidejussione) per l'intero comparto, è stato possibile insediare nel Piano Attuativo solamente due fabbricati, su due aree poste ai confini ovest e nord-est in quanto già dotate di opere di urbanizzazione per la presenza di viabilità e sottoservizi esistenti.

Allo stato attuale, in funzione dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 10 anni circa e vista l'indeterminazione delle opere di urbanizzazione, oltre ai citati oneri tributari e finanziari conseguenti alla sottoscrizione della Convenzione, i lottizzanti non intendono più procedere all'attuazione dell'intero Piano Attuativo, fatta eccezione per due aree adiacenti ai lotti già costruiti e già dotate di opere di urbanizzazione, e intendono raggiungere l'obiettivo di revocare la Convenzione Urbanistica vigente con svincolo e restituzione delle fidejussioni ora depositate, per addivenire in futuro per le restanti aree del comparto, con la revisione dello strumento urbanistico comunale, in parte alla classificazione agricola ed in parte ad aree pertinenziali ad uso privato a quelle edificabili.

Tutto ciò premesso, i lottizzanti del "PL 202 Angelo Custode" propongono all'Amministrazione Comunale il presente progetto di Variante al Piano Attuativo, con contestuale Variante allo strumento urbanistico PGT, ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 smi, al fine della rideterminazione delle aree del comparto individuando sub-comparti di attuazione indipendenti fra loro, revisionando l'assetto planivolumetrico ed il regime delle aree secondo i seguenti obiettivi specifici:

- *definire due sub-comparti di Piano Attuativo, uno di competenza IDSC a nord-est del comparto (sub-comparto n. 1) ed uno di competenza Baraldi/Belfanti a ovest del comparto (sub-comparto n. 2), ricomprendenti le aree già edificate ed aree ad esse adiacenti, già dotate di opere di urbanizzazione, con previsione di edificabilità diretta, per i quali sottoscrivere specifiche Convenzioni Urbanistiche con il Comune;*
- *definire tre sub-comparti di Piano Attuativo per le restanti aree secondo la suddivisione delle proprietà (sub-comparti n. 3 – 4 – 5), con retrocessione dallo stato "Convenzionato" allo stato di "Ambito di Trasformazione del PGT (non Convenzionato)" con l'obiettivo finale, in occasione della revisione generale dello strumento urbanistico, di riportare le aree alla destinazione agricola (come utilizzate nello stato di fatto) per i sub-comparti n. 3 e n. 5 e ad aree di pertinenza ad uso privato per il sub-comparto n. 4;*
- *revocare la Convenzione Urbanistica vigente stipulata in data 16.07.2004 (Rep. 66379 – Racc. 14672) con svincolo e restituzione delle relative fidejussioni depositate.*

Si precisa che i proponenti della presente variante corrispondono ai lottizzanti del Piano Attuativo vigente e mantengono tale titolarità indipendentemente dalle attuali proprietà delle due porzioni di comparto (una a nord-est ed una a ovest) già interessate da edificazione, in quanto sono rimaste a loro carico le obbligazioni della Convenzione Urbanistica in essere.

Il procedimento di approvazione del progetto di Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT comprende l'implementazione, preliminarmente all'Adozione da parte del Consiglio Comunale, del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 12/2005 smi, della DCR 351/2007 e della DGR 761/2010 – allegato 1a.

#### **PROCESSO METODOLOGICO-PROCEDURALE DELLA VARIANTE AL PGT CONTESTUALE AL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**

Il progetto di Variante al Piano Attuativo viene proposto con contestuale variante al PGT ai sensi degli articoli 14 e 13 della LR 12/2005 smi e con le modalità relative alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla DCR 351/2007 ed alla DGR 761/2010 – allegato 1a. 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
  - I proponenti (lottizzanti) presentano al Comune la richiesta di approvazione del progetto di Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT.
  - Il Comune avvia il procedimento di approvazione della Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT ed avvia il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS 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

- I proponenti, mediante i propri tecnici, elaborano e redigono gli elaborati di progetto di Variante al Piano Attuativo ed al PGT 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 PGT con il rapporto preliminare. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. L'autorità competente per la VAS, 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 VAS ed all'autorità procedente.
- L'autorità procedente convoca la conferenza di verifica in merito all'assoggettabilità o meno della Variante al PGT alla VAS, 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 VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare della Variante al PGT contestuale a quella del Piano Attuativo, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, si pronuncia entro novanta giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre la Variante al procedimento di VAS 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 VAS dispongono che nel procedimento di approvazione della variante al 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 PGT adottata e approvata contestualmente all'adozione e approvazione della Variante al Piano Attuativo.

▪ Fase 3 – Approvazione

- Successivamente alla decisione di non assoggettabilità al procedimento di VAS la Variante al Piano Attuativo con la contestuale variante al PGT viene adottata dal Consiglio Comunale.
- Il provvedimento di adozione con gli elaborati di progetto 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 BURL 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 PTCP ed alla Regione Lombardia per il parere di compatibilità con il PTR, che devono essere espressi 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 (60 giorni).
- Entro 90 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni la Variante al Piano Attuativo con la contestuale Variante al PGT viene approvata definitivamente dal Consiglio Comunale (con controdeduzione delle eventuali osservazioni e/o di recepimento dei pareri).

