

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATS 401 OASI”**CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.
E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.**

L.R. 12/2005 s.m.i. – D.C.R. 351/2007 – D.G.R. 761/2010 (allegato 1a)

COMPARTO DI CUI AL FOGLIO 18, MAPPALE 155 (PARTE) IN CURTATONE (MN)Committente: **DOTT. ANTONIO MAROCCHI**Corso Vittorio Emanuele, 120
46100 MANTOVA
C.F. MRCNTN39T10E897F**RELAZIONE PAESISTICA E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA***AI SENSI DELL'ART. 35 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) ALLEGATO AL PIANO
TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.). E DEL TITOLO II DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**ELABORATO AGGIORNATO CON RECEPIMENTO INDICAZIONI DI CUI AL PROCEDIMENTO DI
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.*

ELABORATO: 06/13

DATA: NOVEMBRE 2012

AGG: APRILE 2013

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

DIRETTORE TECNICO:

ING. GIOVANNI BORDANZI

PROGETTISTI:

ING. GIOVANNI BORDANZI
ING. GERMANO BIGNOTTI

COLLABORATORI:

DOTT. MASSIMO MOSCONI
M.A. EMANUELE PIVA

PREMESSA

Il Comune di Curtatone (MN) è dotato 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. In particolare il Documento di Piano individua l'ambito di trasformazione denominato "ATS 401 OASI" in località Eremo-Boschetto in adiacenza (ad ovest) del centro sportivo del Boschetto, caratterizzato prevalentemente dalla destinazione ad attrezzature e servizi di pubblica fruizione (generati dell'ente pubblico e/o da operatori privati) con ulteriori destinazioni complementari ad essi funzionali per la qualità dell'intervento e con l'individuazione di un mix funzionale utile a diversificare l'offerta insediativa nel contesto territoriale.

Ciò premesso, l'operatore dell'ATS 401 Oasi propone all'Amministrazione Comunale il progetto di piano attuativo, precisando che lo stesso viene presentato con contestuale variante al vigente strumento urbanistico P.G.T., al fine della sua approvazione ai sensi degli artt. 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. in relazione ai seguenti principali obiettivi:

- *definire l'assetto planivolumetrico del comparto in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni del P.G.T. per quanto riguarda la prevalente destinazione d'uso ad attrezzature e servizi pubblici;*
- *definire l'assetto planivolumetrico del comparto con l'articolazione del mix funzionale per la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) in progetto, il più possibile coerente con le indicazioni del P.G.T. e nell'ottica del raggiungimento della sostenibilità economica degli interventi in rapporto agli oneri a carico dell'operatore ed alla commerciabilità delle aree in base alle destinazioni d'uso delle stesse;*
- *definire l'assetto planivolumetrico del comparto all'interno della ripermimetrazione dello stesso in ragione di una maggiore razionalizzazione del territorio posto in trasformazione prevedendo la rotazione dell'ambito, a parità di consistenza di superficie, al fine di ridurre la larghezza del fronte edificatorio lungo via Parri ed ampliandolo lungo via Calabria con maggiore integrazione e correlazione delle nuove aree per attrezzature di interesse pubblico con le aree del centro sportivo del Boschetto;*
- *definire l'assetto planivolumetrico del comparto con la previsione sia di realizzazione diretta di alcune attrezzature di interesse pubblico, sia di cessione di ulteriori aree per servizi pubblici in coerenza con le esigenze dell'Amministrazione Comunale;*
- *definire l'assetto planivolumetrico del comparto in relazione al suo inserimento nel contesto di riferimento, che rappresenta una porzione di territorio comunale strategica ricompresa fra gli aggregati urbani di Montanara, Eremo-Boschetto e San Silvestro.*

Facendo seguito a tali obiettivi ed alla proposta progettuale del piano attuativo, risulta opportuno nell'ottica della realizzazione delle future edificazioni, che lo stesso progetto di piano attuativo sia valutato dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio e relativamente alla capacità di inserimento nel contesto, con l'individuazione delle eventuali misure di mitigazione e/o di compensazione ambientale. A tale fine viene proposta la presente relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica, che viene redatta ai sensi dell'art. 35 del

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) allegato al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con D.C.R. 951/2010 (e secondo i disposti delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 11045/2002 e D.G.R. 2727/2011) ed ai sensi del titolo II delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI QUADRO CONOSCITIVO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

L'analisi del quadro conoscitivo paesaggistico ambientale assume particolare rilevanza nella presente relazione in quanto costituisce il riferimento per la definizione del quadro programmatico del piano attuativo secondo un percorso metodologico di valutazione delle scelte progettuali.

La definizione del quadro conoscitivo dal punto di vista dell'inquadramento territoriale ed urbanistico (vigente e variante), invece, viene già affrontata all'interno della relazione tecnica ed illustrativa con rimando agli specifici elaborati grafici allegati al progetto, e pertanto nella presente relazione se ne ripropone una breve sintesi utile ad un iniziale orientamento in termini di localizzazione del comparto.

SINTESI DELL'INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione ATS 401 Oasi è collocato in località Eremo-Boschetto in adiacenza (ad ovest) del centro sportivo del Boschetto ed interessa una superficie territoriale pari a 70.000 mq. Il suo perimetro è definito a nord dalla strada comunale via Parri e ad est dalla strada comunale via Calabria, mentre a sud ed ovest da terreni agricoli individuati nello strumento urbanistico come aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale di interazione e rispetto dei centri abitati. Tale ambito è inoltre caratterizzato da una particolare rilevanza "strategica" dal punto di vista territoriale in rapporto al contesto di riferimento in cui è inserito, in quanto appartiene alla porzione di territorio compresa fra l'abitato di Eremo-Boschetto-San Silvestro ed il margine urbano di Montanara, attorno ai quali trovano sviluppo le principali aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, quali la sede Municipale di Curtatone ed il centro sportivo del "Boschetto".



Estratto elaborato di inquadramento territoriale



Estratti elaborato di inquadramento territoriale
Perimetro azzurro: comparto ambito di trasformazione PGT vigente
Perimetro rosso: comparto ambito di trasformazione PGT variante

SINTESI DELL'INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto oggetto di piano attuativo viene definito dal P.G.T. vigente come ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse pubblico. Ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. l'individuazione dell'ambito e le relative modalità attuative con indirizzi e prescrizioni vengono disciplinate all'interno del Documento di Piano nelle specifiche schede degli ambiti di trasformazione.

L'ambito di trasformazione ATS 401 Oasi pone quindi riferimento alla specifica scheda del Documento di Piano, che in sintesi dispone i seguenti principali indirizzi:

- Destinazione d'uso prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse pubblico.
- Superficie Territoriale (ST) pari a 70.000 mq.
- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile pari a 42.000 mq.
- Altezza edifici pari a 3 piani fuori terra.
- Rapporto di copertura (Rc) massimo pari al 40%.
- Indice di permeabilità (Sp) pari al 50%.

Il P.G.T. ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., comprende inoltre la componente Geologica, Idrogeologica e Sismica che relativamente al quadro programmatico di piano definisce le norme geologiche di attuazione in funzione delle classi di fattibilità. Ne risulta che il comparto di ambito di trasformazione rientra nella classe 1 (bianca) "fattibilità senza particolari limitazioni" per la quale non vengono segnalate particolari criticità dal punto di vista idraulico, idrogeologico, geomorfologico e geotecnico.

