

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATS 401 OASI"****CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.  
E VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ 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

<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE INQUADRAMENTO URBANISTICO (VIGENTE E VARIANTE)</b>	ELABORATO: 02/13
	DATA: NOVEMBRE 2012
	AGG:



**Logos Engineering S.r.l.**

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

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il presente elaborato propone gli estratti cartografici relativi all'inquadramento territoriale, all'identificazione catastale ed all'inquadramento urbanistico del comparto di ambito di trasformazione al fine della definizione del quadro conoscitivo alla base del progetto di piano attuativo, con indicazione delle modifiche proposte dalla variante al P.G.T. contestuale allo stesso piano attuativo. L'analisi dell'elaborato deve essere effettuata con riferimento anche all'elaborato grafico del rilievo piano altimetrico ed all'elaborato di rilievo fotografico, oltre che alla relazione tecnica e illustrativa ed alla relazione paesistica.

Relativamente all'inquadramento territoriale si riportano gli estratti della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) e dell'ortofoto (con vista aerea) con evidenziata la perimetrazione del comparto (vigente e variante).

Relativamente all'identificazione catastale si riporta l'estratto di mappa catastale (foglio 18 del Comune di Curtatone) con evidenziata la perimetrazione del comparto (vigente e variante) e con indicazione della porzione di mappale interessato e la relativa superficie.

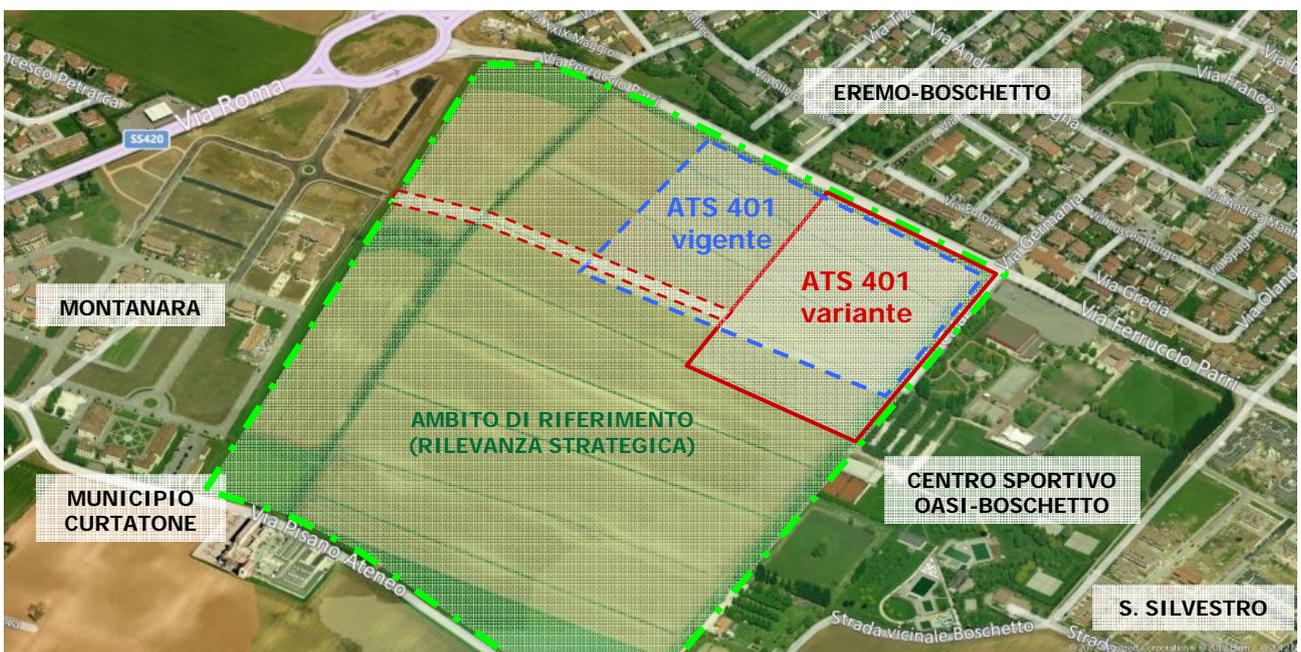
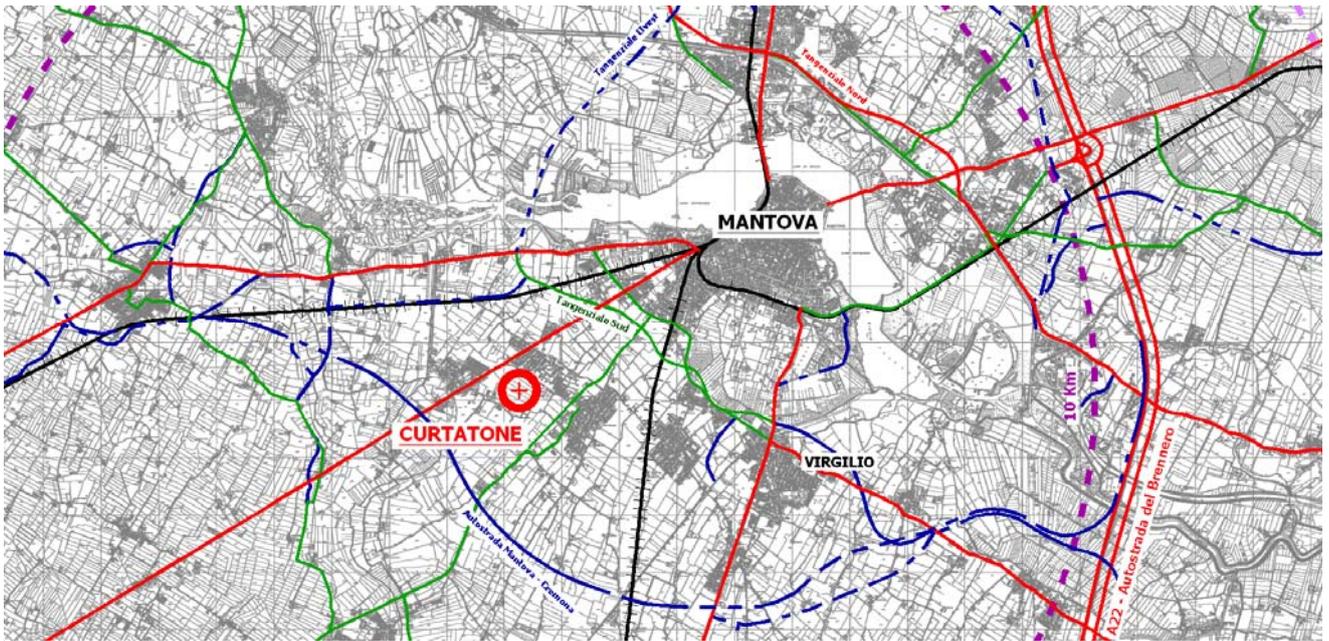
Relativamente all'inquadramento urbanistico si riportano gli estratti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente con riferimento agli elaborati che lo compongono: Documento di Piano (con la scheda relativa all'ambito di trasformazione ATS 401 – Oasi), Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Viene inoltre proposto l'aggiornamento del P.G.T. in funzione della variante contestuale al procedimento di approvazione del piano attuativo.