## VARIANTE AL PL 202 ANGELO CUSTODE – QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo del contesto di riferimento del Piano Attuativo pone riferimento al progetto di "PL 202 Angelo Custode" Approvato con DCC n. 44/2004 e Convenzionato in data 16.07.2004. Inoltre per la definizione dell'inquadramento territoriale e dell'assetto urbanistico del comparto viene predisposto specifico elaborato relativo alla rappresentazione dello stato vigente e stato variante al quale si rimanda.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO

Il comparto di "PL 202 Angelo Custode" è collocato in Curtatone, località "Quattro Venti" ed appartiene al polo produttivo, commerciale e terziario che interessa il territorio ricompreso fra il sedime della ex SS 10 a nord, il sedime della ferrovia Mantova-Cremona a sud, il Comune di Mantova a est ed il sedime di via dei Toscani ad ovest.

Il PL 202 confina a nord, per la porzione est, con ambiti per attività economiche fra cui il comparto ZTE 253 e, per la porzione ovest, con ambiti a verde privato di pertinenza delle abitazioni esistenti lungo via dei Toscani, a est con il comparto di Ambito di Trasformazione per attività economiche denominato ATEC 203, a sud con il comparto di Ambito di Trasformazione per attività economiche denominato ATEC 202, a ovest con ambiti a verde privato di pertinenza delle abitazioni esistenti lungo via dei Toscani ed in parte con la stessa strada comunale.

Il comparto presenta due porzioni già edificate in attuazione del Piano Attuativo vigente, in adiacenza a viabilità esistenti già dotate di opere di urbanizzazione: una a confine ovest con accesso da via dei Toscani, una a confine nord-est con accesso da via dei Napoletani. Le restanti aree sono utilizzate come agricole e presentano un profilo morfologico pianeggiante coerente con il sistema rurale della pianura irrigua.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) VIGENTE E VARIANTE CON L'IDENTIFICAZIONE DEI SUB-COMPARTI DI ATTUAZIONE

Il comparto di "PL 202 Angelo Custode" vigente è identificato catastalmente al foglio 7 del Comune di Curtatone, mappali: 39 (parte), 40 (parte), 290 (parte), 445 (parte), 434, 361 (parte), 438, 439 (parte), 440 (parte), acque (parte), per una Superficie Territoriale pari a 147.972 mq.

PIANO ATTUATIVO - CONVENZIONATO				
Foglio	Mappale	Sup. Catastale	Sup. nel comparto	Proprietà*
7	39	27.990 mq	13.895 mq	Baraldi Chiara, Baraldi Lucia, Belfanti Ebe
7	40	9.170 mq	4.948 mq	
7	290	26.708 mq	8.922 mq	Belfanti Ebe
7	445	6.890 mq	3.333 mq	Replica Sistemi spa
7	434	4.537 mq	4.537 mq	Ubi Leasing spa (utilizzatore Replica Sistemi spa)
7	361	115.901 mq	108.696 mq	I.D.S.C.
7	438	90 mq	90 mq	Calit srl (utilizzatore Unieuro)
7	439	3.027 mq	2.610 mq	
7	440	4.344 mq		
7	acque		941 mq	
Sup. Territoriale (ST)			147.972 mq	

La proposta di Variante al "PL 202 Angelo Custode" e contestuale Variante al PGT prevede la rideterminazione delle aree del comparto individuando sub-comparti di attuazione indipendenti fra loro:

- due sub-comparti di Piano Attuativo, uno di competenza del lottizzante "Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (IDSC)" a nord-est (sub-comparto n. 1) ed uno di competenza del lottizzante "Baraldi Chiara – Baraldi Lucia – Belfanti Ebe" a ovest (sub-comparto n. 2), ricomprendenti le aree già edificate ed aree ad esse adiacenti, già dotate di opere di urbanizzazione, con previsione di edificabilità diretta, per i quali sottoscrivere specifiche Convenzioni Urbanistiche con il Comune;

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 1 - lottizzante: I.D.S.C.</b>				
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Sup. nel comparto</i>	<i>Proprietà*</i>
7	361	115.901 mq	10.000 mq	I.D.S.C.
7	438	90 mq	90 mq	Calit srl (utilizzatore Unieuro)
7	439	3.027 mq	2.610 mq	
7	440	4.344 mq		
Sup. Sub-comparto 1 (STs1)			12.700 mq	

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 2 - lottizzante: Baraldi/Belfanti</b>				
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Sup. nel comparto</i>	<i>Proprietà*</i>
7	290	26.708 mq	6.170 mq	Belfanti Ebe
7	445	6.890 mq	2.030 mq	Replica Sistemi spa
7	434	4.537 mq	4.537 mq	Ubi Leasing spa (utilizzatore Replica Sistemi spa)
Sup. Sub-comparto 2 (STs2)			12.737 mq	

- tre sub-comparti di Piano Attuativo per le restanti aree secondo la suddivisione delle proprietà (sub-comparti n. 3 – 4 – 5), con retrocessione dallo stato "Convenzionato" allo stato di "Ambito di Trasformazione del PGT (non Convenzionato)".