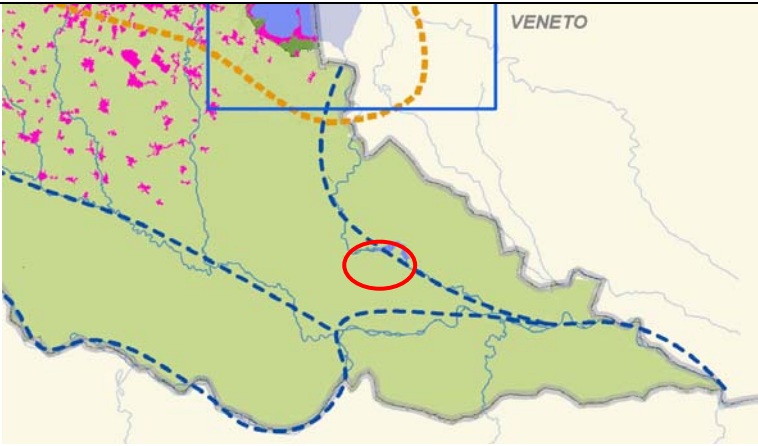
INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

Il comparto presenta un profilo morfologico coerente con il sistema rurale della pianura irrigua mantovana e risulta pianeggiante con accenni di "baulatura" al centro degli appezzamenti agricoli definiti dalle "scoline" (piccoli fossi) esistenti, utili all'irrigazione dei terreni.

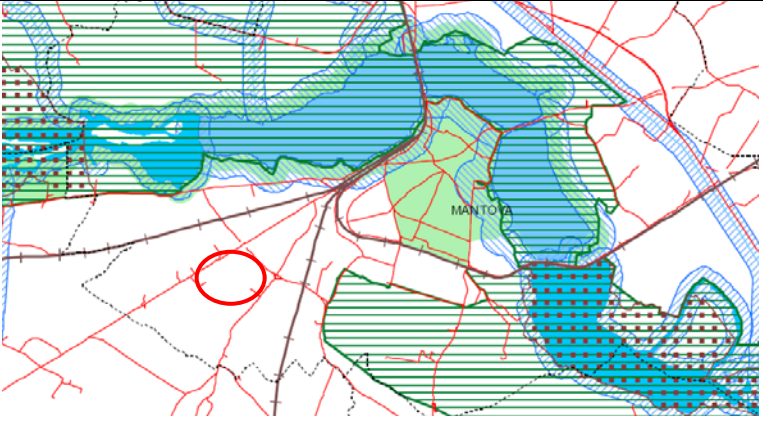
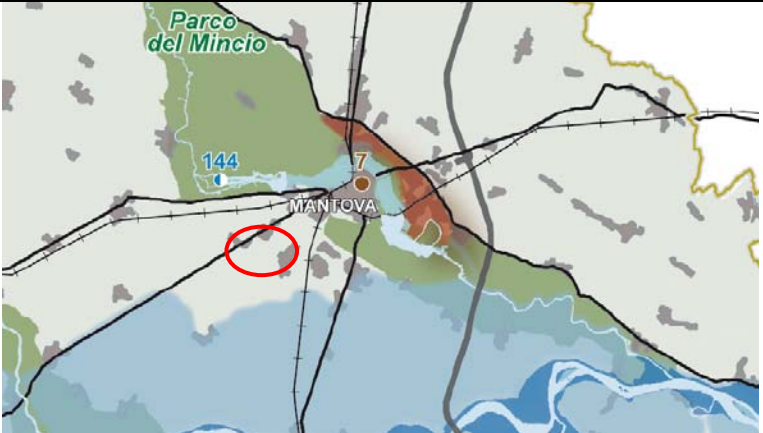
Il comparto oggetto di piano attuativo non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e nemmeno da particolari istituzioni di tutela della natura (es. Parco dl Mincio).

I principali riferimenti per la definizione dell'inquadramento paesaggistico sono costituiti dai piani e programmi di interesse sovra comunale, quali Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con annesso Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e, a livello comunale, dagli elaborati di componente paesaggistica annessa al Documento di Piano del P.G.T.

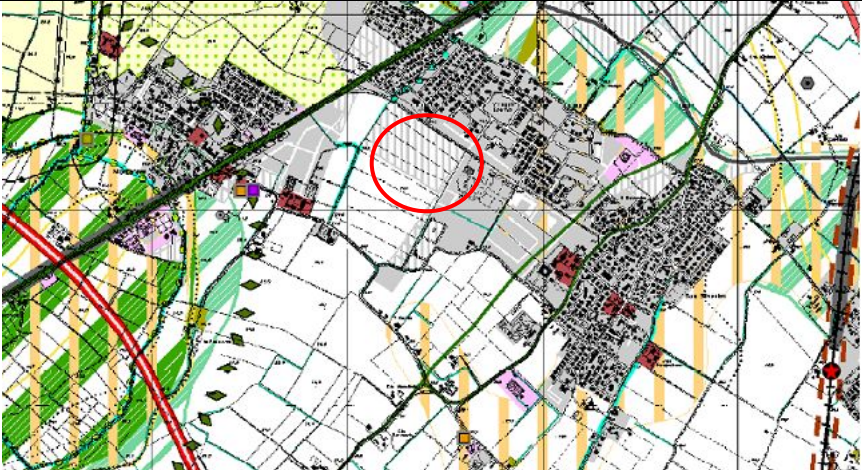
Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) Lombardia

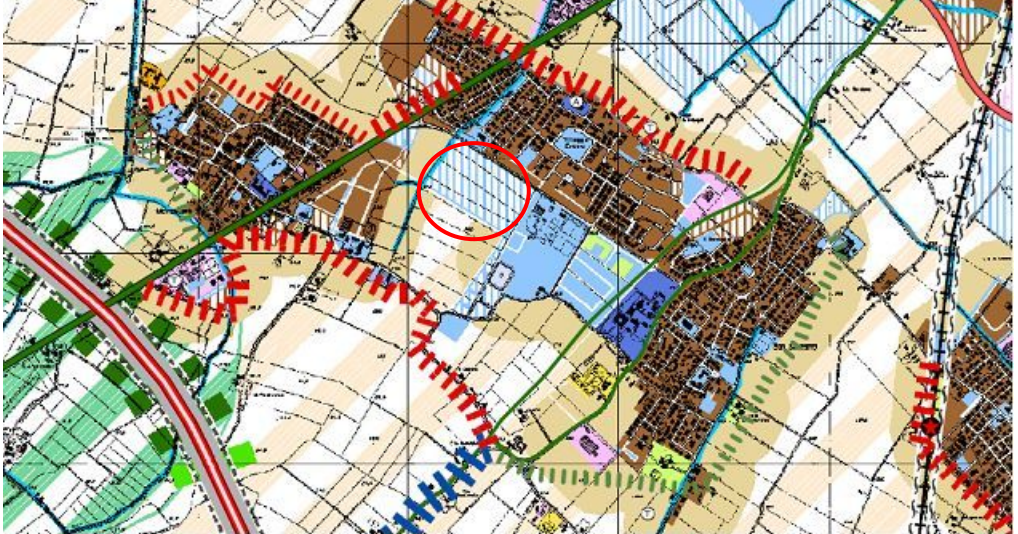
Sistemi Territoriali del P.T.R.	 Il territorio comunale di Curtatone appartiene ai seguenti sistemi territoriali definiti dal PTR: ▪ sistema territoriale della pianura irrigua; ▪ sistema territoriale del Po e dei grandi fiumi.
Ambiti Geografici e unità Tipologiche di paesaggio	 Il territorio comunale di Curtatone appartiene alla fascia della "bassa pianura", e più precisamente fa parte del paesaggio delle fasce fluviali (fiume Mincio) e delle colture foraggere. Per tale ambito geografico si riscontra la necessità di porre attenzione al paesaggio, in particolare relativamente al consumo di suolo ed alla realizzazione di nuovi insediamenti isolati dall'edificato esistente.

Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

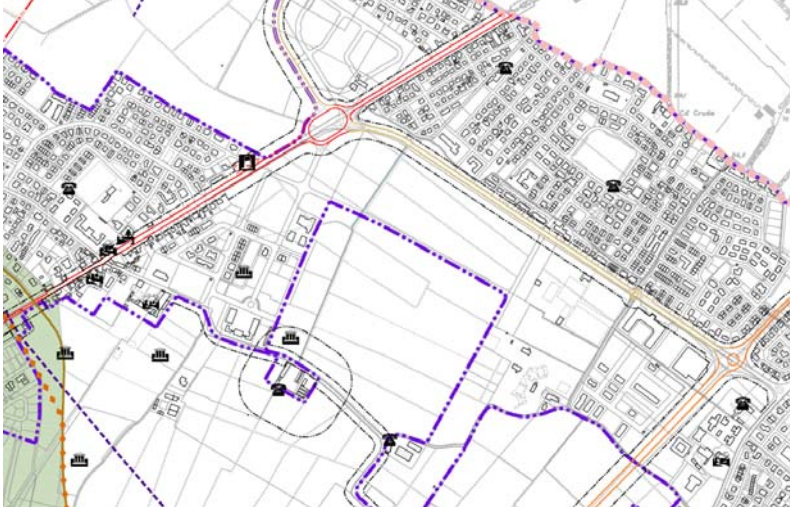
Quadro delle tutele paesaggistiche di legge	 Il comparto di ambito di trasformazione appartiene alla porzione del territorio di Curtatone non interessata da vincoli paesaggistici e da istituzioni di tutela della natura.
Quadro di Riferimento della Disciplina Paesaggistica Regionale	 Il comparto di ambito di trasformazione appartiene alla porzione del territorio di Curtatone definita come ambito urbanizzato, senza rilevazione di aree di particolare interesse ambientale-paesistico.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Indicazioni paesaggistiche e ambientali	 Il P.T.C.P. conferma quanto indicato dal P.T.R. e relativamente al sistema paesaggistico-ambientale indica che il comparto di ambito di trasformazione appartiene alla porzione del territorio comunale di Curtatone non interessata da vincoli ambientali e viene definito come area disponibile all'urbanizzazione.
--	---

Indicazioni insediative, infrastrutturali e agricole	 Il P.T.C.P. indica che il comparto di ambito di trasformazione appartiene alla porzione del territorio comunale di Curtatone disponibile all'urbanizzazione.
---	--

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – componente paesaggistica

Vincoli e azioni di piano	 Il P.G.T. non rileva per il comparto vincoli e tutele di beni culturali
Classi di Sensibilità Paesaggistica	 Il P.G.T. segnala l'appartenenza del comparto alla classe di sensibilità paesaggistica media (3)

Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

Dall'analisi degli strumenti di programmazione territoriale con valenza paesaggistica e con riferimento alle attività svolte per la definizione del quadro conoscitivo (rilievi piano altimetrici, sopralluoghi, rilievi fotografici) emergono i seguenti elementi rilevanti:

- il territorio di Curtatone cui appartiene il comparto di ambito di trasformazione non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e non rientra nella competenza di istituzioni per la tutela della natura (es. parco del Mincio);
- il comparto di ambito di trasformazione è collocato in adiacenza dell'ambito urbanizzato dell'aggregato urbano di Eremo-Boschetto ed interessa aree che pur soggette a trasformazione sono nello stato di fatto aree agricole;
- le aree del comparto sono costituite da terreni seminativi caratterizzati dalla presenza di alcune "scoline" (piccoli fossi per l'irrigazione) e da elementi vegetazionali in forma di alberi e arbusti (ceppaie) costituenti un filare a confine est con il centro sportivo del Boschetto;
- il comparto viene classificato con sensibilità paesaggistica media, mentre le aree limitrofe a nord ed est sono definite con classe bassa relativamente all'ambito urbano esistente.

ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (E SOCIALE)

Il P.G.T. nella scheda di Documento di Piano relativa all'ambito di trasformazione ATS 401 Oasi riporta gli indirizzi per l'attuazione che a loro volta sono stati definiti in fase di redazione del piano con la valutazione ambientale del proprio quadro programmatico. Ne consegue che tali direttive debbano essere considerate nella progettazione attuativa come elementi di verifica della coerenza delle scelte progettuali dal punto di vista della sostenibilità ambientale, che comprende la componente paesaggistica e sociale.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E SOCIALE
▪ Destinazione d'uso prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse pubblico. ▪ Riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopeditonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali, collegato ed integrato con la rete ciclabile di connessione prevista a sud di via Parri; ▪ Ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola; ▪ Prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto; ▪ Garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile; ▪ Creare un sistema integrato di connessione urbana fra le realtà di Montanara, Eremo e San Silvestro con particolare attenzione a inserire i servizi mancanti e a valorizzare il polo esistente del tempo libero dell'area "il Boschetto"; ▪ Razionalizzazione della viabilità interna di servizio, dei collegamenti ciclopeditoni con Montanara, l'area del Municipio e il polo del Boschetto; ▪ Sistema integrato di connessione con destinazioni d'uso relative ad attrezzature e servizi di interesse pubblico; ▪ Riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani; ▪ Integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;

- Delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del piano attuativo;
- Ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- Ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- Presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con la Commissione del Paesaggio;
- Completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa del Boschetto, dell'Eremo e di Montanara, con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- Effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- Correlazione funzionale con l'area (ambito) limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale;
- Realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
- Prevedere una fascia a verde verso l'area agricola sul lato sud del comparto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI

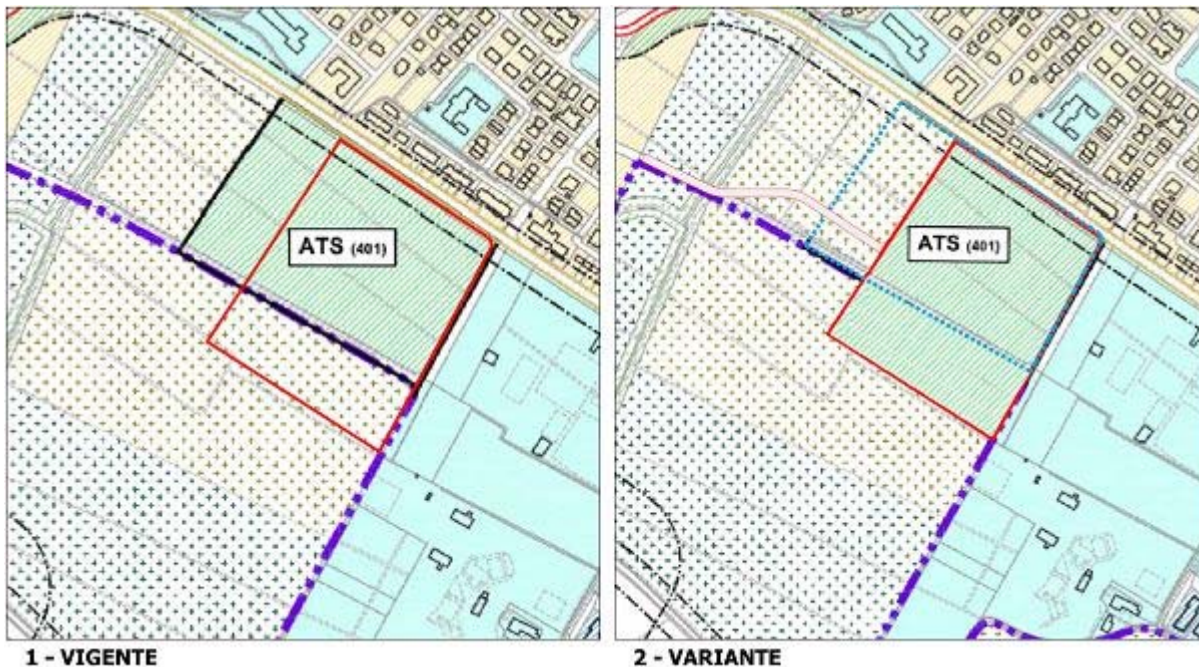
QUADRO PROGRAMMATORIO E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

PROPOSTA DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T.

