

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)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEFINIZIONE SUB-COMPARTI DI VARIANTE PIANO ATTUATIVO ASSETTO URBANISTICO VIGENTE E VARIANTE	ELABORATO: 02
	DATA: APRILE 2017
	AGG: SETTEMBRE 2017

Servizi Tecnici per Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero:

	STUDIO SQUASSABIA Dott. Ing. Giuditta Squassabia Viale Piave, 14 – MANTOVA – Tel. 3486085625 E-MAIL: ing.giuditta@studiosquassabia.it – PEC: giuditta.squassabia@ingpec.eu
---	--

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

	Logos Engineering S.r.l. Via Botturi, 19 46042 Castel Goffredo (MN) tel. 0376780306 fax 0376772721 logos@logosengineering.it logoseng@legalmail.it
---	---

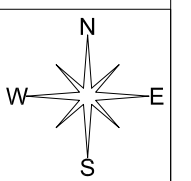
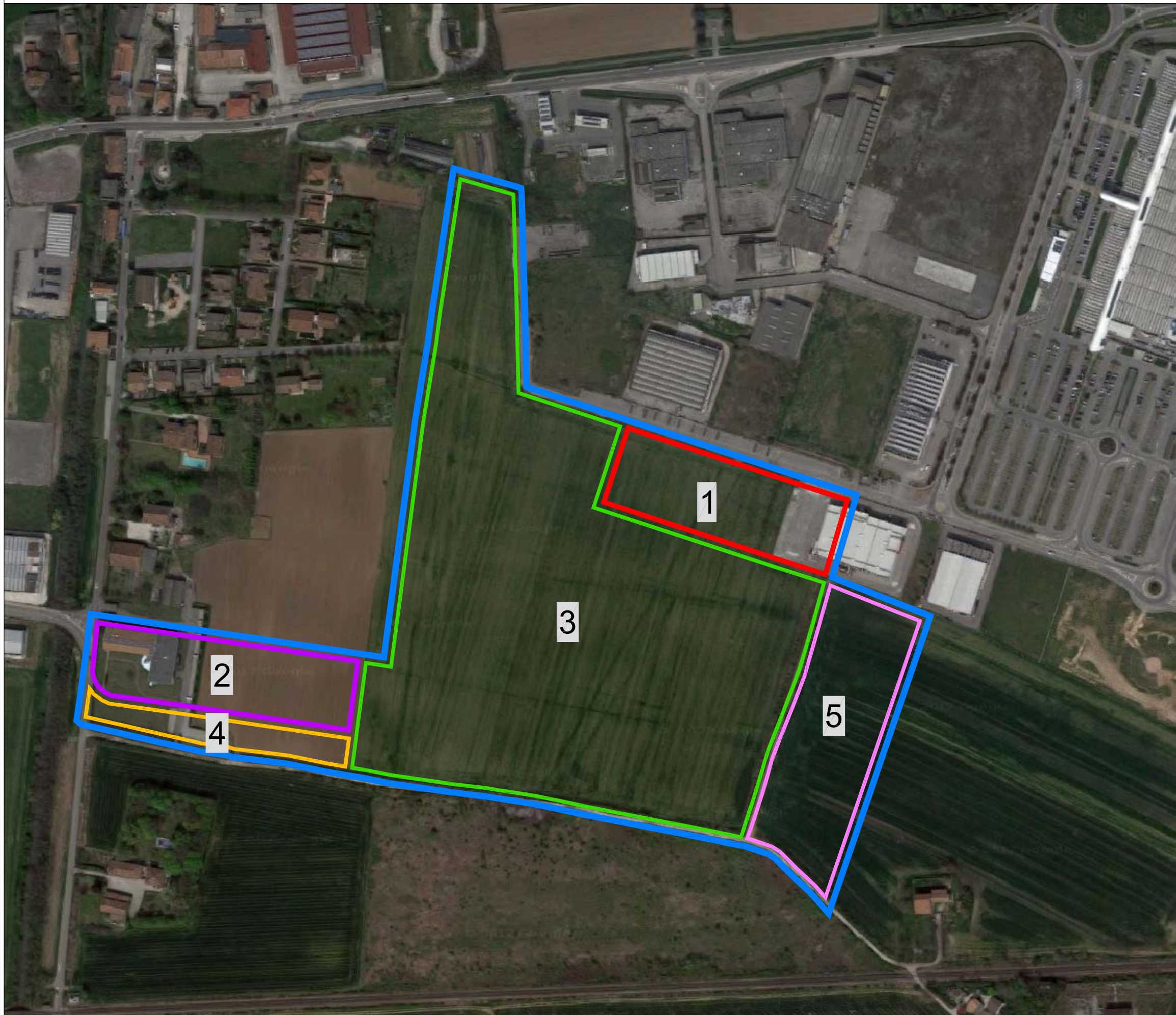
PREMESSA