Il comparto ATS 401 Oasi è posto in località Eremo-Boschetto ed interessa una superficie territoriale totale 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".

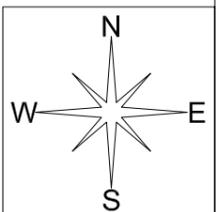
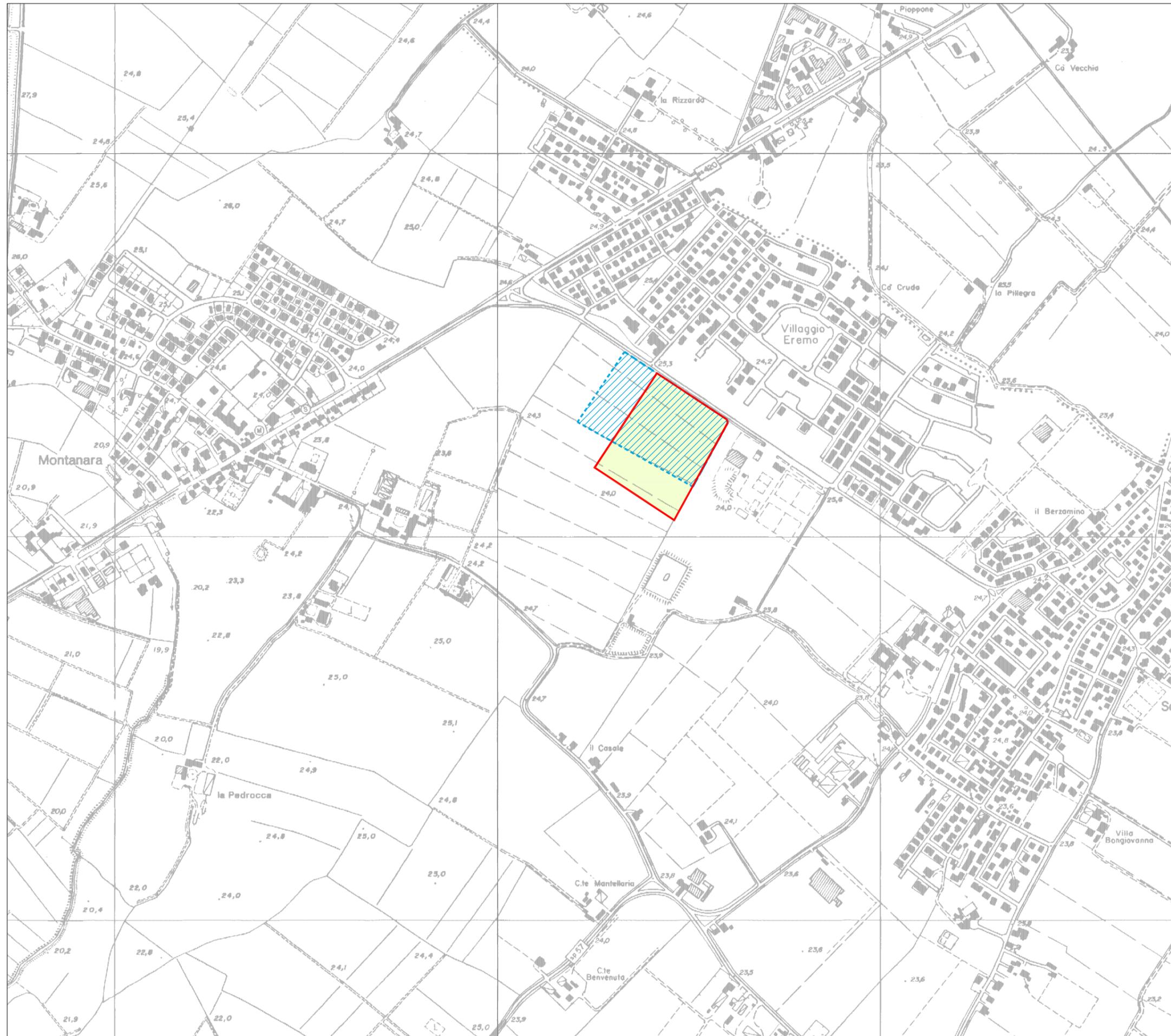
Il Comune di Curtatone, con gli aggregati urbani di Montanara, Eremo-Boschetto e San Silvestro, confina a nord-est con il Comune di Mantova ed il capoluogo dista circa 6 Km. Tale contesto di riferimento è caratterizzato da una notevole trama viabilistica principale per la presenza delle strade provinciali Ex S.S. 420 Sabbionetana (MN-PR), S.P. 57 (MN-Viadana), Ex S.S. 10 (MN-CR) e della tangenziale sud di Mantova. Il territorio di Curtatone, inoltre è interessato dal tracciato dell'autostrada in progetto Mantova-Cremona.

Inquadramento territoriale, catastale, urbanistico



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
*AMBITO DI TRASFORMAZIONE*  
*ATS 401 OASI*

CARTA TECNICA REGIONALE (C.T.R.)  
scala 1:10.000

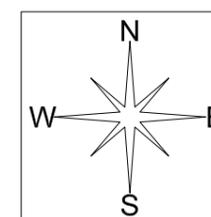


-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
*AMBITO DI TRASFORMAZIONE*  
*ATS 401 OASI*

ORTOFOTO  
scala n.d.



-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
*AMBITO DI TRASFORMAZIONE*  
*ATS 401 OASI*

VISTE AEREE  
scala n.d.



*VISTA AEREA DA SUD*



*VISTA AEREA DA SUD-OVEST*

*VISTA AEREA DA SUD-EST*



-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE

**INDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
**ATS 401 OASI**

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE**  
**FOGLIO 18**  
**scala 1:2.000**

COMPARTO ATS 401 OASI

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (da visura)	SUPERFICIE (interessata dal comparto) (misura cad)
18	155	328.200 mq.	70.000 mq.

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO 70.000 mq.

PROPRIETA': DOTT. ANTONIO MAROCCHI

OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO ATS 401 OASI  
 VIABILITA' DI COLLEGAMENTO COMPARTO CON TESSUTO  
 URBANO CONSOLIDATO DI MONTANARA

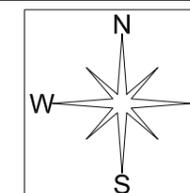
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (da visura)	SUPERFICIE* (interessata circa) (misura cad)
18	155	328.200 mq.	2.832 mq.
18	341	30.708 mq.	1.030 mq.
TOTALE			3.862 mq.