Gli elaborati di progetto di piano attuativo effettuano l'analisi del quadro conoscitivo di riferimento per l'ambito di trasformazione ed in funzione degli obiettivi riportati, propongono le seguenti considerazioni in termini di variante al P.G.T.:

- modifica della perimetrazione del comparto con rotazione dello stesso rispetto allo stato vigente a parità di consistenza di superficie territoriale (70.000 mq.), comportando la riduzione della larghezza del fronte edificatorio lungo via Parri ed il suo ampliamento lungo via Calabria;
- modifica del Documento di Piano (elaborato grafico "azioni di piano") con variazione della definizione degli ambiti appartenenti ai sistemi di articolazione del territorio nel seguente modo:
 - o la porzione del comparto vigente, definita come "*ambito di trasformazione prevalentemente per servizi*", che viene esclusa dal nuovo perimetro di ambito di trasformazione in seguito alla rotazione, corrisponde a circa 22.000 mq. e viene definita come ambito del sistema rurale / paesistico / ambientale, ovvero come "*altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati*";
 - o la porzione esterna al comparto vigente, definita come ambito del sistema rurale / paesistico / ambientale, ovvero come "*altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati*", che viene ricompresa nel nuovo perimetro di ambito di trasformazione in seguito alla rotazione, corrisponde a circa 22.000 mq. e viene definita come "*ambito di trasformazione prevalentemente per servizi*";

- o la viabilità di collegamento fra il comparto variante ed il tessuto urbano consolidato di Montanara subisce variazione di sedime in relazione alla proposta di progetto;
- o il "*limite del territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato*" subisce variazione in relazione al nuovo perimetro del comparto;

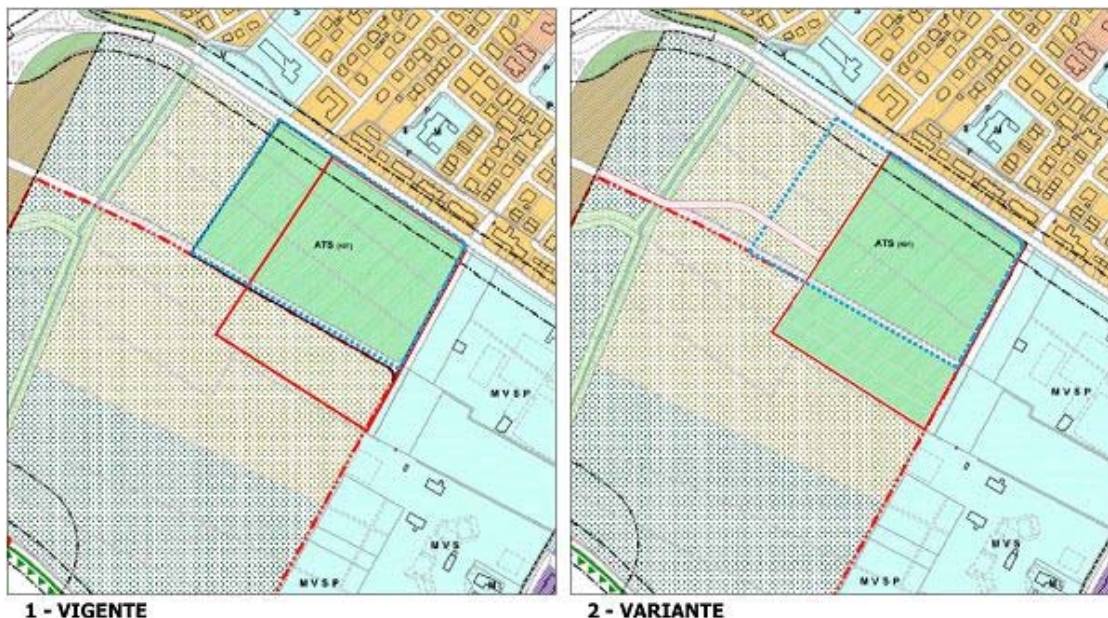


Estratto elaborato di inquadramento urbanistico vigente e variante – Documento di Piano

- modifica del Piano dei Servizi (elaborato grafico "analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto") con variazione della definizione degli ambiti appartenenti ai sistemi di articolazione del territorio nel seguente modo:
 - o il perimetro del comparto vigente viene modificato con la nuova definizione di quello variante;
 - o la viabilità di collegamento fra il comparto variante ed il tessuto urbano consolidato di Montanara subisce variazione di sedime in relazione alla proposta di progetto;
 - o l'indicazione del percorso "lento" appartenente alla rete di terzo livello varia in funzione della modifica del sedime della viabilità di collegamento fra il comparto variante ed il tessuto urbano di Montanara;
- modifica del Piano delle Regole (elaborato grafico "zonizzazione territorio comunale") con variazione della definizione degli ambiti appartenenti ai sistemi di articolazione del territorio nel seguente modo:
 - o la porzione del comparto vigente, definita come "*ambito di trasformazione prevalentemente per servizi*", che viene esclusa dal nuovo perimetro di ambito di trasformazione in seguito alla rotazione, corrisponde a circa 22.000 mq. e viene definita come ambito del sistema rurale / ambientale, ovvero come "*altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (E2.a)*";
 - o la porzione esterna al comparto vigente, definita come ambito del sistema rurale / paesistico / ambientale, ovvero come "*altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (E2.a)*", che viene ricompresa nel nuovo perimetro di

ambito di trasformazione in seguito alla rotazione, corrisponde a circa 22.000 mq. e viene definita come "*ambito di trasformazione prevalentemente per servizi*";

- o la viabilità di collegamento fra il comparto variante ed il tessuto urbano consolidato di Montanara subisce variazione di sedime in relazione alla proposta di progetto;
- o il "*limite del territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato*" subisce variazione in relazione al nuovo perimetro del comparto;



Estratto elaborato di inquadramento urbanistico vigente e variante – Piano delle Regole

- modifica del Documento di Piano (elaborato descrittivo "quaderno degli ambiti di trasformazione") con variazione della tabella relativa al mix funzionale per le destinazioni d'uso compatibili e le percentuali ammesse. Viene precisato che secondo quanto indicato dalla scheda, il mix funzionale rientra fra i parametri urbanistici di competenza del Piano delle Regole e pertanto ne viene proposta la modifica nel seguente modo:
 - o inserimento della destinazione *Attrezzature e servizi di interesse comune*, al fine di precisare la possibilità di insediare attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, es. pubblici esercizi, commercio di vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio ecc. Il range della percentuale di SLP ammessa viene previsto con intervallo da 0% a 10%;
 - o inserimento della destinazione *Attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)*, al fine di incrementare le attrezzature di interesse pubblico con servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e nell'ambito dell'edilizia residenziale assistita, ovvero strutture residenziali che erogano prestazioni socio-assistenziali, finalizzate a rispondere ai bisogni di vita quotidiana di persone anziane autosufficienti, offrendo assistenza alberghiera, assistenza per le attività quotidiane, assistenza medica e assistenza infermieristica e/o specialistica. Il range della percentuale di SLP ammessa viene previsto con intervallo da 5% a 15%.