Il presente elaborato propone gli estratti cartografici relativi all'inquadramento territoriale del Piano di Lottizzazione "PL 202 Angelo Custode", all'identificazione catastale con definizione dei Sub-comparti di Variante al Piano Attuativo ed all'assetto urbanistico stato vigente e stato di variante, in funzione della contestuale variante al PGT:

- per l'inquadramento territoriale si riportano gli estratti della Carta Tecnica Regionale e dell'ortofoto con evidenziate le perimetrazioni del comparto e dei suoi sub-comparti (vigente e variante).
- per l'identificazione catastale si riporta l'estratto di mappa catastale (foglio 7 del Comune di Curtatone) con definizione delle perimetrazioni del comparto e dei suoi sub-comparti (vigente e variante).
- per l'assetto urbanistico si riportano gli estratti del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente con riferimento agli elaborati che lo compongono (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) e viene ne proposto l'aggiornamento in funzione della Variante contestuale alla Variante al Piano Attuativo. Inoltre si provvede alla definizione della nuova scheda attuativa per gli Ambiti di Trasformazione di nuova definizione con la Variante al PGT ricomprendenti i sub-comparti del Piano Attuativo che "retrocedono" allo stato "non convenzionato".

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE

ORTOFOTO
scala n.d.



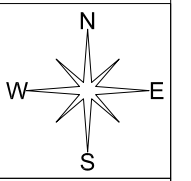
- Limite comparto Piano Attuativo Convenzionato
- 1 Limite Sub-comparto 1 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuova Convenzione Urbanistica
- 2 Limite Sub-comparto 2 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuova Convenzione Urbanistica
- 3 Limiti e aree Sub-comparti 3-4-5 di Piano Attuativo Variante da definire
- 4 come Ambiti di Trasformazione non
- 5 Convenzionati

INDENTIFICAZIONE CATASTALE
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE

ESTRATTO MAPPA CATASTALE
 FOGLIO 7
 scala 1:2.500



PL202 - CONVENZIONATO		
Foglio	Mappale	
7	39	parte
7	40	parte
7	290	parte
7	445	parte
7	434	
7	361	parte
7	438	
7	439	parte
7	440	parte
7	acque	parte
PL202 - VARIANTE - SUB-COMPARTO 1		
Foglio	Mappale	
7	361	parte
7	438	
7	439	parte
7	440	parte
PL202 - VARIANTE - SUB-COMPARTO 2		
Foglio	Mappale	
7	290	parte
7	445	parte
7	434	
PL202 - VARIANTE - SUB-COMPARTO 3		
Foglio	Mappale	
7	361	parte
7	acque	parte
PL202 - VARIANTE - SUB-COMPARTO 4		
Foglio	Mappale	
7	290	parte
7	445	parte
PL202 - VARIANTE - SUB-COMPARTO 5		
Foglio	Mappale	
7	39	parte
7	40	parte



- Limite comparto Piano Attuativo Convenzionato
- 1 Limite Sub-comparto 1 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuova Convenzione Urbanistica
- 2 Limite Sub-comparto 2 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuova Convenzione Urbanistica
- 3 Limiti e aree Sub-comparti 3-4-5 di Piano Attuativo Variante da definire come Ambiti di Trasformazione non Convenzionati
- 4
- 5