PROPRIETA': DOTT. ANTONIO MAROCCHI  
 \* Superficie da misura cad. Soggetta a possibile variazione in sede di  
 progettazione definitiva ed esecutiva delle opere.

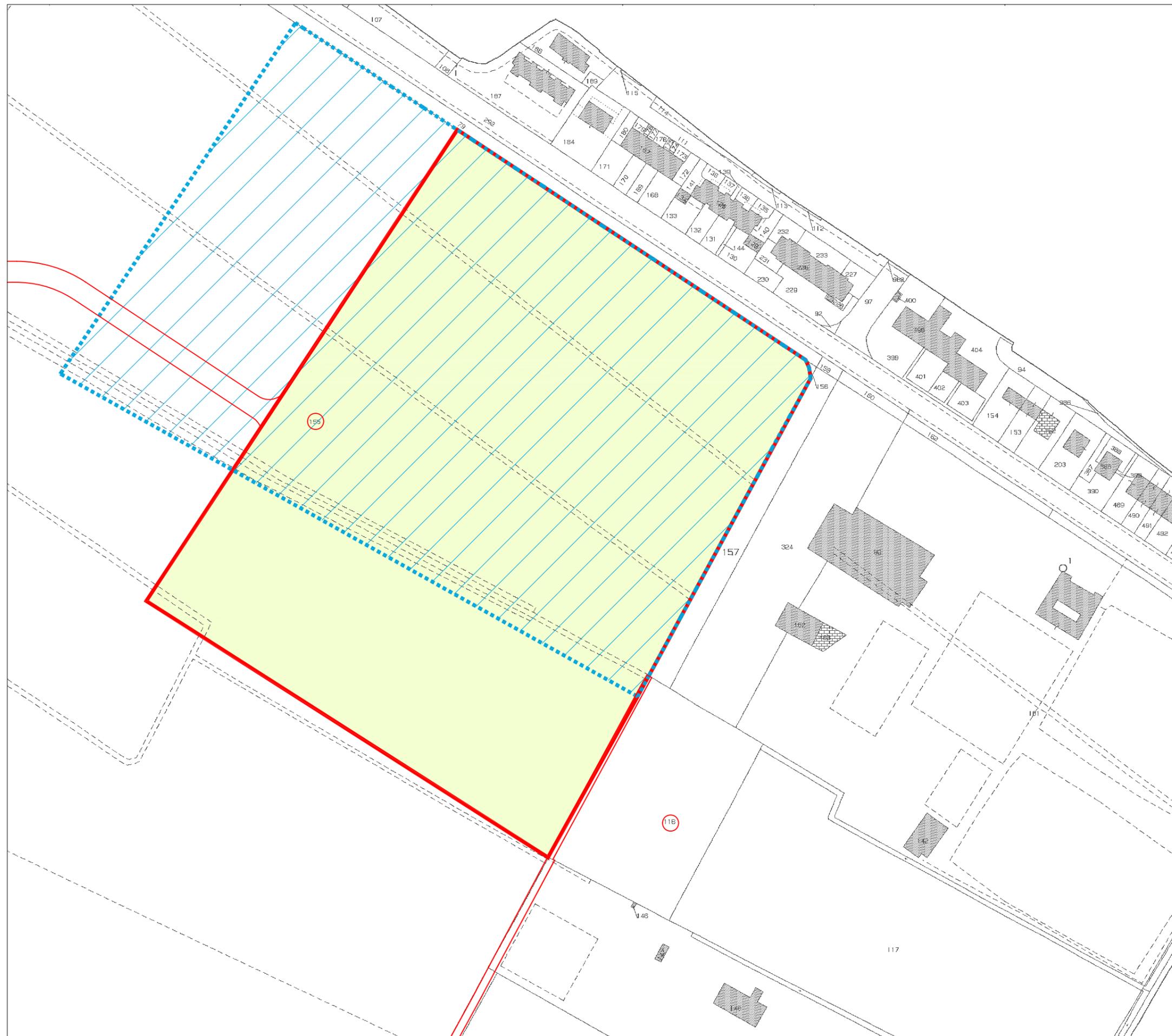
OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO ATS 401 OASI  
 PERCORSO CICLOPEDONALE DI COLLEGAMENTO COMPARTO  
 CON STRADA VICINALE DEL BOSCHETTO

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (da visura)	SUPERFICIE* (interessata circa) (misura cad)
18	118	7.700 mq.	308 mq.
18	145	37.227 mq.	263 mq.
18	436	1.392 mq.	1.392 mq.
TOTALE			1.963 mq.

PROPRIETA': COMUNE DI CURTATONE (mapp. 118 e 145  
 proprietà superficciaria ASD OASI BOSCHETTO)  
 \* Superficie da misura cad. Soggetta a possibile variazione in sede di  
 progettazione definitiva ed esecutiva delle opere.



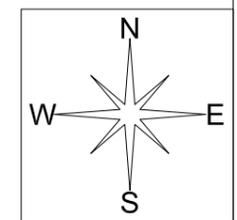
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE
-  OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO



**INDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
*AMBITO DI TRASFORMAZIONE*  
*ATS 401 OASI*

ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
FOGLIO 18

scala 1:2.000



-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE
-  OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**  
*AMBITO DI TRASFORMAZIONE*  
*ATS 401 OASI*