PROPOSTA DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DEL COMPARTO

Gli elaborati di progetto di piano attuativo illustrano la proposta di assetto planivolumetrico del comparto e delle opere di collegamento al di fuori dello stesso. Si riportano di seguito in forma sintetica rispetto a quanto indicato nell'elaborato relazione tecnica i principali indirizzi progettuali:

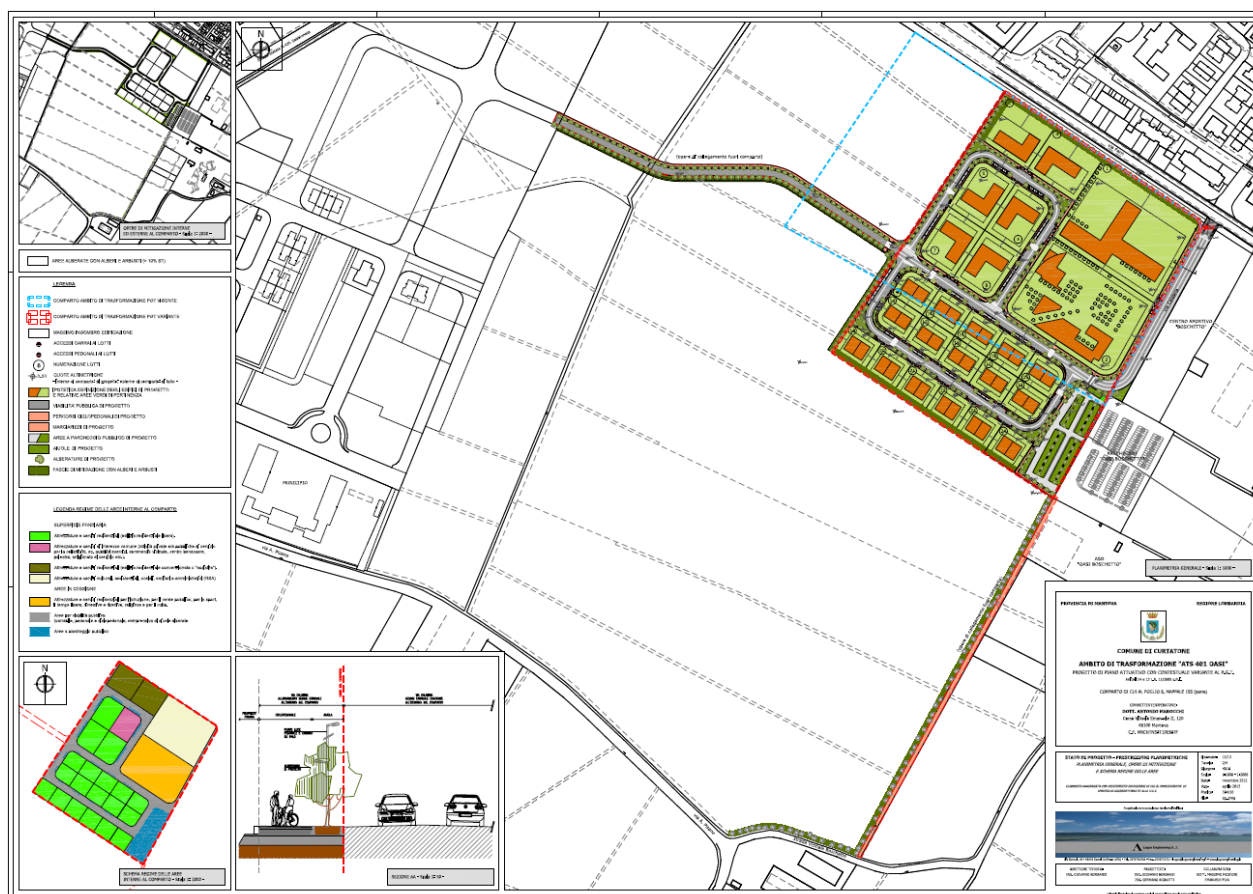
- l'accesso al comparto da via Calabria (avente innesto da via Parri) in prossimità dell'accesso all'esistente parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto e la realizzazione lungo via Calabria di un percorso ciclopedonale collegato con quello proveniente da via Parri, traslando il sedime di quello già esistente all'interno del comparto in adiacenza al confine, affiancato da aiuola alberata di separazione dalla carreggiata veicolare, ottenendo così un allargamento della stessa via Calabria;
- la realizzazione di una viabilità principale di attraversamento est-ovest del comparto dall'accesso di via Calabria al confine ovest con la prosecuzione della stessa viabilità fuori comparto al fine di realizzare il collegamento con il tessuto urbano consolidato di Montanara di recente formazione, dove è localizzata la nuova sede Municipale. Tale viabilità principale all'interno del comparto è comprensiva di marciapiede e spazi di sosta alternati ad aiuole alberate e di percorso ciclopedonale con aiuola alberata;
- la realizzazione di viabilità "secondarie" per l'accesso ai lotti edificabili del comparto che trovano derivazione da entrambi i lati della viabilità principale e che si ricongiungono alla stessa in adiacenza al confine ovest del comparto, dove viene previsto l'innesto con la strada di collegamento con Montanara. Le viabilità "secondarie" sono comprensive di marciapiedi e spazi di sosta alternati ad aiuole alberate da una parte e di marciapiede o percorso ciclopedonale con aiuola alberata dall'altra;
- la realizzazione lungo le viabilità all'interno del comparto (fatta eccezione per il tratto della strada "secondaria" a sud della viabilità principale) di percorsi ciclopedonali affiancati da aiuola alberata con innesto al percorso esistente lungo via Parri ai vertici nord-est e nord-ovest del comparto;
- la realizzazione di spazi a parcheggio lungo tutte le viabilità all'interno del comparto alternati da aiuole alberate e la realizzazione di una vasta area a parcheggio nella porzione sud-est del comparto in adiacenza al parcheggio esistente dell'ASD Oasi Boschetto attrezzato con aiuole alberate e con spazi di sosta caratterizzati da pavimentazione drenante. L'organizzazione di tale parcheggio e quindi la distribuzione degli spazi di sosta e della dotazione di alberature viene proposta in coerenza con il parcheggio adiacente esistente e viene previsto in particolare l'insediamento di ulteriori alberature sul lato ovest del nuovo parcheggio a protezione degli ambiti destinati ad aree per attrezzature residenziali;
- la realizzazione della viabilità di collegamento fuori comparto in prosecuzione della viabilità principale all'interno di quest'ultimo e fino all'innesto con il tessuto urbano consolidato di Montanara di recente formazione, dove è localizzata la nuova sede Municipale. Tale viabilità è comprensiva di percorso ciclopedonale sul lato nord con aiuola alberata di separazione dalla carreggiata veicolare. Viene inoltre prevista una fascia a verde alberata sul lato sud, individuata sull'area agricola adiacente alla stessa viabilità;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale fuori comparto di collegamento fra quello previsto lungo via Calabria e la strada vicinale del Boschetto, quindi con asse nord-sud in adiacenza al confine ovest delle

aree comunali interessate dall'ASD Oasi Boschetto e dal Laghetto per la Pesca. Tale percorso viene previsto su aree di proprietà del Comune di Curtatone;

- la realizzazione lungo tutte le viabilità in progetto, interne ed esterne al comparto, di aiuole alberate al fine di conferire la riconoscibilità della componente verde di arredo urbano, che partecipa all'attuazione degli obiettivi del Piano dei Servizi del PGT. Le aree interessate da tali aiuole partecipano alla quota di opere di mitigazione prevista dal P.G.T.;
- la definizione all'interno del comparto delle aree destinate all'edificazione nel rispetto del dimensionamento totale in termini di SLP del P.G.T. ed in funzione delle destinazioni d'uso ammesse e proposte in variante, con l'obiettivo di mantenere la prevalente destinazione d'uso del comparto per attrezzature e servizi;
- la definizione di una vasta area edificabile di 10.000 mq. con fronti principali lungo via Parri e via Calabria destinata ad attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi. In particolare per tale area (appartenente alla superficie fondiaria di progetto) viene prevista la realizzazione e l'esercizio di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) direttamente da parte di un operatore privato;
- la definizione di una vasta area edificabile di 10.000 mq. con fronti principali lungo via Calabria e le vie interne al comparto in progetto destinata sia ad attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive, sia ad attrezzature e servizi religiosi e per il culto. Tale area viene prevista in cessione al Comune di Curtatone;
- la definizione di aree edificabili con fronti principali lungo via Parri e le vie interne al comparto in progetto destinate ad attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita). In particolare per tali aree viene prevista la realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e nell'ambito dell'edilizia residenziale assistita, ovvero strutture residenziali che erogano prestazioni socio-assistenziali, finalizzate a rispondere ai bisogni di vita quotidiana di persone anziane autosufficienti;
- la definizione di un'area edificabile con fronti principali lungo le viabilità interne al comparto in progetto destinate ad attrezzature e servizi di interesse comune, ovvero attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, ad esempio pubblici esercizi, commercio di vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio ecc.;
- la definizione di aree edificabili distribuite coerentemente con le viabilità interne al comparto in progetto destinate ad attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza "libera");
- la definizione di fasce a verde di mitigazione con alberi e arbusti di essenze autoctone, di larghezza pari a 5 metri, all'interno delle aree edificabili appartenenti alla superficie fondiaria, poste lungo i confini nord e sud del comparto e da realizzare a carico dei privati con gli interventi edificatori nei singoli lotti. Tali fasce svolgono una funzione di filtro rispetto all'asse veicolare di via Parri ed alle aree agricole a sud del comparto e partecipano alla quota di opere di mitigazione prevista dal P.G.T.
- la definizione di una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 5 metri lungo il percorso ciclopeditone (lato ovest) esterno al comparto di collegamento fra via Calabria e la strada vicinale del Boschetto. Tale fascia è già caratterizzata da alberature e arbusti (ceppaie) che necessitano di manutenzione ed eventualmente di integrazione con nuovi elementi vegetazionali al fine di consolidare la percezione del filare ("rivale") di tradizione rurale. Tale fascia partecipa alla quota di opere di mitigazione prevista dal P.G.T.

Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

- la definizione di fasce a verde di mitigazione con alberi e/o arbusti di essenze autoctone, di larghezza pari a 5 metri, sul lato sud della viabilità di collegamento fuori comparto con il tessuto urbano consolidato di Montanara e sul lato ovest del comparto per la porzione a sud della stessa viabilità fuori comparto. Tali fasce svolgono una funzione di filtro rispetto alle aree agricole e partecipano alla quota di opere di mitigazione prevista dal P.G.T.;
- la definizione delle fasce a verde di mitigazione previste all'interno delle aree edificabili lungo i confini nord e sud del comparto (da realizzare a carico dei privati con gli interventi edificatori nei singoli lotti) per circa 2.580 mq., la definizione della fascia a verde di mitigazione lungo il percorso ciclopedonale (lato ovest) esterno al comparto di collegamento fra via Calabria e la strada vicinale del Boschetto per circa 2.500 mq., la definizione delle fasce a verde di mitigazione sul lato sud della viabilità di collegamento fuori comparto con il tessuto urbano consolidato di Montanara e sul lato ovest del comparto per la porzione a sud della stessa viabilità per circa 2.120 mq. e la realizzazione lungo tutte le viabilità in progetto, interne ed esterne al comparto, di aiuole alberate (al fine di conferire la riconoscibilità della componente verde di arredo urbano) per circa 3.500 mq., corrispondono nel loro insieme ad aree verdi alberate di circa 10.700 mq. e soddisfano la quota di opere di mitigazione prevista dal P.G.T. corrispondenti nel 10% della superficie posta in trasformazione, ovvero il 10% della ST, pari a 7.000 mq. Si precisa che tale provvedimento di mitigazione previsto dal P.G.T. viene già soddisfatto con le fasce a verde di mitigazione interne o esterne al comparto che considerano una superficie di circa 7.200 mq.



Elaborato di progetto – prescrizioni planimetriche



Estratto elaborato di progetto – prescrizioni planimetriche

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA – VERIFICA DI COERENZA DEL QUADRO PROGRAMMATORIO CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Al fine della valutazione della compatibilità paesaggistica del progetto proposto si propone di seguito la verifica della coerenza del quadro programmatico del piano attuativo con gli obiettivi di sostenibilità ambientale espressi dal P.G.T.

OBIETTIVO	
Destinazione d'uso prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse pubblico.	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo prevede che il comparto sia caratterizzato dalla prevalenza di destinazioni d'uso per attrezzature e servizi pubblici: ▪ destinazione d'uso 1 – <i>aree per attrezzature e servizi religiosi e per il culto ed aree per Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive;</i> ▪ destinazione d'uso 2 – <i>aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi;</i> ▪ destinazione d'uso 3 – <i>aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita);</i> ▪ destinazione d'uso 4 – <i>aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera);</i> ▪ destinazione d'uso 5 – <i>aree per attrezzature e servizi di interesse comune (attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, es. pubblici esercizi, commercio di vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio ecc.).</i>	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

OBIETTIVO	
Riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali, collegato ed integrato con la rete ciclabile di connessione prevista a sud di via Parri	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo le viabilità in progetto all'interno ed all'esterno del comparto, con collegamenti al percorso esistente lungo via Parri, al tessuto urbano di Montanara ed alla strada vicinale del Boschetto, che si innesta con via A. Pisano. I percorsi ciclopedonali sono affiancati da aiuole verdi alberate o fasce verdi di mitigazione.	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

OBIETTIVI	
Ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola – Prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto – Prevedere una fascia a verde verso l'area agricola sul lato sud del comparto.	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo prevede la definizione di fasce a verde di mitigazione previste all'interno delle aree edificabili lungo i confini nord e sud del comparto, la definizione della fascia a verde di mitigazione lungo il percorso ciclopedonale (lato ovest) esterno al comparto di collegamento fra via Calabria e la strada vicinale del Boschetto (caratterizzata da alberature e arbusti – ceppaie - che necessitano di manutenzione ed eventualmente di integrazione con nuovi elementi vegetazionali), la realizzazione di fasce a verde di mitigazione sul lato sud della viabilità di collegamento fuori comparto con il tessuto urbano consolidato di Montanara e sul lato ovest del comparto per la porzione a sud della stessa viabilità fuori comparto e la realizzazione lungo tutte le viabilità in progetto, interne ed esterne al comparto, di aiuole alberate (al fine di conferire la riconoscibilità della componente verde di arredo urbano). Le aree interessate da tali provvedimenti di mitigazione considerano una superficie totale di circa 10.700 mq., di cui 7.200 mq. per le fasce a verde di mitigazione interne o esterne al comparto. Tali aree soddisfano la quota di opere di mitigazione prevista dal P.G.T. corrispondenti nel 10% della superficie posta in trasformazione, ovvero il 10% della ST, pari a 7.000 mq.	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

OBIETTIVO	
Garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo conferma i parametri del P.G.T. relativi al rapporto di copertura ed al rapporto di permeabilità per gli interventi edilizi. Inoltre il progetto prevede per l'area a parcheggio pubblico in adiacenza con il parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto, la realizzazione della pavimentazione in grigliato erboso per gli spazi di sosta. A tal superficie permeabili vanno aggiunte quelle relative alle fasce a verde di mitigazione ed a tutte le aiuole verdi alberate che rappresentano un'elevata percentuale in termini di superficie	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

OBIETTIVI	
Creare un sistema integrato di connessione urbana fra le realtà di Montanara, Eremo e San Silvestro con particolare attenzione a inserire i servizi mancanti e a valorizzare il polo esistente del tempo libero dell'area "il Boschetto" – Razionalizzazione della viabilità interna di servizio, dei collegamenti ciclopeditoni con Montanara, l'area del Municipio e il polo del Boschetto – Sistema integrato di connessione con destinazioni d'uso relative ad attrezzature e servizi di interesse pubblico – Riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani – Correlazione funzionale con l'area (ambito) limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo prevede un mix funzionale di destinazioni d'uso ammesse per attrezzature e servizi pubblici ampiamente articolato che presenta una forte valenza di connessione e complementarietà rispetto ai servizi esistenti. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di viabilità carraia e ciclopeditona all'interno del comparto ed all'esterno dello stesso per fornire il collegamento e la messa in relazione degli aggregati urbani principali.	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

OBIETTIVO	
Delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del piano attuativo	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo disciplina in modo compiuto le aree interessate dal comparto e dalle opere esterne allo stesso. All'interno del quadro progettuale sono riportate tutte le direttive e le indicazioni di carattere planivolumetrico necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