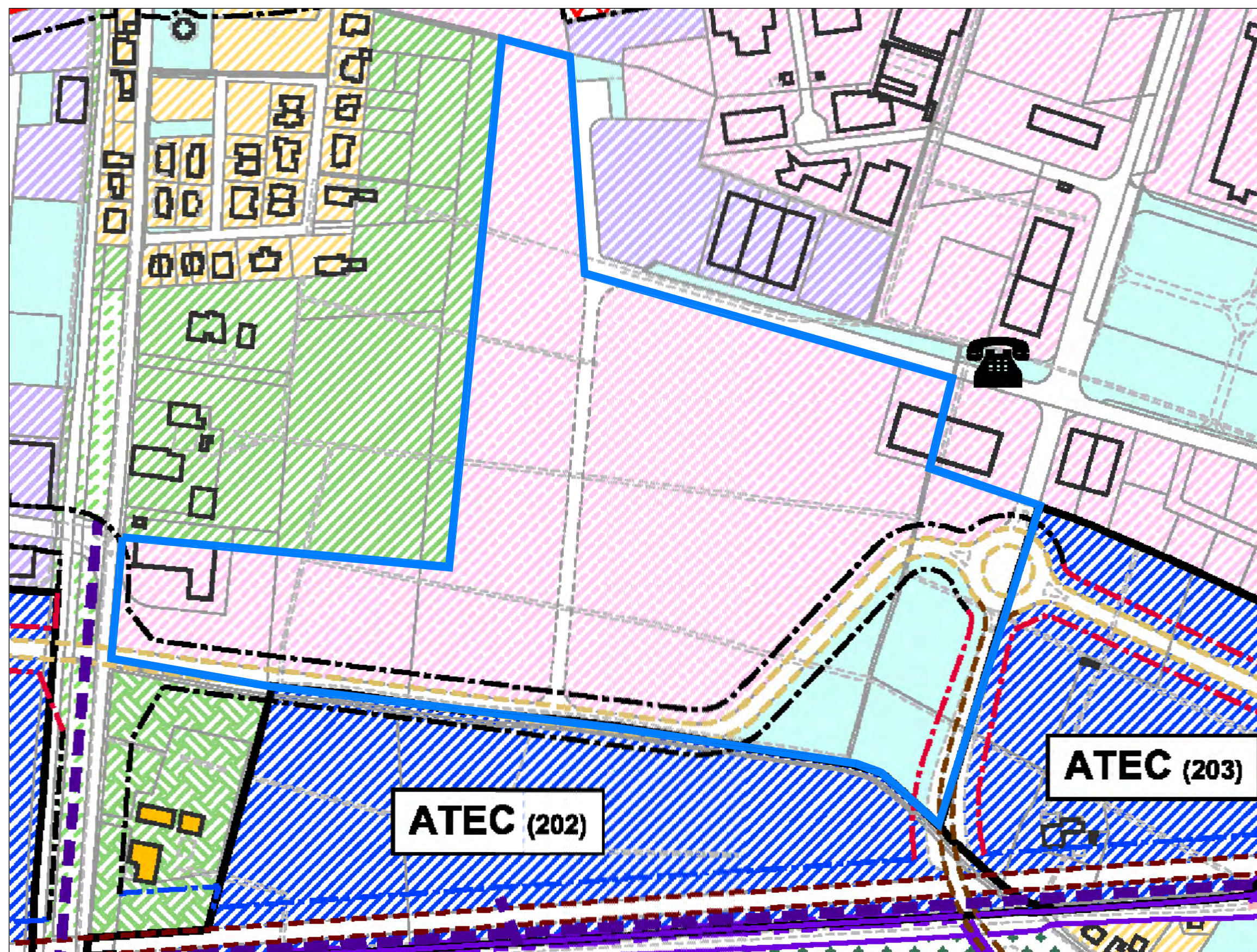
ASSETTO URBANISTICO
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE
con contestuale variante al PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

DOCUMENTO DI PIANO



AZIONI DI PIANO - **VIGENTE**

scala 1:3.000



 Limite comparto Piano Attuativo Convenzionato

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI

-  **ATEC (II)** INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
-  **ATEC (III)** IN PREVISIONE

 TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE

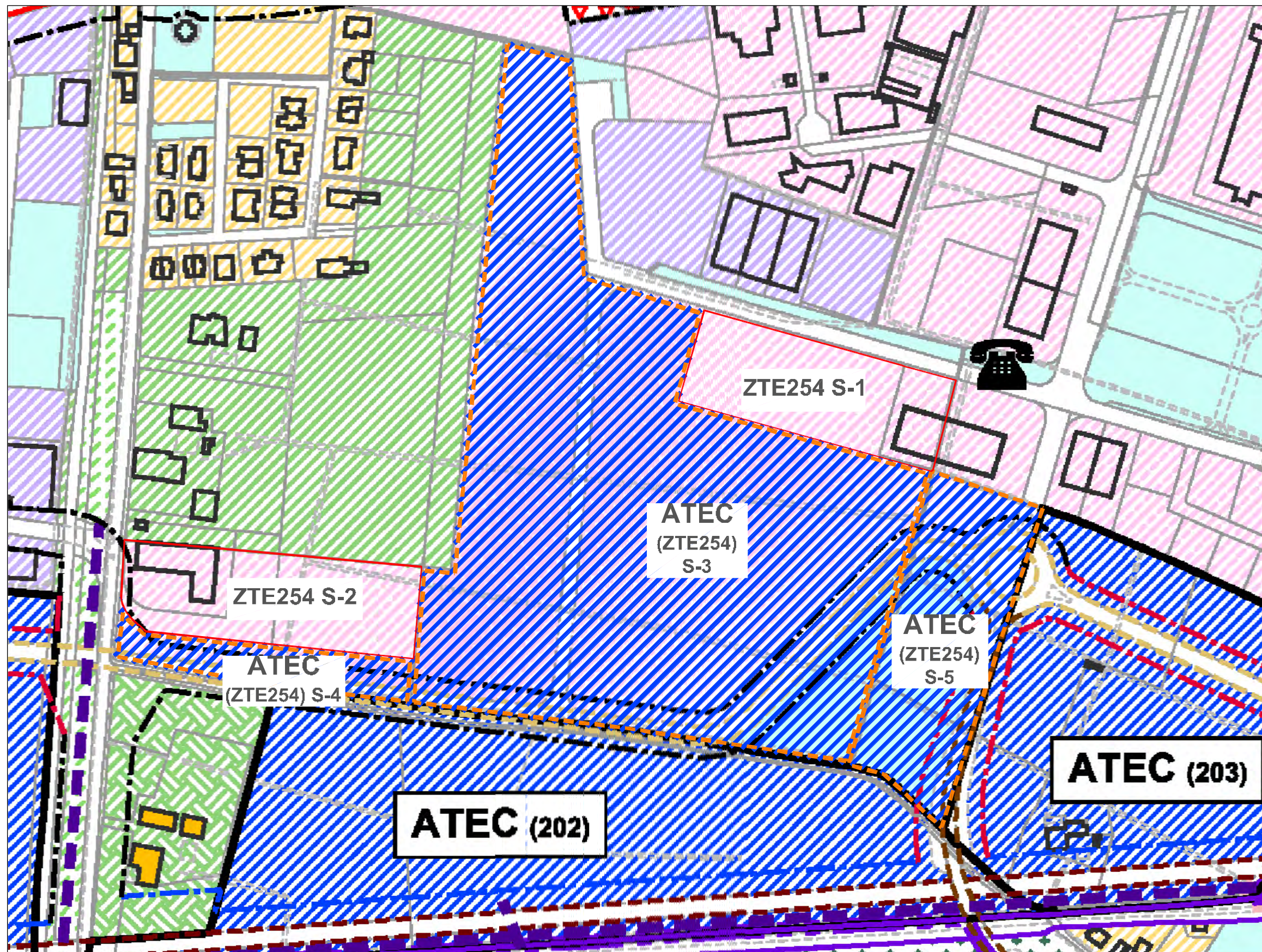
 PRINCIPALI AREE PER SERVIZI ESISTENTI

ASSETTO URBANISTICO
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE
con contestuale variante al PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

DOCUMENTO DI PIANO


AZIONI DI PIANO - VARIANTE
 scala 1:3.000

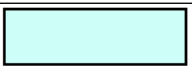



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI


ATEC (M) INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

ATEC (P) IN PREVISIONE

 TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE

 PRINCIPALI AREE PER SERVIZI ESISTENTI

 Limiti Sub-comparti 1 e 2 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuove Convenzioni Urbanistiche

 Limiti e aree Sub-comparti 3-4-5 di Piano Attuativo Variante da definire come Ambiti di Trasformazione non Convenzionati