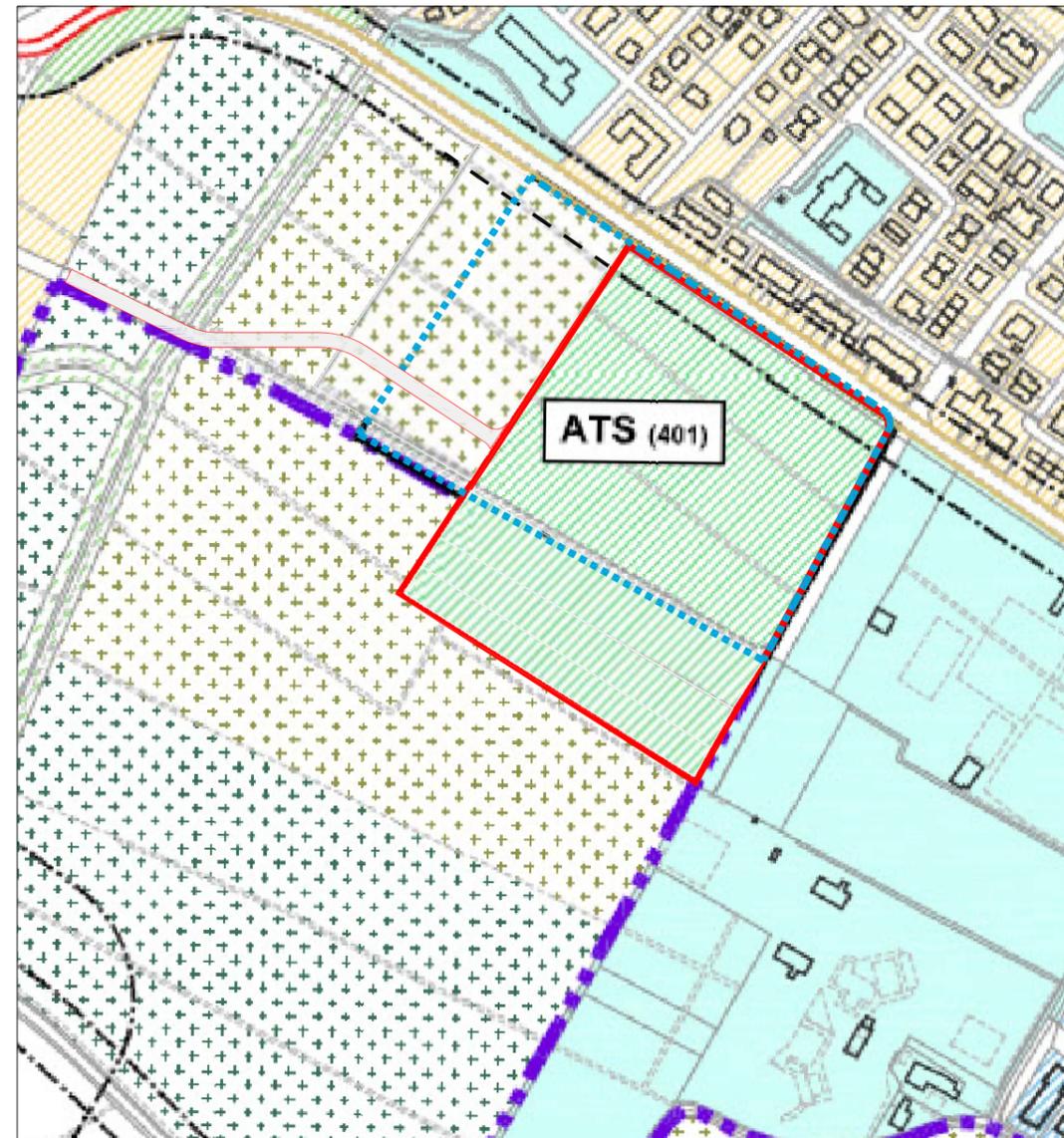
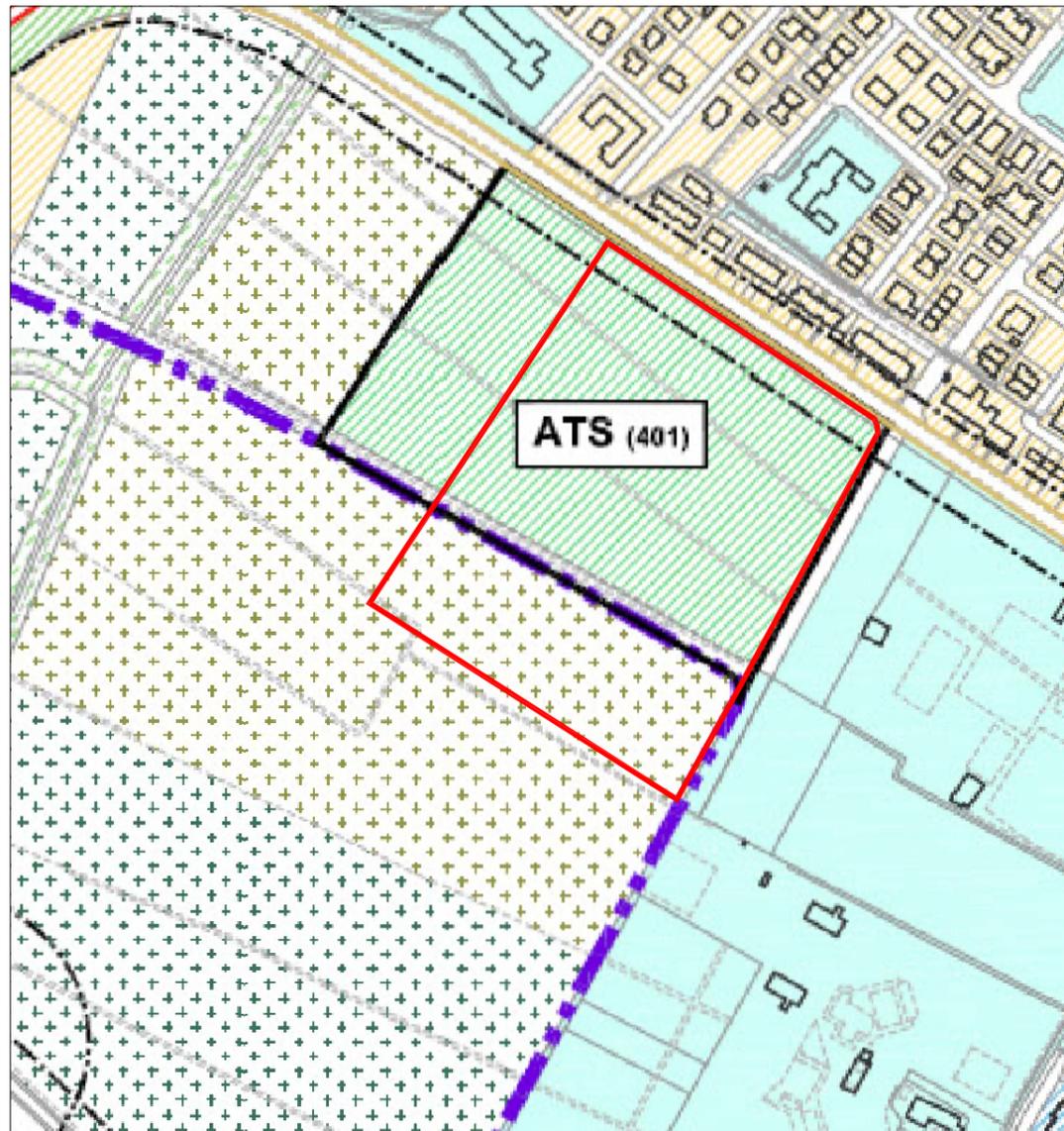
ESTRATTI PIANO DI GOVERNO  
 DEL TERRITORIO (P.G.T.)