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 3 - non oggetto di convenzione</b>				
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Sup. nel comparto</i>	<i>Proprietà</i>
7	361	115.901 mq	98.696 mq	I.D.S.C.
7	acque		941 mq	
Sup. Sub-comparto 3 (STs3)			99.637 mq	

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 4 - non oggetto di convenzione</b>				
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Sup. nel comparto</i>	<i>Proprietà</i>
7	290	26.708 mq	2.752 mq	Belfanti Ebe
7	445	6.890 mq	1.303 mq	Replica Sistemi spa
Sup. Sub-comparto 4 (STs4)			4.055 mq	

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 5 - non oggetto di convenzione</b>				
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Sup. nel comparto</i>	<i>Proprietà</i>
7	39	27.990 mq	13.895 mq	Baraldi Chiara, Baraldi Lucia, Belfanti Ebe
7	40	9.170 mq	4.948 mq	
Sup. Sub-comparto 5 (STs5)			18.843 mq	

Tot. STs1+STs2+STs3+STs4+STs5=ST			147.972 mq	
----------------------------------	--	--	------------	--

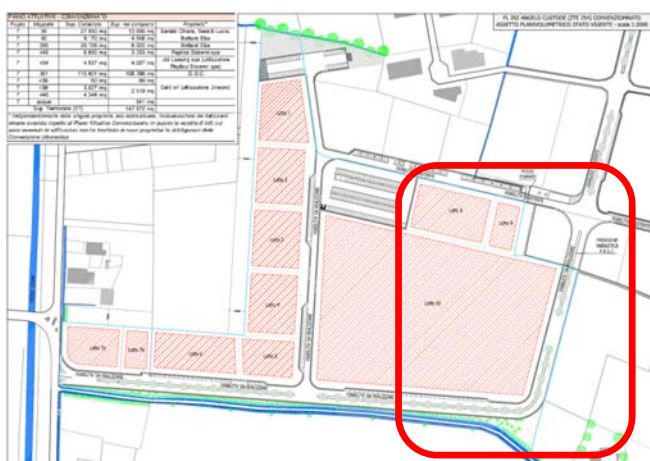
I proponenti della variante al "PL 202 Angelo Custode" sono lottizzanti del Piano Attuativo indipendentemente dalle attuali altre proprietà delle aree su cui sono già avvenute edificazioni, in quanto sono rimaste a loro carico le obbligazioni della Convenzione Urbanistica in essere.

## ASSETTO URBANISTICO VIGENTE

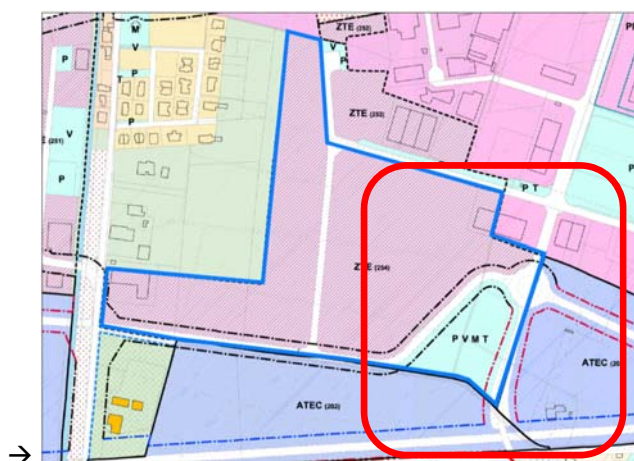
Il "PL 202 Angelo Custode" è stato Approvato con DCC n. 44/2004 e Convenzionato in data 16.07.2004 ai sensi dello strumento urbanistico PRGC all'epoca vigente, quest'ultimo poi modificato con una variante generale nell'anno 2004 e sostituito con l'attuale PGT nell'anno 2011.