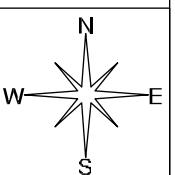
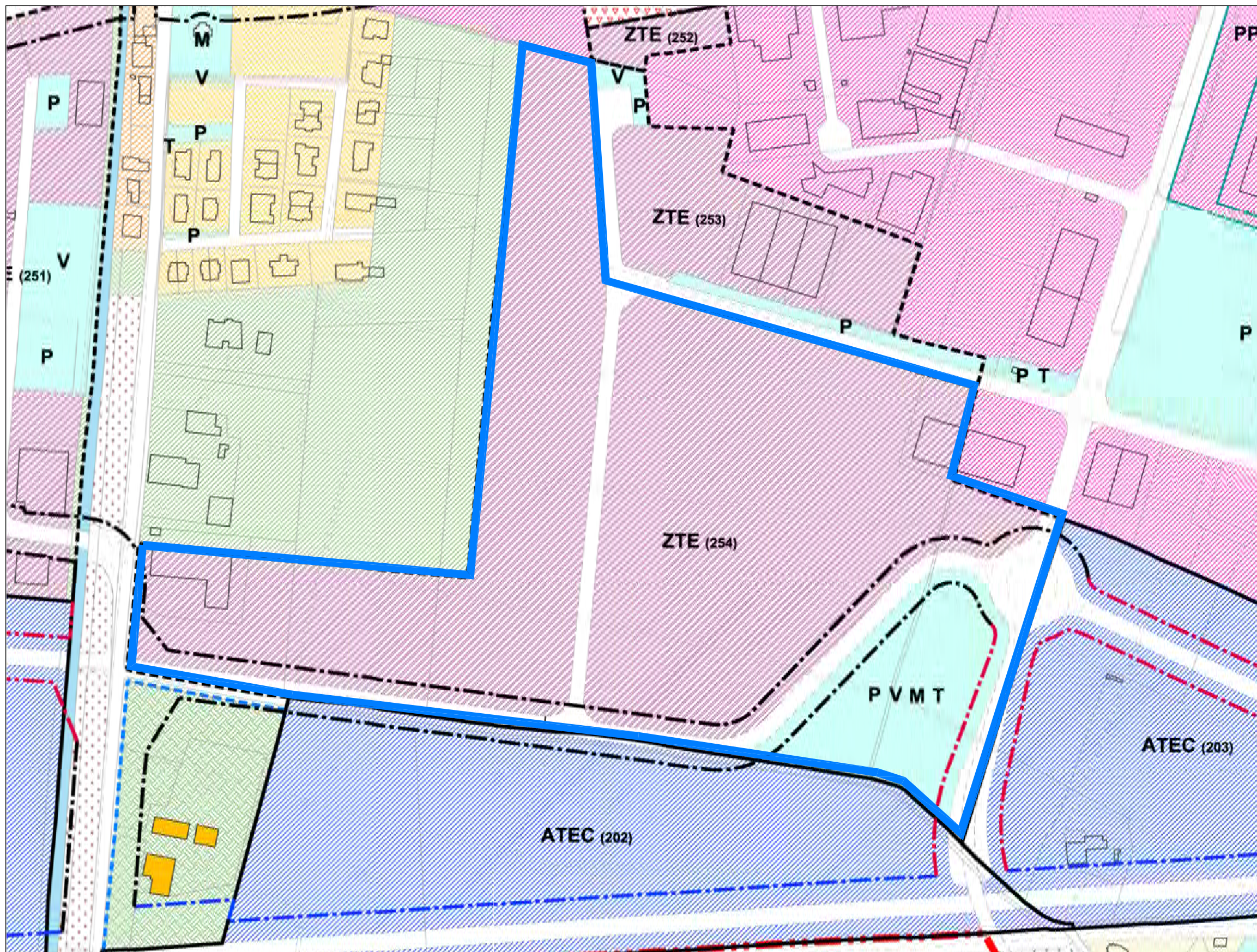
ASSETTO URBANISTICO
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE
con contestuale variante al PGT


PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

PIANO DELLE REGOLE

ZONIZZAZIONE - **VIGENTE**

scala 1:3.000



 Limite comparto Piano Attuativo Convenzionato

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

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

V VERDE PUBBLICO

P SPAZI PER LA SOSTA

T ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

M ATTREZZATURE CULTURALI, ASSISTENZIALI, SOCIALI, SANITARIE E AMMINISTRATIVE

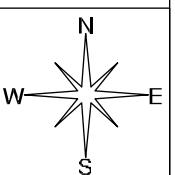
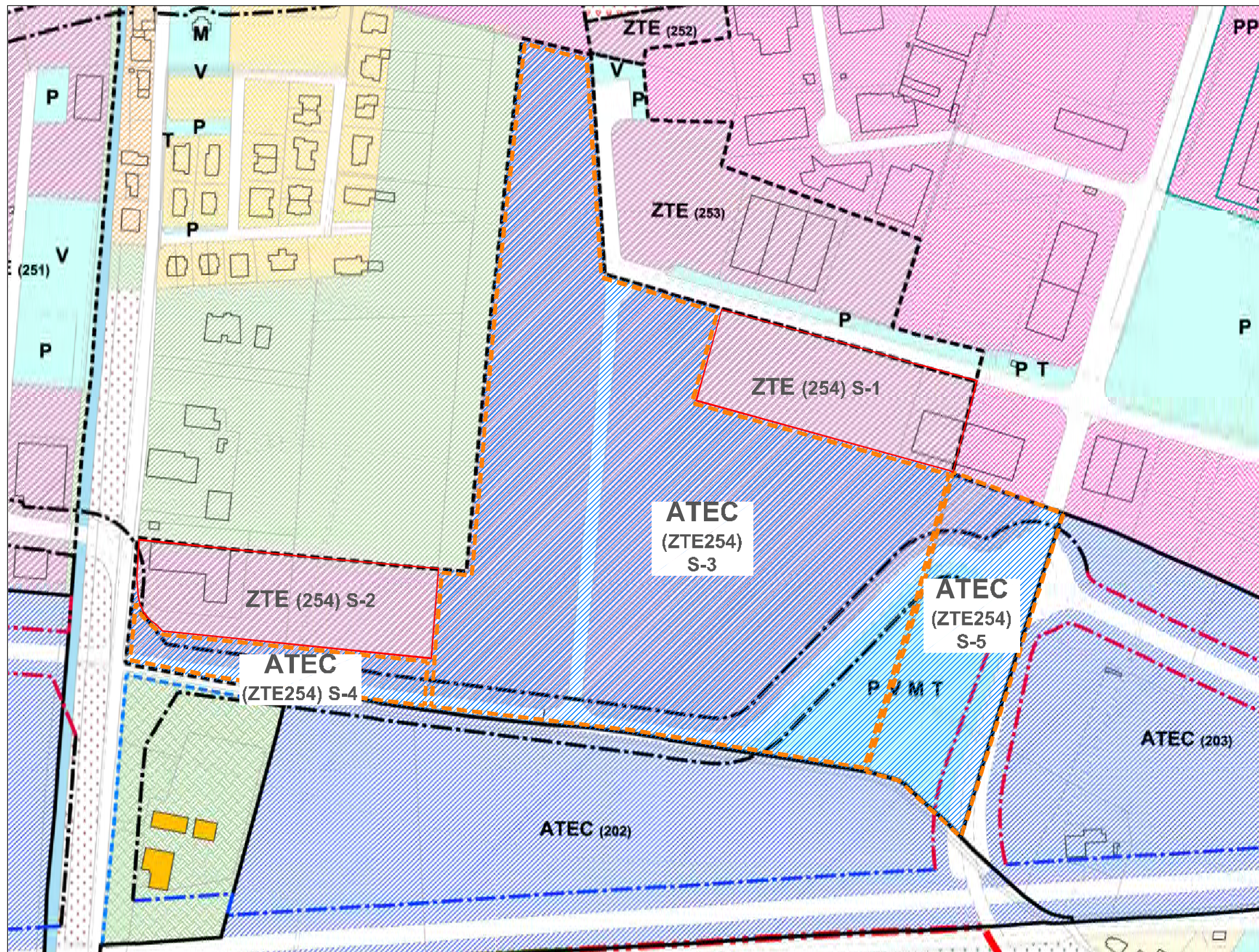
ASSETTO URBANISTICO
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE
con contestuale variante al PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

PIANO DELLE REGOLE

ZONIZZAZIONE - VARIANTE

scala 1:3.000



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

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

V VERDE PUBBLICO

P SPAZI PER LA SOSTA

T ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

M ATTREZZATURE CULTURALI, ASSISTENZIALI, SOCIALI, SANITARIE E AMMINISTRATIVE

Limiti Sub-comparti 1 e 2 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuove Convenzioni Urbanistiche

Limiti e aree Sub-comparti 3-4-5 di Piano Attuativo Variante da definire come Ambiti di Trasformazione non Convenzionati