DOCUMENTO DI PIANO

1 - AZIONI DI PIANO - VIGENTE

2 - AZIONI DI PIANO - VARIANTE

scala 1:5.000



**1 - VIGENTE**

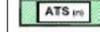
**2 - VARIANTE**

**LEGENDA**

**SISTEMA INSEDIATIVO**

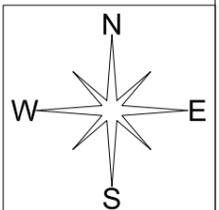
-  LIMITE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO
-  TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE
-  TESSUTO PER INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI INTEGRATI
-  TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO
-  ZONA VINCOLATA A VERDE PRIVATO
-  ZONA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/O EDIFICI VINCOLATI
-  PRINCIPALI AREE PER SERVIZI ESISTENTI
-  PRINCIPALI AREE PER SERVIZI DI PROGETTO
-  AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

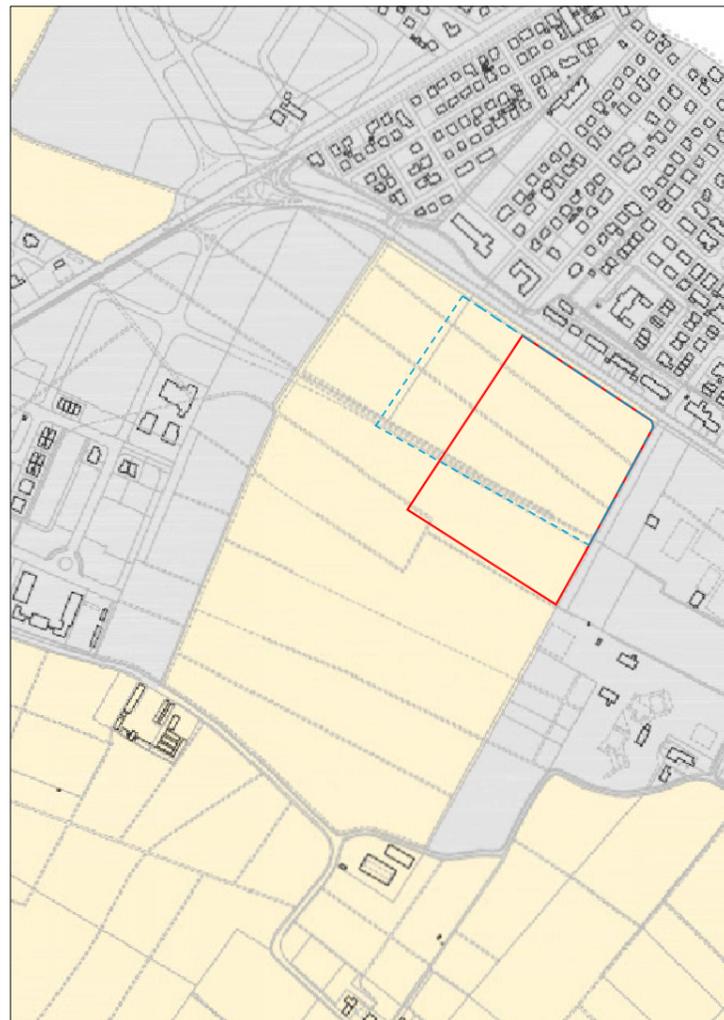
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
-  **ATR 001** INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
-  **ATR 002** IN PREVISIONE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI**
-  **ATEC 001** INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
-  **ATEC 002** IN PREVISIONE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI**
-  **ATS 001** INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
-  **ATS 002** IN PREVISIONE

**SISTEMA RURALE / PAESISTICO / AMBIENTALE**

-  AREA AGRICOLA AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA
-  ALTRE AREE DI RILEVANZA PER L'ATTIVITA AGRICOLA DI SCALA LOCALE AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE E RISPETTO DEI CENTRI ABITATI
-  AREA AGRICOLA DI PRESIDIO DEI FENOMENI DI ANTROPIZZAZIONE E DI OFFERTA PER IL POTENZIAMENTO AMBIENTALE
-  AREA AGRICOLA DI PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO
-  AREA AGRICOLA DI PREVALENTE VALORE AMBIENTALE-ECOLOGICO
-  EDIFICI e/O COMPLESSI EDILIZI CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE AGRICOLA
-  EDIFICI e/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE AGRICOLA



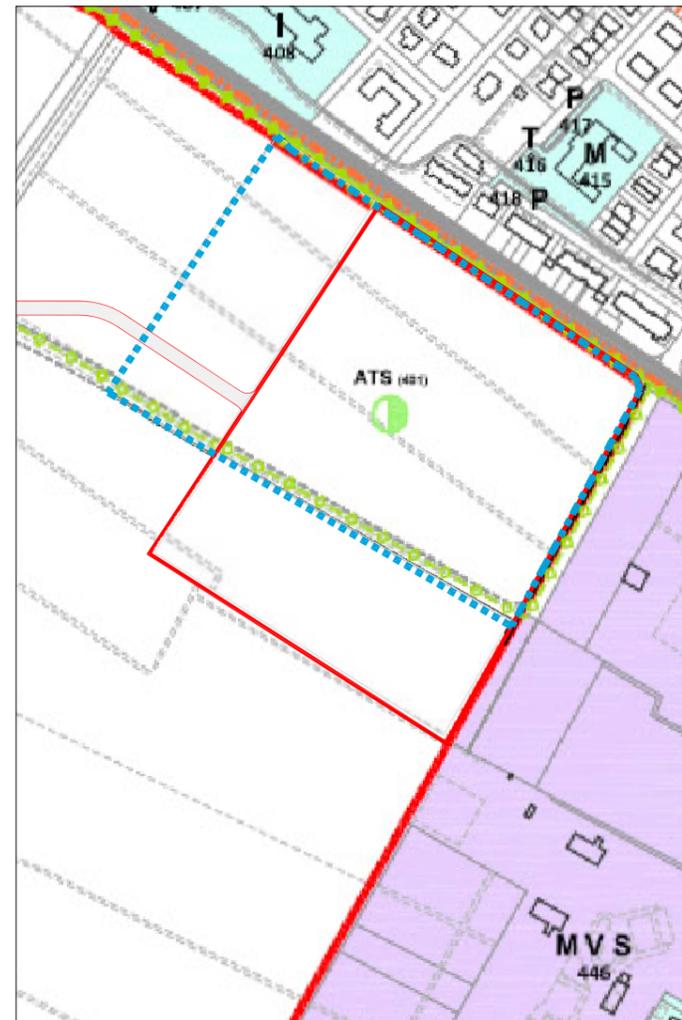
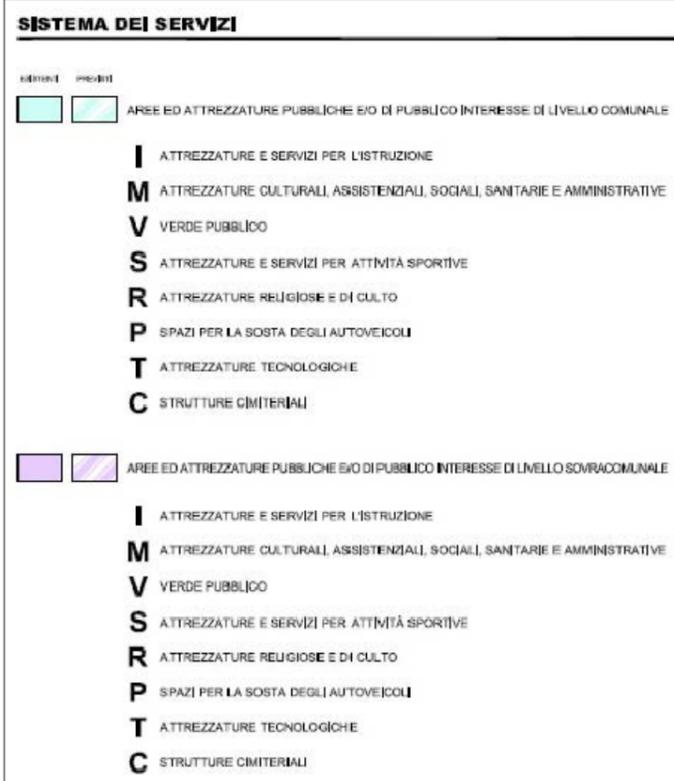
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
-  COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE
-  OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO



**1**



**2 - VIGENTE**



**3 - VARIANTE**



**INQUADRAMENTO URBANISTICO**  
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
 ATS 401 OASI

ESTRATTI PIANO DI GOVERNO  
 DEL TERRITORIO (P.G.T.)

DOCUMENTO DI PIANO  
 PIANO DEI SERVIZI

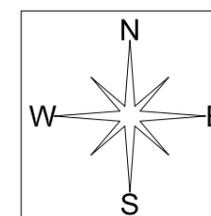
1 - CLASSI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE

scala 1:10.000

2 - SERVIZI - VIGENTE

3 - SERVIZI - VARIANTE

scala 1:5.000



COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE

COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE

OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**  
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
 ATS 401 OASI

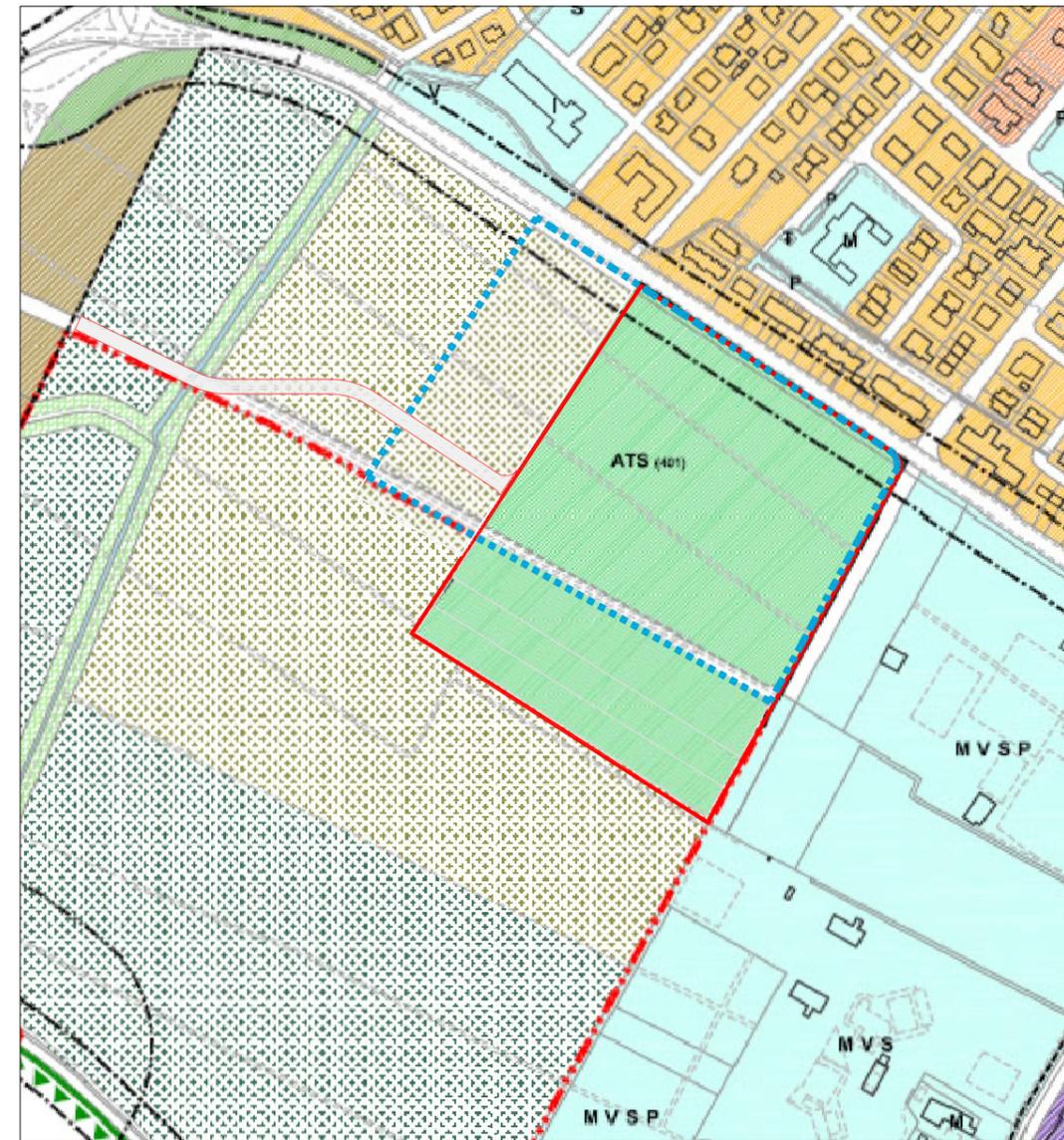
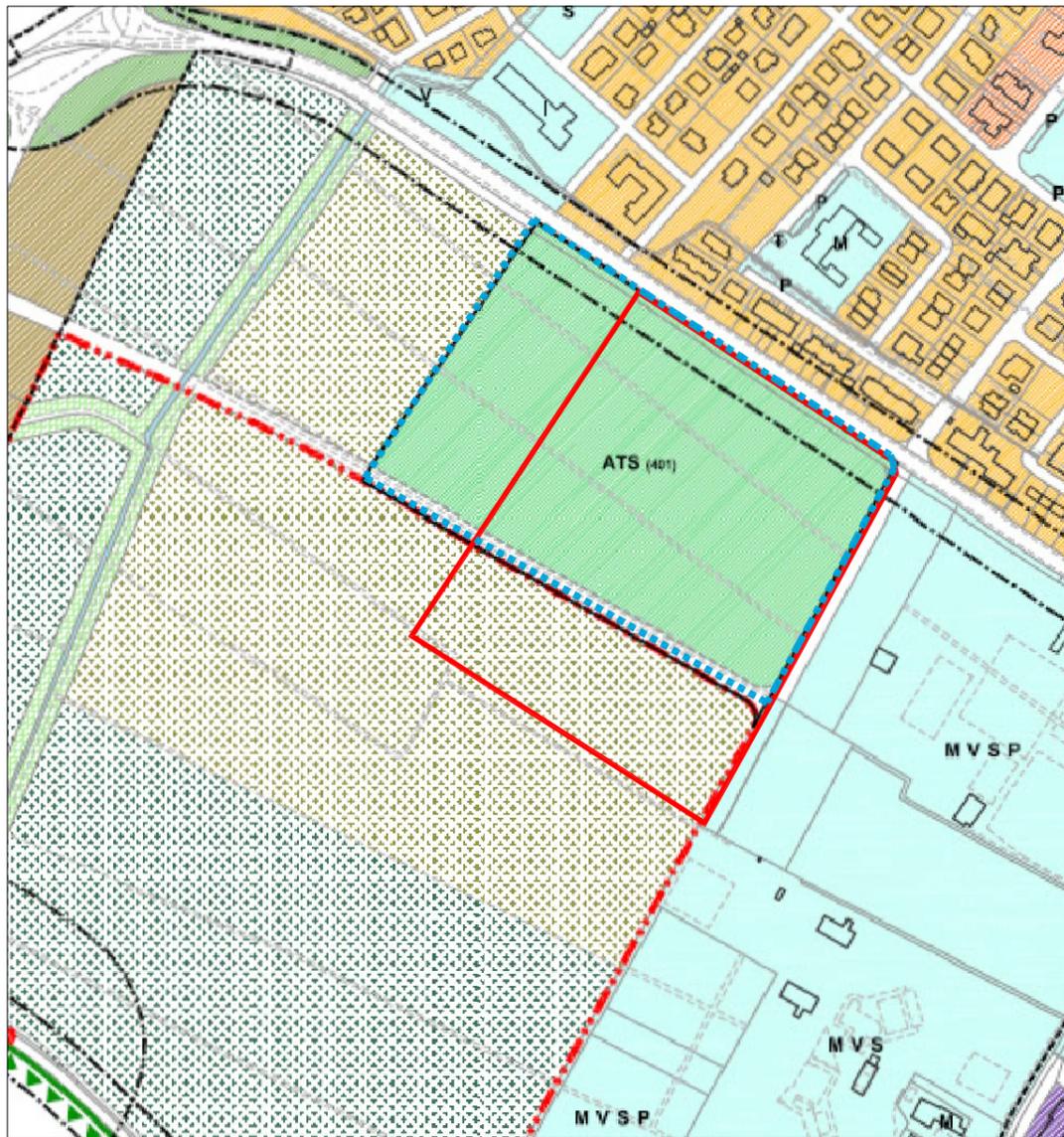
ESTRATTI PIANO DI GOVERNO  
 DEL TERRITORIO (P.G.T.)