Gli aggiornamenti del PRGC in seguito all'approvazione del Piano Attuativo hanno modificato la previsione generale di assetto planivolumetrico dell'intero polo produttivo, commerciale e terziario di Curtatone in località "Quattro Venti" e quindi anche del PL 202, in funzione del recepimento del progetto infrastrutturale delle opere accessorie "lotto 1d" all'autostrada "Mantova-Cremona": realizzazione di un asse stradale in adiacenza alla ferrovia per il collegamento fra il casello autostradale di Curtatone/Castellucchio e la tangenziale sud di Mantova e realizzazione di un sovrappasso di attraversamento della ferrovia in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello per la strada vicinale dell'Eremino al fine di collegare gli aggregati urbani di Eremino e Montanara con Curtatone. Tali opere sono ad oggi ancora in stato di indeterminazione dal punto di vista dell'effettiva realizzazione da parte del proponente il progetto dell'autostrada e dal punto di vista degli oneri a carico dei comparti soggetti a pianificazione attuativa all'interno del polo produttivo, commerciale e terziario, pertanto i lottizzanti del PL 202 non sono stati nelle condizioni di provvedere alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione per il rilascio dello specifico titolo abilitativo e di assolvere gli obblighi della Convenzione Urbanistica stipulata nel 2004, i cui termini sono stati prorogati dall'anno 2009 all'anno 2017 ai sensi della DCC n. 29/2009 (di accoglimento di specifica richiesta di proroga del 22.04.2009) e successivamente ai sensi dell'articolo 30 comma 3bis della Legge n. 98 del 09.08.2013 (Legge di conversione del "Decreto del Fare").

In sintesi, visti gli aggiornamenti dello strumento urbanistico, il progetto di Piano Attuativo vigente non presenta un assetto planivolumetrico coerente con quello revisionato in recepimento delle previsioni infrastrutturali e pertanto la sua attuazione necessita in ogni caso di una variante di adeguamento al PGT. La principale differenza riguarda la previsione di una vasta area per servizi in posizione sud-est del comparto in adiacenza con gli Ambiti di Trasformazione ATEC 202 e ATEC 203, unitamente alla definizione di uno svincolo a rotatoria in comune con l'ATEC 203 avente collegamento: con la viabilità di progetto nel comparto, con la porzione di strada fuori comparto a nord utile al prolungamento di via C. De Laugier, con la viabilità di sovrappasso della ferrovia in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello della strada vicinale Eremino.



PL 202 vigente



PGT vigente

Per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo vigente, si riporta di seguito la sintesi della previsione progettuale approvata con il relativo dimensionamento.

<b>PIANO ATTUATIVO "PL 202 - Angelo Custode" (ZTE 254) - CONVENZIONATO</b>		
Superficie Territoriale (ST)		147.972,00 mq
Superficie Fondiaria (SF)		111.680,00 mq
Indice di edificabilità Fondiaria (IF)		3,00 mc/mq
Volume realizzabile (Vmax)	$SF \times IF$	335.040,00 mc
SLP realizzabile (SLPmax)	$Vmax/3$	111.680,00 mq
Dotazione di servizi per attività produttive richiesta*	$20\%SF$	22.336,00 mq
Dotazione di servizi definita dal progetto nel comparto		18.754,00 mq
Dotazione di servizi perequata (cessione area fuori comparto)	<i>mapp 434-436 fg 18</i>	3.582,00 mq
Totale dotazione di servizi definita dal progetto		22.336,00 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria		17.538,00 mq
* Il dimensionamento di progetto convenzionato è stato effettuato sulla destinazione produttiva, demandando ai singoli interventi edilizi la verifica ed il reperimento della dotazione di servizi per le altre destinazioni d'uso ammesse		

L'ipotetica definizione delle aree destinate all'edificazione prevede n. 10 lotti costituenti la Superficie Fondiaria (SF), con destinazione d'uso: *"Aree per insediamenti produttivi, commerciali, artigianali, per la piccola media industria, per attività direzionali, di servizio, per attività ricreative, ricettive, e per il tempo libero"*.

Oltre al dimensionamento indicato nella tabella precedente, i principali parametri edilizi consistono in:

- Indice di Edificabilità Fondiaria (IF) = 3,00 mc/mq
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) =  $0,40 \div 1,10$  mq/mq
- Altezza massima (Hmax) = 12 metri
- Rapporto di Copertura = 50%
- Superficie Scoperta (Ssc ovvero superficie filtrante) = 40%

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e le aree per servizi, il progetto vigente prevede:

- realizzazione di una viabilità principale in prosecuzione dell'esistente a nord, via C. De Laugier, allacciando (anche con tratto fuori PL 202) l'intero comparto ed il suo immediato contesto a via dei Toscani e realizzazione di una viabilità secondaria, collegando la viabilità principale in progetto con via dei Napoletani realizzata con la ZTE 253;
- definizione di aree a servizi a verde: una a nord in continuità con l'area verde della ZTE 253 e una a sud adiacente alla viabilità principale, con funzione di filtro paesistico costituito da filari di alberi organizzati in modo da realizzare una barriera acustica e ambientale per la valorizzazione della strada vicinale Eremino;
- definizione di aree a servizi a parcheggio: alcune a lato della viabilità principale e secondaria, una in continuità con l'area a parcheggio della ZTE 253 e l'altra a nord del comparto in posizione pressoché baricentrica al fine di soddisfare la migliore fruizione dei parcheggio dell'interno dell'intero comparto;
- cessione di area a servizi fuori comparto avvenuta con atto di perequazione sui mappali 434 e 436 del foglio 18 in località "Boschetto".