OBIETTIVI	
Ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento – Ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo prevede un assetto plani volumetrico coerente con il contesto edificato esistente e nel rispetto dell'assetto morfologico del terreno, che si presenta pianeggiante con accenni di "baulatura" al centro degli appezzamenti attualmente agricoli. Il progetto pone molta attenzione alla componente verde del nuovo ambito urbano e nelle direttive per l'attuazione degli interventi indica la necessità di predisposizione di progetti con 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	
VERIFICA DI COERENZA:	POSITIVA

OBIETTIVO	
Realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero	
PROGETTO	
Il progetto di piano attuativo non prevede la diretta realizzazione di un'area a verde di quartiere attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero in quanto la definizione di tali spazio potrà essere effettuata all'interno dell'area oggetto di cessione al Comune di superficie pari a 10.000 mq. destinata ad attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive.	
VERIFICA DI COERENZA:	TENDENZIALMENTE POSITIVA. NON VERIFICABILE DIRETTAMENTE ALLO STATO ATTUALE FINO AGLI EFFETTIVI PROVVEDIMENTI DA PARTE DEL COMUNE

Facendo seguito alla verifica della coerenza del quadro programmatico del piano attuativo con gli obiettivi di sostenibilità ambientale espressi dal P.G.T., considerando inoltre la valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente effettuata nell'elaborato relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante al P.G.T. contestuale al piano attuativo, si osserva la positiva valutazione della proposta progettuale in rapporto alle disposizioni dello strumento urbanistico. Inoltre, in applicazione delle disposizioni del titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., l'ambito di trasformazione ATS 401 Oasi appartiene al sistema urbanistico dei servizi e partecipa alla quota base definita dagli indirizzi del P.T.C.P. di Mantova e, al fine della valutazione della sostenibilità ambientale del progetto di piano attuativo (metodo semplificato), viene indicato che la stessa proposta progettuale, per essere considerata ammissibile, deve soddisfare gli obiettivi e le mitigazioni ambientali contenute nella scheda di piano del P.G.T. per una percentuale minima del 60% per i primi e del 70% per le seconde.

In relazione ai provvedimenti di progetto precedentemente illustrati ed alla verifica della coerenza con gli obiettivi e le mitigazioni indicate nella scheda di piano del P.G.T. è possibile ritenere soddisfatte le percentuali minime e quindi valutare positivamente la sostenibilità ambientale del piano attuativo.

STIMA DELL'IMPATTO PAESISTICO

In seguito alla definizione del quadro conoscitivo, all'illustrazione del quadro progettuale ed alla valutazione della coerenza delle scelte di piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, si propone la valutazione del livello di impatto paesistico del progetto, sulla base della classe di sensibilità del sito definita dal P.G.T. del Comune di Curtatone e del grado di incidenza del progetto secondo le modalità espresse dalla D.G.R. n. 11045/2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti". Dalla combinazione di queste due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Successivamente alla presa d'atto del grado di sensibilità del sito determinato dallo strumento comunale di governo del territorio, sensibilità media (3), l'analisi dell'incidenza del progetto tende a verificare se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo sia alla scala sovra locale, sia alla scala locale.

Il contesto sovralocale deve essere inteso non soltanto come "veduta" da lontano, ma anche come ambito di congruenza storico-culturale e stilistico, entro il quale sono presenti quei valori di identità e specificità storica, culturale e linguistica. I criteri presi in considerazione in quest'analisi sono quelli dell'incidenza morfologica e tipologica, dell'incidenza linguistica (stile, materiali, colori), dell'incidenza visiva, ambientale e simbolica.

TABELLA 2.A Criteri e parametri per la determinazione del grado di incidenza del progetto			
Criteri di valutazione:	Rapporto contesto/progetto a scala SOVRALocale	Incidenza	Non incidenza
1) Incidenza morfologica e tipologica	<i>Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:</i>		
	• <i>alle forme naturali del suolo</i> La trasformazione del territorio, non più a destinazione rurale dal punto di vista urbanistico, ma utilizzato allo stato attuale ai fini agricoli, comporta incidenza dal punto di vista morfologico e tipologico. Tuttavia pur essendo l'ambito di consistenti dimensioni, non si rileva una particolare incidenza a livello sovra locale. Il comparto è già riconosciuto nella disponibilità di nuova urbanizzazione da parte del P.T.C.P.		X
	• <i>alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico</i> L'intervento non ricade in ambito appartenente o relazionato con aree di interesse naturalistico.		X
	• <i>alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale</i> La trasformazione del territorio, non più a destinazione rurale dal punto di vista urbanistico, ma utilizzato allo stato attuale ai fini agricoli, comporta incidenza dal punto di vista delle regole morfologiche e compositive. Va tuttavia considerato che gli ambiti limitrofi o comunque del contesto di riferimento sono già stati interessati da trasformazione urbanistica. Il comparto è già riconosciuto nella disponibilità di nuova urbanizzazione da parte del P.T.C.P. ed a livello sovra locale non si stima incidenza		X
2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>Incidenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto, inteso come ambito di riferimento socio-culturale:</i> I modi linguistici di progetto saranno coerenti con quelli degli ambiti edificati esistenti, mentre rispetto al territorio agricolo i modi linguistici saranno di impatto. Tuttavia a livello sovra locale non si stimano incidenze		
	• <i>coerenza</i>		X
	• <i>contrasto</i>		X
	• <i>indifferenza</i>		X
3) Incidenza visiva	<i>Ingombro visivo</i> L'ingombro visivo sarà evidente in relazione alla consistenza del comparto ed alle destinazioni d'uso previste, che avranno importanza anche a livello sovra locale (scuola, chiesa, RSA...)	X	
	<i>Contrasto cromatico</i> Il cromatismo delle nuove edificazioni non è effettivamente noto allo stato di pianificazione attuativa. Tuttavia in relazione a quanto espresso per l'ingombro visivo si segnala incidenza.	X	
	<i>Alterazione dei profili e dello skyline</i> L'alterazione dei profili e dello skyline sarà notevole rispetto alle aree agricole, ma sarà coerente con gli ambiti edificati limitrofi con i quali il progetto si relaziona (ad esempio si veda skyline del palazzetto dello sport esistente). A livello sovra locale non si segnala incidenza		X
4) Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</i> Non viene stimata incidenza ambientale a livello sovralocale		X
5) Incidenza simbolica	<i>Adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo</i> Il comparto in progetto rientrerà nella riconoscibilità esistente del centro sportivo Boschetto, che rappresenta già simbolo a carattere sovra locale. Pertanto tale consapevolezza viene stimata in modo non negativo e quindi non si segnala particolare incidenza		X

Criteri di valutazione:	Rapporto contesto/progetto a scala LOCALE	Incidenza	Non incidenza
1) Incidenza morfologica e tipologica	<i>Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i> La trasformazione del territorio, non più a destinazione rurale dal punto di vista urbanistico, ma utilizzato allo stato attuale ai fini agricoli, comporta incidenza dal punto di vista morfologico e tipologico. Tuttavia l'ambito sarà coerente con il contesto già edificato esistente	X	
	<i>Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali</i> L'ambito sarà coerente con il contesto già edificato esistente		X
	<i>Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici</i> L'intervento non ricade in ambito appartenente o relazionato con aree di interesse naturalistico.		X
2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>Incidenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato:</i> I modi linguistici di progetto saranno coerenti con quelli degli ambiti edificati esistenti, mentre rispetto al territorio agricolo i modi linguistici saranno di impatto.		
	• <i>coerenza</i>	X	
	• <i>contrasto</i>	X	
	• <i>indifferenza</i>		X
3) Incidenza visiva	<i>Ingombro visivo</i> L'ingombro visivo sarà evidente in relazione alla consistenza del comparto ed alle destinazioni d'uso previste, che avranno importanza anche a livello sovra locale (scuola, chiesa, RSA...)	X	
	<i>Occultamento di visuali rilevanti</i> L'ingombro visivo occulterà la vista verso le aree agricole. Tuttavia la rilevanza del contesto risulta quella degli ambiti edificati di Eremo-Boschetto, Montanara e San Silvetto	X	
	<i>Prospetto su spazi pubblici</i> Il progetto presenta la definizione di aree destinate all'edificazione con fronti lungo gli spazi pubblici, considerando tuttavia che le destinazioni d'uso che verranno insediate saranno relative ad attrezzature di interesse pubblico	X	
4) Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</i> Non viene stimata incidenza ambientale a livello locale e viene verificata la coerenza delle scelte di piano in rapporto agli indirizzi di sostenibilità ambientale del P.G.T.		X
5) Incidenza simbolica	<i>Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</i> Il comparto in progetto rientrerà nella riconoscibilità esistente del centro sportivo Boschetto, che rappresenta già simbolo a carattere sovra locale e locale. Pertanto tale consapevolezza viene stimata in modo non negativo e quindi non si segnala particolare incidenza		X