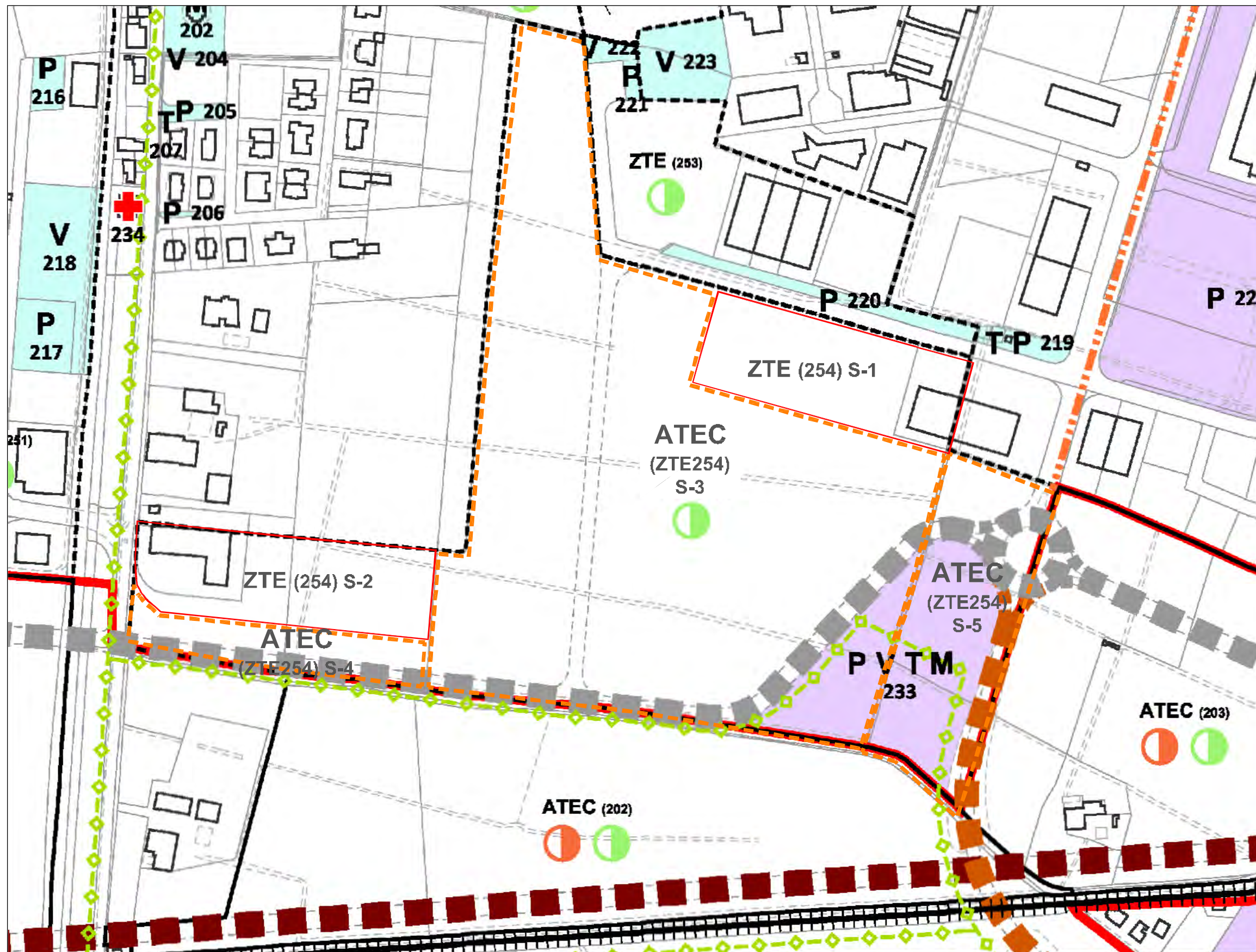
ASSETTO URBANISTICO
VARIANTE PL 202 ANGELO CUSTODE
con contestuale variante al PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

PIANO DEI SERVIZI

SERVIZI - VARIANTE

scala 1:3.000

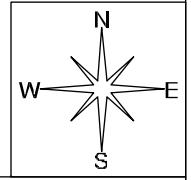


	AREE PER ATTIVITÀ PUBBLICHE E SERVIZI COMUNALI
	ATTREZZATURE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE
	ATTREZZATURE CULTURALI, MUSEI, BIBLIOTECHE, ECCLESIASTICHE, SANITARIE E AMMINISTRATIVE
	VERDE PUBBLICO
	ATTREZZATURE E SERVIZI PER ATTIVITÀ SPORTIVE

	ATTREZZATURE RELIGIOSE E DI CULTO
	AREE PER LA CURA DEL TERRITORIO URBANO
	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
	STRUTTURE CIVILTARI