## **I INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO**

Il comparto per la maggior parte non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i., fatta eccezione di una ridotta porzione a ovest ricompresa all'interno della fascia di tutela dal "canale Osone" ai sensi della ex Legge 431/1985. Ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR) e secondo le indicazioni del Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, viene predisposta la relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica della Variante al Piano Attuativo, cui si rimanda per una più approfondita illustrazione dell'inquadramento paesaggistico.

I principali riferimenti per la definizione dell'inquadramento paesaggistico sono costituiti dai piani e programmi di interesse sovra comunale, quali Piano Territoriale Regionale (PTR) con annesso Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e, a livello comunale, dagli elaborati di componente paesaggistica annessa al Documento di Piano del PGT.

In particolare il PGT evidenzia per il comparto: l'assenza di particolari vincoli e tutele di beni culturali nella carta dei vincoli delle azioni di piano, fatta eccezione per una ridotta porzione a ovest del comparto ricompresa all'interno della fascia di tutela dal "canale Osone" ai sensi della ex Legge 431/1985 e nella carta delle potenzialità e criticità ambientali, l'appartenenza alla classe di sensibilità paesaggistica bassa (livello 2).

## **VARIANTE AL PL 202 ANGELO CUSTODE – QUADRO PROGETTUALE**

### **OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.**

In funzione di quanto indicato in premessa relativamente agli aspetti che non hanno permesso la realizzazione delle previsioni del "PL 202 Angelo Custode" vigente, fatta eccezione per due interventi edificatori su due aree già dotate di opere di urbanizzazione, i lottizzanti non intendono più procedere all'attuazione dell'intero comparto di Piano Attuativo, ma di due porzioni annesse ai lotti già costruiti, con l'obiettivo di revocare la Convenzione Urbanistica vigente (e conseguente svincolo) e restituzione delle fidejussioni in essere, per addivenire in futuro per le restanti aree del comparto, con la revisione dello strumento urbanistico comunale, in parte alla classificazione agricola ed in parte ad aree pertinenziali ad uso privato a quelle edificabili.

Pertanto la proposta di Variante al Piano Attuativo, con contestuale Variante allo strumento urbanistico PGT, ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i., viene definita al fine di rideterminare le aree del comparto individuando sub-comparti (stralci funzionali) di attuazione indipendenti fra loro, revisionando l'assetto planivolumetrico ed il regime delle aree secondo i seguenti obiettivi specifici:

- *definire due sub-comparti di Piano Attuativo, uno di competenza IDSC a nord-est del comparto (sub-comparto n. 1) ed uno di competenza Baraldi/Belfanti a ovest del comparto (sub-comparto n. 2), ricomprendenti le aree già edificate ed aree ad esse adiacenti, già dotate di opere di urbanizzazione, con previsione di edificabilità diretta, per i quali sottoscrivere specifiche Convenzioni Urbanistiche con il Comune;*
- *definire tre sub-comparti di Piano Attuativo per le restanti aree secondo la suddivisione delle proprietà (sub-comparti n. 3 – 4 – 5), con retrocessione dallo stato "Convenzionato" allo stato di "Ambito di Trasformazione del PGT (non Convenzionato)" con l'obiettivo finale, in occasione della revisione generale dello strumento urbanistico, di riportare le aree alla destinazione agricola (come utilizzate nello stato di fatto) per i sub-comparti n. 3 e n. 5 e ad aree di pertinenza ad uso privato per il sub-comparto n. 4;*

- *revocare la Convenzione Urbanistica vigente stipulata in data 16.07.2004 (Rep. 66379 – Racc. 14672) con svincolo e restituzione delle relative fidejussioni depositate.*

#### **STATO DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL PGT E DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**

Con riferimento al quadro conoscitivo ed agli obiettivi indicati, lo stato di progetto della Variante al Piano Attuativo, relativamente alla Variante al PGT, considera:

- la modifica del Documento di Piano (elaborato grafico "azioni di piano" ed elaborato descrittivo "quaderno degli ambiti di trasformazione"):
  - definizione di tre Ambiti di Trasformazione denominati "ATEC (ZTE254) S-3", "ATEC (ZTE254) S-4", "ATEC (ZTE254) S-5" per i sub-comparti di Piano Attuativo da retrocedere dallo stato "Convenzionato" allo stato "non Convenzionato";
  - definizione di specifica scheda per i tre nuovi Ambiti di Trasformazione con indirizzi e prescrizioni attuative.

La modifica del Documento di Piano non comporta incidenza sul dimensionamento del PGT in quanto i tre Ambiti di Trasformazione riguardano aree già definite come tessuto urbano consolidato.

- la modifica del Piano delle Regole (elaborato grafico "zonizzazione territorio comunale") e del Piano dei Servizi (elaborato grafico "analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto"):
  - definizione di due ambiti di "ZTE5 – tessuto prevalentemente economico a forte specificità" in attuazione di strumenti esecutivi originari approvati e parzialmente attuati, denominati "ZTE254 S-1" e "ZTE254 S-2", per i due sub-comparti indipendenti di Piano Attuativo, uno a nord-est del comparto ed uno a ovest del comparto, ricomprendenti le aree già edificate ed aree ad esse adiacenti, già dotate di opere di urbanizzazione, con previsione di edificabilità diretta, per i quali sottoscrivere specifiche Convenzioni Urbanistiche.