TABELLA 2.A bis			
Parametri di maggiore caratterizzazione			
Parametro:	Caratteristiche del contesto:	Caratterizzazione Progettuale:	
		Altera	Non altera
1) Altezza / Profilo	Altezze degli edifici, andamento dei profili	X	
2) Piante / Moduli / Allin.	Disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	X	
3) Rapporto con il terreno	Andamento del terreno: profili in sezione		X
4) Articolazione volumetrica	Trattamento dei volumi: elementari, articolati	X	
5) Prospetti / Pieni-vuoti	Rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto della presenza di logge, portici, bow-window e balconi	X	
6) Coperture	Tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, ecc) e relativi materiali	X	
7) Materiali / Colori prospetti	Finitura di facciata (materiali, colori, ecc)	X	
8) Trattamento degli spazi esterni non edificati	Disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale	X	
9) Altri elementi salienti	Altri elementi (da dettagliare nella "Relazione Paesistica")		

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto. Come di seguito riportato il giudizio complessivo viene stimato di grado 3 (medio) in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati.

TABELLA 2.B			
Criteri e parametri per la determinazione del grado di incidenza del progetto			
Criteri di valutazione:	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura della tabella 2,A	Grado di incidenza	
1) Incidenza morfologica e tipologica	La trasformazione del territorio, non più a destinazione rurale dal punto di vista urbanistico, ma utilizzato allo stato attuale ai fini agricoli, comporta incidenza dal punto di vista morfologico e tipologico. Tuttavia l'ambito è già valutato positivamente dal punto di vista ambientale sia nel P.G.T. sia nella verifica di coerenza effettuata nella presente relazione		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
1) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	I modi linguistici di progetto saranno coerenti con quelli degli ambiti edificati esistenti, mentre rispetto al territorio agricolo i modi linguistici saranno di impatto.		molto bassa
			bassa
		X	media
			alta
			molto alta
3) Incidenza visiva	L'ingombro visivo sarà evidente in relazione alla consistenza del comparto ed alle destinazioni d'uso previste, che avranno importanza anche a livello sovra locale (scuola, chiesa, RSA...)		molto bassa
			bassa
			media
		X	alta
			molto alta

Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

4) Incidenza ambientale	L'ambito è già valutato positivamente dal punto di vista ambientale sia nel P.G.T. sia nella verifica di coerenza effettuata nella presente relazione		molto bassa
		X	bassa
			media
			alta
			molto alta
5) Incidenza simbolica	Il comparto in progetto rientrerà nella riconoscibilità esistente del centro sportivo Boschetto, che rappresenta già simbolo a carattere sovra locale e locale. Pertanto tale consapevolezza viene stimata in modo non negativo e quindi non si segnala particolare incidenza		molto bassa
		X	bassa
			media
			alta
			molto alta
Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo del grado di incidenza del progetto, tenendo conto dei criteri di valutazione e dei parametri utilizzati, individua la <i>classe 3 (incidenza media)</i>	1	molto bassa
		2	bassa
		3	media
		4	alta
		5	molto alta

La tabella 3 che segue viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi", relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

TABELLA 3					
Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti					
Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5
Soglia di rilevanza:	5				
Soglia di tolleranza:	16				
Da 1 a 4	impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza				
Da 5 a 15	impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza				
Da 16 a 25	impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza				

Il grado di impatto paesistico del progetto risulta pari a 9 e pertanto è considerato sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza e per tale motivo è stata redatta la presente relazione paesistica, ai sensi dell'art. 35 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) allegato al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con D.C.R. 951/2010 e secondo i disposti delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 11045/2002 e D.G.R. 2727/2011, a conclusione della quale si propone la seguente valutazione di compatibilità paesaggistica.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Facendo seguito alla positiva verifica della coerenza del quadro programmatico con gli indirizzi e gli obiettivi di sostenibilità ambientale del P.G.T. ed alla valutazione dell'impatto paesistico del piano attuativo, risulta possibile esprimere le seguenti considerazioni sulla valutazione della compatibilità paesaggistica del progetto proposto:

- il quadro conoscitivo indica che il comparto, con riferimento al contesto, rappresenta un'area con valenza di interazione fra l'ambito urbano ed in particolare il polo per servizi del Boschetto e l'ambito agricolo;
- il quadro conoscitivo indica attraverso le valutazioni effettuate in sede di redazione del P.G.T. gli obiettivi di sostenibilità ambientale, alla quale appartiene la componente paesaggistica;
- il quadro programmatico pone diretto riferimento agli obiettivi del P.G.T. per la sostenibilità ambientale e nel percorso progettuale li recepisce nella definizione dell'assetto planivolumetrico del comparto;
- il quadro programmatico definisce un assetto planivolumetrico del comparto, che sia nell'insieme, sia nelle diverse componenti progettuali, risulta coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale del P.G.T. e soddisfa le percentuali minime richieste in termini di obiettivi (60%) e mitigazioni (70%) di piano;
- il quadro programmatico in relazione all'assetto planivolumetrico di progetto comporta un impatto paesistico non trascurabile, in quanto la trasformazione dell'area, pur essendo coerente con le previsioni di nuova edificazione in correlazione con gli ambiti edificati del contesto, interessa aree che nello stato di fatto vengono percepite come agricole;
- il quadro programmatico a fronte dell'impatto paesistico, prevede la definizione di un assetto planivolumetrico con la realizzazione di opere di mitigazione secondo i criteri del P.G.T. e dispone l'insediamento di destinazioni d'uso per servizi pubblici molto coerenti con l'esistente polo del Boschetto, andando a presupporre il potenziamento e l'integrazione urbana con le realtà di Montanara, Eremo e San Silvestro;
- il quadro programmatico in relazione all'assetto plani volumetrico di progetto permette quindi di proporre le basi per ipotizzare con l'Amministrazione Comunale le future linee di sviluppo e valorizzazione dell'intera porzione di territorio ricompresa fra Eremo-Boschetto e Montanara, per la quale viene riconosciuta una particolare rilevanza "strategica" dal punto di vista territoriale.

Visti, quindi, il percorso progettuale intrapreso per la definizione dell'assetto planivolumetrico del comparto e la sua coerenza con gli obiettivi espressi in relazione agli aspetti strutturali del paesaggio, è possibile esprimere la positiva valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale della proposta di progetto del piano attuativo.

INDICE

PREMESSA	2
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI.....	3
QUADRO CONOSCITIVO PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....	3
SINTESI DELL'INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
SINTESI DELL'INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO	5
ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (E SOCIALE).....	8
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI.....	9
QUADRO PROGRAMMATARIO E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	9
PROPOSTA DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T.	9
PROPOSTA DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DEL COMPARTO	12
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA – VERIFICA DI COERENZA DEL QUADRO PROGRAMMATARIO CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	15
STIMA DELL'IMPATTO PAESISTICO	18
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	23
INDICE	24