Limiti Sub-comparti 1 e 2 di Piano Attuativo Variante oggetto di nuove Convenzioni Urbanistiche

Limiti e aree Sub-comparti 3-4-5 di Piano Attuativo Variante da definire come Ambiti di Trasformazione non Convenzionati



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

DENOMINAZIONE: Angelo Custode LOCALIZZAZIONE: Curtatone QUOTA CONSUMO DI SUOLO: Non oggetto di verifica in quanto derivante dalla precedente pianificazione urbanistica (Piano Attuativo Convenzionato)
 FUNZIONE: Zona di Trasformazione prevalentemente economica inserita nella precedente pianificazione urbanistica ZONIZZAZIONE DEL PGT: Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5) – ZTE 254 Angelo Custode

DESCRIZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione "ATEC (ZTE254) S-3", "ATEC (ZTE254) S-4", "ATEC (ZTE254) S-5" riguardano sub-comparti del Piano Attuativo "PL 202 – Angelo Custode" approvato e convenzionato nel 2004 ai sensi della precedente pianificazione urbanistica, per il quale non sono ancora state realizzate le opere di urbanizzazione previste dal PGT stante l'indeterminazione delle previsioni attuative delle opere infrastrutturali legate al progetto di realizzazione dell'autostrada "Mantova-Cremona" (opera compensativa denominata lotto 1D, 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 Eremito e Montanara con Curtatone), unitamente alla previsione di ridefinizione dell'assetto complessivo dei comparti costituenti il polo produttivo, commerciale e terziario in località "Quattro Venti" di Curtatone.

PEREQUAZIONE: NO

SUPERFICIE TERRITORIALE* ATEC (ZTE254) S-3 = circa 99.637 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE* ATEC (ZTE254) S-4 = circa 4.055 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE* ATEC (ZTE254) S-5 = circa 18.843 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE* TOTALE = circa 122.535 mq

* l'effettiva superficie territoriale verrà definita nella fase di progettazione dei Piani Attuativi in funzione di rilievi e verifiche catastali.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione potrà avvenire separatamente previa condivisione della definizione degli oneri e delle opere a carico in funzione della quota di partecipazione all'assetto complessivo dei comparti;
- il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità di progetto indicata in cartografia di PGT;
- definizione di un'elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica e integrazione e realizzazione di standard;
- delimitazione di progetti di Piano Attuativo mantenendo connessione fra i comparti;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al Comune. La rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti;
- realizzazione del collegamento stradale fuori comparti con via C. De Laugier a nord dell' ATEC (ZTE254) S-5;
- per quanto riguarda gli studi geologici ed idrogeologici si evidenzia la prescrizione di effettuare indagini di dettaglio ai sensi della normativa vigente.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- progettazione interventi edilizi con elevati livelli prestazionali in rapporto al risparmio energetico;
- previsione di mantenere come permeabile almeno la metà della superficie posta in trasformazione, da verificare sull'insieme dei comparti.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																	
ambito	St	Sed	Ut	Slp max	Ab	Dotazione Servizi					priorità	Tmax	Destinazioni compatibili	Slpmin	Slpmed	Slpmax	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
	mq	mq	mq/mq	mq		parametri	ASmin	ASid	ASmon	ASpeq		AStot		anni	%	%	%	mq/mq	m	%	%		
ATEC (ZTE254) S-3	99.637	99.637	0,70	69.745	-	Resid. ≥ 40 mq/ab Att. Prod. ≥ 30% SLP Commercio dettaglio:	20.923							Resid. no Att. Prod. si Commercio dettaglio:	0	40	100						
ATEC (ZTE254) S-4	4.055	4.055	0,70	2.838	-	ESV ≥ 101% SLP com MSV- ≥ 110% SLP com MSV± ≥ 125% SLP com MSV+ ≥ 140% SLP com	851	16.515*	variabile	0	25.731	B	7	ESV si MSV- si MSV± si MSV+ si	0	40	100	0,50÷1,40	12,00	50	50	M	
ATEC (ZTE254) S-5	18.843	18.843	0,70	13.190	-	GSV ≥ 201% SLP com Att. Terz. ≥ 100% SLP Altre dest. ≥ 100% SLP	3.957							GSV no Att. Terz. si Altre dest.	0	20	60						

Nota *: La variante al PGT contestuale alla variante al "PL 202 – Angelo Custode" (ZTE 254) non modifica il dimensionamento del Piano dei Servizi.