In funzione della proposta di variante al PGT e degli obiettivi precedentemente illustrati lo stato di Variante del Piano Attuativo, relativamente all'assetto planivolumetrico dei due sub-comparti oggetto di specifiche Convenzioni Urbanistiche con possibilità di edificabilità diretta, si prevede:

- l'accesso al sub-comparto 1 "ZTE254 S-1" direttamente da via dei Napoletani, già dotata di sottoservizi;
- l'accesso al sub-comparto 2 "ZTE254 S-2" direttamente da via dei Toscani, già dotata di sottoservizi, mediante viabilità privata realizzata sulle aree pertinenziali dell'insediamento Replica Sistemi spa;
- la definizione di aree edificabili in adiacenza a quelle degli insediamenti già realizzati, Unieuro per il sub-comparto 1 e Replica Sistemi spa per il sub-comparto 2.

Come già indicato, per tali sub-comparti non sono previste opere di urbanizzazione e la dotazione di aree per servizi sia per quanto già edificato sia per la potenzialità edificatoria di progetto (per la destinazione produttiva) viene già verificata e soddisfatta con l'avvenuta cessione dell'area per servizi fuori comparto, con provvedimento di perequazione in località "Boschetto", identificata catastalmente al foglio 18 mappali 434 e 436 per una superficie di 3.582 mq.

Al fine della verifica del dimensionamento delle aree per servizi, si propongono di seguito i dati di riferimento degli insediamenti Unieuro e Replica Sistemi spa realizzati, estratti dai titoli abilitativi vigenti, con determinazione della dotazione di aree per servizi di competenza calcolata ai sensi del Piano dei Servizi del PGT vigente.

<b>INSEDIAMENTO UNIEURO</b>			
<b>Insiste in parte sul comparto PL 202 ed in parte sul comparto di PLU Verzello, pertanto il dimensionamento e la dotazione di aree per servizi viene distribuita sui due Piani Attuativi in funzione della percentuale di Superficie Fondiaria (SF) sugli stessi comparti.</b>			
Superficie lotto (SF) sul PL 202		2.700,00 mq	36,19%
Superficie lotto (SF) sul PLU		4.761,00 mq	63,81%
Superficie lotto (SF) totale	<i>da visure attuali</i>	7.461,00 mq	100,00%
<b>SLP realizzata (destinazione commerciale MSV+ terzo livello) PdC 36/2007 e varianti DIA 24.09.2008</b>		<b>2.754,00 mq</b>	
Parametro aree servizi di competenza	<i>PGT vigente</i>	140,00	% SLP
Aree per servizi da reperire		3.855,60	mq
Area per servizi reperita nel lotto con asservimento pubblico		3.165,00	mq
Area per servizi residua da computare su PL202 e PLU		690,60	mq
Area per servizi residua da computare su PLU	63,81%	440,68	mq
<b>Area per servizi residua da computare su PL202</b>	36,19%	<b>249,92</b>	<b>mq</b>

<b>INSEDIAMENTO REPLICA SISTEMI SPA</b>			
Superficie lotto (SF)	<i>da visure attuali</i>	4.537,00	mq
<b>SLP realizzata (destinazione produttiva) PdC 37/2007 e PdC 15/2008 variante</b>		<b>2.367,00</b>	<b>mq</b>
Parametro aree servizi di competenza	<i>PGT vigente</i>	30,00	% SLP
Aree per servizi da reperire		710,30	mq
<b>Area standard da computare su PL202</b>		<b>710,30</b>	<b>mq</b>

In funzione del dimensionamento delle edificazioni realizzate sul PL 202, la dotazione di aree per servizi assolta con la cessione dell'area fuori comparto in località "Boschetto" corrisponde a circa 960 mq (250+710), pertanto, rispetto alla superficie totale perequata pari a 3.582 mq, risulta disponibile per nuove edificazioni la dotazione di aree per servizi di circa 2.622 mq, che viene assegnata ai due sub-comparti "ZTE254 S-1" e "ZTE254 S-2".

In particolare la dotazione di aree per servizi già ceduta fuori comparto (3.582 mq) viene distribuita nel seguente modo:

- al sub-comparti "ZTE254 S-1" la superficie di 1.691 mq, di cui 250 mq per assolvimento edificazione Unieuro e 1.441 mq per assolvimento potenzialità edificatoria di progetto sulle aree del sub-comparto;
- al sub-comparti "ZTE254 S-2" la superficie di 1.891 mq, di cui 710 mq per assolvimento edificazione Replica Sistemi spa e 1.181 mq per assolvimento potenzialità edificatoria di progetto sulle aree del sub-comparto.