PIANO DELLE REGOLE

1 - ZONIZZAZIONE - VIGENTE

2 - ZONIZZAZIONE - VARIANTE

scala 1:5.000

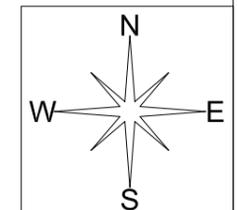


**1 - VIGENTE**

**2 - VARIANTE**

**LEGENDA**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA		SISTEMA RURALE / AMBIENTALE	
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA		ZONA AGRICOLA (E1)
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN PREVISIONE		ALTRE AREE DI RILEVANZA PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA DI SCALA LOCALE AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE E RISPETTO DEI CENTRI ABITATI (E2.a)
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA		AREA AGRICOLA DI PRESIDIO DEI FENOMENI DI ANTROPIZZAZIONE E DI OFFERTA PER IL POTENZIAMENTO AMBIENTALE (E2.b)
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE ECONOMICI IN PREVISIONE		ZONA AGRICOLA DI TUTELA DI PAESAGGI DI ELEVATO PREGIO (E3)
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI INSERITI NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA		ZONA AGRICOLA DI CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEI VALORI NATURALI (E4)
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI IN PREVISIONE		ZONA AGRICOLA DI TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI CARATTERI NATURALISTICI PROSPICIENTI IL Fiume PO, IL Fiume MINCIO E IL Fiume OGLIO (E5)
	ATTIVITÀ COMMERCIALI - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI e/o INSERITE NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA		ZONA AGRICOLA VINCOLATA AD "ECOMUSEO DELLA BATTAGLIA" E "PALEOALVEO DEL Fiume MINCIO" E "PALEOALVEO DEL Fiume OGLIO" (E6)
	ATTIVITÀ COMMERCIALI - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (Sup. da 2.500 mq a 3.500 mq) ESISTENTI e/o INSERITE NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA		ZONA AGRICOLA AD ELEVATA VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA (E7)
	LIMITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E PROPOSTA DI DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DEL D.Lgs. 285/92 e s.m.l.		ZONA AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI (E8)
	NUCLEI MINORI IN AMBITO AGRICOLO		ZONA AGRICOLA PER ATTIVITÀ STRETTAMENTE LEGATE ALL'AGRICOLTURA (E9)
			ZONA AGRICOLA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE (E10)
			EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE AGRICOLA (EA)
			EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE AGRICOLA (EB)
			LIMITI DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE ESTERNO AL CENTRO ABITATO
			TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE ESTERNO AL CENTRO ABITATO (TaE)
			EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ED USI ASSIMILABILI E/O DISMESSI (EC1)
			EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ED USI ASSIMILABILI E/O DISMESSI (EC2)
			EDIFICI e/o COMPLESSI EDILIZI CHE RISULTANO AVERE DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA e/o COMMERCIALE (ED)
			AREA AGRICOLA VINCOLATA A VERDE PRIVATO (EV)
			AREA AGRICOLA VINCOLATA A VERDE DI RISPETTO DI MURA e/o EDIFICI VINCOLATI (EVr)



- COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE
- COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE VARIANTE
- OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>OASI</b>	Localizzazione:	<b>EREMO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente per servizi inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	P.A.S. 403 - Piano Attuativo dei Servizi				
Descrizione:	<p>L'ambito è posto a sud di via Parri, a Eremo, in prossimità del centro sportivo "Oasi - Boschetto". Tale ambito è geometricamente il baricentro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• del nucleo abitato residenziale di Eremo;</li> <li>• della zona di espansione di Montanara, posta a est della S.S. 420 Sabbionetana, con il nuovo Municipio;</li> <li>• dell'espansione di S. Silvestro, situata ad ovest della S.P. 57 Mantova-Viadana e costituita dai previgenti P.L. 404 e P.L. 405, ormai pressoché ultimati. Fanno parte dell'espansione anche il nucleo dei servizi per lo sport e il tempo libero, rappresentato dal centro "Oasi - Boschetto" e dagli spazi destinati a servizi accessori.</li> </ul> <p>L'area si presenta pianeggiante, attualmente adibita in parte a coltivo e nell'intorno priva di fabbricati dedicati ad attività agricole. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.</p> <p>Il presente Piano Attuativo rientra tra i Piani inseriti nel P.R.G.C. vigente, con la sigla P.A.S. 403 "Oasi", avente una St = 71.278 mq. La finalità consiste nel realizzare il "Sistema integrato di connessione" descritto nella scheda urbanistica.</p>				
PEREQUAZIONE:			<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>70.000</b>	---	<b>Piano Attuativo dei Servizi</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>70.000 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;</li> <li>• l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;</li> <li>• l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile</li> </ul>

OGGETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- il Piano Attuativo ha l'obiettivo di creare un sistema integrato di connessione urbana tra le realtà di Montanara, Eremo e S. Silvestro, con particolare attenzione a inserire i servizi mancanti e a valorizzare il polo esistente del tempo libero dell'area il "Boschetto". Il sistema integrato di connessione ha gli obiettivi specifici di seguito elencati, in particolare la razionalizzazione della viabilità interna di servizio, i collegamenti ciclopedonali con Montanara, l'area del Municipio e il polo del Boschetto;
- sistema integrato di connessione:
  1. Attrezzature religiose;
  2. Spazi aggregativi e di socializzazione;
  3. Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali;
  4. Attrezzature per il tempo libero;
  5. Attrezzature residenziali, commerciali e ricreative;
  6. Parco e spazi verdi attrezzati;
  7. Attrezzature sportivo-ricettive;
  8. Parcheggi;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- delimitazione 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;
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con esperti ambientali della Commissione Paesaggio;
- intervento di 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;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- intervento da attuare in stretta 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 specifica fascia a verde verso l'area agricola sul lato sud del comparto.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp <sub>max</sub>	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T <sub>max</sub>	Destinazioni compatibili	Slp <sub>min</sub>	Slp <sub>med</sub>	Slp <sub>max</sub>	U <sub>f</sub>	H <sub>max</sub>	R <sub>c</sub>	S <sub>p</sub>	C <sub>u</sub>			
						Parametri minimi			AS <sub>peq</sub>	AS <sub>tot</sub>												AS <sub>min</sub>	AS <sub>id</sub>	AS <sub>mon</sub>
						(mq)	(mq)	(mq/mq)																
P.A.S. Piano Attuativo dei Servizi	70.000	70.000	0,60	42.000	---	Residenziale	≥ 40 mq/ab	VARIABILE	VARIABILE	VARIABILE	---	VARIABILE	B	8	Attrezzature e servizi religiosi e per il culto	0%	25%	41%	0,30+1,20	3 piani	40%	50%	B/M	
						Attività produttive	≥ 30% Slp																	
						ESV	≥ 101% Slp com.																	
						MSV-	≥ 110% Slp com.																	
						MSV±	≥ 125% Slp com.																	
						MSV+	≥ 140% Slp com.																	
						GSV	≥ 201% Slp com.																	
Attività terziarie	≥ 100% Slp																							
Altre destinazioni	≥ 100% Slp																							



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>OASI</b>	Localizzazione:	<b>EREMO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente per servizi inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	P.A.S. 403 - Piano Attuativo dei Servizi				
Descrizione:	<p>L'ambito è posto a sud di via Parri, a Eremo, in prossimità del centro sportivo "Oasi - Boschetto". Tale ambito è geometricamente il baricentro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• del nucleo abitato residenziale di Eremo;</li> <li>• della zona di espansione di Montanara, posta a est della S.S. 420 Sabbionetana, con il nuovo Municipio;</li> <li>• dell'espansione di S. Silvestro, situata ad ovest della S.P. 57 Mantova-Viadana e costituita dai previgenti P.L. 404 e P.L. 405, ormai pressoché ultimati. Fanno parte dell'espansione anche il nucleo dei servizi per lo sport e il tempo libero, rappresentato dal centro "Oasi - Boschetto" e dagli spazi destinati a servizi accessori.</li> </ul> <p>L'area si presenta pianeggiante, attualmente adibita in parte a coltivo e nell'intorno priva di fabbricati dedicati ad attività agricole. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.</p> <p>Il presente Piano Attuativo rientra tra i Piani inseriti nel P.R.G.C. vigente, con la sigla P.A.S. 403 "Oasi", avente una St = 71.278 mq. La finalità consiste nel realizzare il "Sistema integrato di connessione" descritto nella scheda urbanistica.</p>				
PEREQUAZIONE:			<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>70.000</b>	---	<b>Piano Attuativo dei Servizi</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>70.000 mq</b>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- il Piano Attuativo ha l'obiettivo di creare un sistema integrato di connessione urbana tra le realtà di Montanara, Eremo e S. Silvestro, con particolare attenzione a inserire i servizi mancanti e a valorizzare il polo esistente del tempo libero dell'area il "Boschetto". Il sistema integrato di connessione ha gli obiettivi specifici di seguito elencati, in particolare la razionalizzazione della viabilità interna di servizio, i collegamenti ciclopedonali con Montanara, l'area del Municipio e il polo del Boschetto;
- sistema integrato di connessione:
  1. Attrezzature religiose;
  2. Spazi aggregativi e di socializzazione;
  3. Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali;
  4. Attrezzature per il tempo libero;
  5. Attrezzature residenziali, commerciali e ricreative;
  6. Parco e spazi verdi attrezzati;
  7. Attrezzature sportivo-ricettive;
  8. Parcheggi;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- 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;
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con esperti ambientali della Commissione Paesaggio;
- intervento di 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;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- intervento da attuare in stretta 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 specifica fascia a verde verso l'area agricola sul lato sud del comparto.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;</li> <li>• l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;</li> <li>• l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile</li> </ul>

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																						
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili	Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu							
						Parametri minimi																ASpeq	AStot	ASmin	ASid	ASmon		
						ASmin	ASid	ASmon	ASpeq	AStot																		
P.A.S. Piano Attuativo dei Servizi	70.000	70.000	0,60	42.000	---	Residenziale	≥ 40 mq/ab	VARIABILE	VARIABILE	VARIABILE	---	VARIABILE	B	8	Attrezzature e servizi religiosi e per il culto	0%	25%	41%	0,30+1,20	3 piani	40%	50%	B/M					
						Attività produttive	≥ 30% Slp									Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari ed amministrativi	10%	31%						45%				
						Commercio al dettaglio	ESV										≥ 101% Slp com.	Attrezzature e servizi residenziali/residenza						5%	15%	31%		
							MSV-										≥ 110% Slp com.							Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive	15%	29%	65%	
							MSV±										≥ 125% Slp com.								Attrezzature e servizi residenziali (edilizia convenzionata e/o assistita)	0%	10%	15%
							MSV+										≥ 140% Slp com.									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.)	0%	5%
						GSV	≥ 201% Slp com.																					
Attività terziarie	≥ 100% Slp																											
Altre destinazioni	≥ 100% Slp																											