Per quanto riguarda il rapporto fra i due sub-comparti "ZTE254 S-1" e "ZTE254 S-2" con le previsioni infrastrutturali sovralocali per il polo produttivo, commerciale e terziario di Curtatone che insistono sugli Ambiti di Trasformazione "ATEC (ZTE254) S-3", "ATEC (ZTE254) S-4", "ATEC (ZTE254) S-5" come da specifica scheda attuativa, si precisa che gli stessi ambiti "ZTE254 S-1" e "ZTE254 S-2" sono da considerarsi esclusi dalla partecipazione ai relativi oneri in quanto demandati all'eventuale attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

**DIMENSIONAMENTO VARIANTE PIANO ATTUATIVO – DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (REGIME DELLE AREE)**

In funzione di quanto indicato per l'assetto planivolumetrico dei sub-comparti di Piano Attuativo e per la contestuale Variante al PGT vengono di seguito proposte le tabelle di sintesi del dimensionamento dei sub-comparti.

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 1 (ZTE254 S-1)</b>		
Superficie Territoriale Sub-comparto 1 (STs1)		12.700,00 mq
Superficie già interessata da edificazione (Unieuro)		2.700,00 mq
Superficie Fondiaria (SF) per nuova edificazione		10.000,00 mq
Indice di utilizzazione Fondiaria (UF)		0,48 mq/mq
SLP realizzabile su SF (SLPmax)	<i>SF x UF</i>	4.800,00 mq
Dotazione di servizi per attività produttive richiesta per SLPmax*	<i>30%SLPmax</i>	1.440,00 mq
Dotazione di servizi per SLP già edificata**		250,00 mq
Dotazione di servizi totale richiesta		1.690,00 mq
Dotazione di servizi perequata (cessione area fuori comparto)***	<i>parte mapp 434-436 fg 18</i>	1.691,00 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria		0,00 mq

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTO 2 (ZTE254 S-2)</b>		
Superficie Territoriale Sub-comparto 2 (STs2)		12.737,00 mq
Superficie già interessata da edificazione (Replica)		4.537,00 mq
Superficie Fondiaria (SF) per nuova edificazione		8.200,00 mq
Indice di utilizzazione Fondiaria (UF)		0,48 mq/mq
SLP realizzabile su SF (SLPmax)	<i>SF x UF</i>	3.936,00 mq
Dotazione di servizi per attività produttive richiesta per SLPmax*	<i>30%SLPmax</i>	1.180,80 mq
Dotazione di servizi per SLP già edificata**		710,00 mq
Dotazione di servizi totale richiesta		1.890,80 mq
Dotazione di servizi perequata (cessione area fuori comparto)***	<i>parte mapp 434-436 fg 18</i>	1.891,00 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria		0,00 mq

\* Dimensionamento di variante proposto in coerenza con quello convenzionato per destinazione produttiva. Si demanda ai singoli interventi edilizi la verifica ed il reperimento della dotazione di servizi per le altre destinazioni d'uso ammesse

\*\* Valore determinato da consultazione titoli abilitativi per insediamento Replica

\*\*\* La superficie per servizi già perequata con cessione fuori comparto (mapp 434-436 fg 18) soddisfa la dotazione minima richiesta per il sub-comparto in rapporto all'edificazione esistente ed alla nuova capacità edificatoria

<b>RIEPILOGO DOTAZIONE SERVIZI</b>		
Dotazione di servizi richiesta SUB-COMPARTO 1		1.690,00 mq
Dotazione di servizi richiesta SUB-COMPARTO 2		1.891,00 mq
Dotazione di servizi totale richiesta		3.581,00 mq
Dotazione di servizi perequata (cessione area fuori comparto)	<i>mapp 434-436 fg 18</i>	3.582,00 mq verificata

<b>PIANO ATTUATIVO - VARIANTE - SUB-COMPARTI 3 - 4 - 5 (ATEC (ZTE254) S-3-4-5)</b>	
<b>Superficie Territoriale Sub-comparto 3 (STs3)</b>	99.637,00 mq
<b>Superficie Territoriale Sub-comparto 4 (STs4)</b>	4.055,00 mq
<b>Superficie Territoriale Sub-comparto 4 (STs4)</b>	18.843,00 mq
Superficie Fondiaria (SF)	I Sub-comparti 3 - 4 - 5 vengono definiti dalla presente variante come sub-comparti di Ambito di Trasformazione non convenzionati.
Indice di utilizzazione Fondiaria (UF)	
SLP realizzabile (SLPmax)	
Dotazione di servizi per attività produttive richiesta	
Aree per opere di urbanizzazione primaria	

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO PER I SUB-COMPARTI 1 "ZTE254 S-1" E 2 "ZTE254 S-2"**

Le seguenti ulteriori disposizioni propongono alcune precisazioni in merito alla disciplina degli interventi per i sub-comparti 1 e 2 oggetto di nuove convenzioni urbanistiche in sostituzione di quella in essere per il Piano Attuativo vigente.

#### AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE (SUPERFICIE FONDIARIA)

In funzione di quanto illustrato per il dimensionamento dei sub-comparti 1 e 2 di Piano Attuativo, le aree destinate all'edificazione sono rappresentate dalla superficie fondiaria che corrisponde alla Superficie Territoriale per tali ambiti.

La destinazione d'uso delle aree edificabili rimane invariata rispetto a quella prevista dal "PL 202 Angelo Custode": *"Aree per insediamenti produttivi, commerciali, artigianali, per la piccola media industria, per attività direzionali, di servizio, per attività ricreative, ricettive, e per il tempo libero"*.

I principali parametri edilizi per le nuove costruzioni consistono in:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) = 0,48 mq/mq
- Altezza massima (Hmax) = 12 metri
- Rapporto di Copertura = 50%
- Distanza dai confini = 5 metri
- Distanza dalla viabilità pubblica = 7,5 metri

Il progetto di Variante al Piano Attuativo nella definizione dell'assetto planivolumetrico dei sub-comparti 1 e 2 propone un'ipotetica definizione della previsione edificatoria, tuttavia in sede di progettazione degli interventi edilizi per il rilascio dei relativi titoli abilitativi potranno essere previste revisioni pur nel rispetto delle destinazioni d'uso, dei parametri edilizi, delle distanze dai confini.

Nella redazione dei progetti degli interventi edilizi e nella loro realizzazione dovrà essere posta attenzione alla ricerca di una elevata qualità dal punto di vista:

- dell'armonia architettonica e compositiva dell'organismo edilizio;
- del risparmio energetico e del risparmio delle risorse;
- della salute e della qualità della vita.

#### AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE A SERVIZI

L'accesso al sub-comparto 1 "ZTE254 S-1" è previsto direttamente da via dei Napoletani, già dotata di sottoservizi, mentre l'accesso al sub-comparto 2 "ZTE254 S-2" è previsto direttamente da via dei Toscani, già dotata di sottoservizi, mediante viabilità privata realizzata sulle aree pertinenziali dell'insediamento Replica Sistemi spa.

La definizione degli accessi carrai di progetto rappresentata nell'elaborato grafico è da considerarsi indicativa e gli stessi saranno definitivamente collocati e realizzati in attuazione dei singoli titoli abilitativi per gli interventi edificatori.

Come già indicato, per i sub-comparti 1 e 2 non sono previste opere di urbanizzazione e la dotazione di aree per servizi sia per quanto già edificato sia per la potenzialità edificatoria di progetto (per la destinazione produttiva) viene già verificata e soddisfatta con l'avvenuta cessione dell'area per servizi fuori comparto, con provvedimento di perequazione in località "Boschetto", identificata catastalmente al foglio 18 mappali 434 e 436 per una superficie di 3.582 mq.

#### RETI TECNOLOGICHE – SOTTOSERVIZI

Le reti tecnologiche (sottoservizi) sono già presenti e raccordate al di sotto delle viabilità pubbliche adiacenti ai sub-comparti 1 e 2: via dei Napoletani e via dei Toscani. Come già avvenuto per gli edifici già realizzati sui due sub-comparti, l'allaccio dei nuovi fabbricati avverrà direttamente dalle reti esistenti o dai rami già raccordati. Eventuali estensioni o collegamenti interni ai sub-comparti saranno a carico degli interventi edilizi.

## ELABORATI DI PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.

Elenco elaborati della Variante al Piano Attuativo "PL 202 Angelo Custode" con contestuale Variante al PGT. ai sensi degli articoli 14 e 13 della LR 12/2005 smi e con procedimento di verifica di assoggettabilità della variante alla VAS ai sensi dell'art. 4 della LR 12/2005 smi, della DCR 351/2007 e della DGR 761/2010 allegato 1a.

- *Elaborato 01*  
RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL PGT  
(agg. Settembre 2017)
- *Elaborato 02*  
INQUADRAMENTO TERRITORIALE – DEFINIZIONE SUB-COMPARTI DI VARIANTE PIANO ATTUATIVO – ASSETTO URBANISTICO  
VIGENTE E VARIANTE (agg. Settembre 2017)
- *Elaborato 03*  
RELAZIONE PAESISTICA E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA (agg. Settembre 2017)
- *Elaborato 04*  
RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PGT CONTESTUALE ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO E DETERMINAZIONE  
DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI (agg. Settembre 2017)
- *Elaborato 05*  
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA SUB-COMPARTO N. 1 "ZTE254 S-1" DI COMPETENZA IDSC (agg. Settembre  
2017)
- *Elaborato 06*  
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA SUB-COMPARTO N. 2 "ZTE254 S-2" DI COMPETENZA BARALDI/BELFANTI (agg.  
Settembre 2017)
- *Elaborato 07*    *Tavola 1 – Dis. n. 5732 (agg. Settembre 2017)*  
ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI PIANO (PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE, DIMENSIONAMENTO E SCHEMA REGIME DELLE  
AREE) – STATO VIGENTE – STATO VARIANTE