

**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

<b>RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.</b>  <i>ELABORATO AGGIORNATO CON RECEPIMENTO INDICAZIONI DI CUI AL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.</i>	ELABORATO: 01/13
	DATA: NOVEMBRE 2012
	AGG: APRILE 2013

 **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

## 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, con procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.

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 dall'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.

Il comparto ATS 401 Oasi interessa una superficie territoriale totale pari a 70.000 mq. ed 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".

In relazione alle previsioni del P.G.T. ed al contesto di riferimento per l'attuazione dell'ambito di trasformazione risulta opportuno sia per l'operatore dell'ATS sia per l'Amministrazione Comunale proporre e condividere l'assetto progettuale del comparto di piano attuativo ponendo le basi per ipotizzare le future linee di sviluppo e valorizzazione dell'intera porzione di territorio.

Tutto ciò premesso, l'operatore dell'ATS 401 Oasi propone all'Amministrazione Comunale il presente 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 dell'art. 14 (e art. 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.*

Il procedimento di approvazione del progetto di piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. comprende l'implementazione, preliminarmente all'adozione dello stesso progetto da parte del Consiglio Comunale, del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., della D.C.R. 351/2007 e della D.G.R. 761/2010 – allegato 1a. *Con riferimento a tale processo, il presente elaborato recepisce le indicazioni emerse in sede di conferenza di verifica in relazione ai pareri degli enti competenti e territorialmente interessati pervenuti al Comune di Curtatone in seguito alla fase di messa a disposizione della proposta di piano attuativo con contestuale variante al P.G.T.*

## **PROCESSO METODOLOGICO-PROCEDURALE DELLA VARIANTE AL P.G.T. CONTESTUALE AL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO**

Il progetto di piano attuativo viene presentato, per la sua approvazione, con contestuale variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, ai sensi degli artt. 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. e con le modalità relative alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla D.C.R. 351/2007 ed alla D.G.R. 761/2010 – allegato 1a. Il combinato disposto di tali norme prevede che il processo di formazione della variante avvenga contemporaneamente al processo della sua valutazione preliminare dei possibili impatti sull'ambiente. Pertanto le fasi del percorso di approvazione della variante consistono in:

- Fase 0 – Preparazione
  - L'operatore del piano attuativo presentata al Comune la richiesta di approvazione del progetto dello stesso piano attuativo con contestuale variante al P.G.T.
  - Il Comune avvia il procedimento di approvazione del piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. ed avvia il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. con Delibera di Giunta in cui provvede anche all'individuazione dell'autorità procedente, dell'autorità competente per la VAS, dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti territorialmente interessati e del pubblico. Nello stesso provvedimento viene inoltre data indicazione in merito: alle modalità di convocazione della conferenza di verifica, alle modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, alle modalità di diffusione e di pubblicizzazione delle informazioni.
- Fase 1 – Orientamento e Conferenza di verifica
  - L'operatore del piano attuativo elabora e redige gli elaborati di progetto dello stesso piano attuativo e di contestuale variante al P.G.T. unitamente al rapporto preliminare per la verifica degli effetti significativi sull'ambiente.

Relazione tecnica e illustrativa

---

- L'autorità procedente (Comune) mette a disposizione per 30 giorni presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas la proposta di variante al P.G.T. con il rapporto preliminare. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. L'autorità competente per la V.A.S., in collaborazione con l'autorità procedente, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con la Delibera di Giunta, la messa a disposizione e pubblicazione su web della proposta di variante e del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato entro 30 giorni dalla messa a disposizione all'autorità competente per la V.A.S. ed all'autorità procedente.
- L'autorità procedente convoca la conferenza di verifica in merito all'assoggettabilità o meno della variante al P.G.T. alla V.A.S., alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.
- L'autorità procedente predispose il verbale della conferenza di verifica.
- Fase 2 – Decisione
  - L'autorità competente per la V.A.S., d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare della variante al P.G.T. contestuale al piano attuativo, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, si pronuncia entro novanta giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre la variante al P.G.T. al procedimento di V.A.S. ovvero di non assoggettarlo allo stesso.
  - La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico.
  - In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente e l'autorità competente per la V.A.S. dispongono che nel procedimento di approvazione del piano attuativo debbano essere considerate le eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.
  - Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas. Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante al P.G.T. adottata e approvata contestualmente all'adozione e approvazione del piano attuativo.
- Fase 3 – Approvazione
  - Successivamente alla decisione di non assoggettabilità al procedimento di V.A.S. il piano attuativo con la contestuale variante al P.G.T. viene adottato dal Consiglio Comunale.
  - Il provvedimento di adozione con gli elaborati di piano attuativo vengono depositati presso i competenti uffici comunali e pubblicati sul sito web comunale per 30 giorni. Di tale deposito, a cura del Comune, viene data informazione sul B.U.R.L. e su un quotidiano o periodico a diffusione locale.
  - Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni.
  - Con il deposito degli atti, gli elaborati vengono inviati alla Provincia per il parere di compatibilità con il P.T.C.P. che deve essere espresso entro 120 giorni. Gli elaborati vengono inviati anche a ASL e ARPA per il parere di competenza che deve essere espresso entro il termine per le osservazioni (60 giorni).
  - Entro 90 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni il piano attuativo con la contestuale variante al P.G.T. viene approvato definitivamente dal Consiglio Comunale (con controdeduzione delle eventuali osservazioni e/o di recepimento dei pareri).

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI**

**QUADRO CONOSCITIVO – STATO DI FATTO**

Il quadro conoscitivo, ovvero lo stato di fatto, relativo al comparto di ambito di trasformazione pone riferimento: alle risultanze del rilievo piano altimetrico con l'effettuazione di sopralluoghi e rilievi fotografici, alle analisi del contesto territoriale in cui le aree sono inserite ed all'inquadramento urbanistico tramite la consultazione del vigente P.G.T. con i relativi elaborati. Ne consegue che per quanto di seguito illustrato debba essere fatto costante riferimento agli specifici elaborati grafici e descrittivi del presente piano attuativo relativi allo stato di fatto.

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO**

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.

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".

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.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Il comparto di ambito di trasformazione ricomprende le aree identificate catastalmente al foglio 18 del Comune di Curtatone, mappale 155 (parte) e da visura catastale, le stesse risultano intestate al proponente del presente piano attuativo.

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	SUPERFICIE INTERESSATA DAL COMPARTO (mq.)	PROPRIETA'
18	155	328.200	70.000	DOTT. ANTONIO MAROCCHI
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO</b>			<b>70.000</b>	

Relazione tecnica e illustrativa

---

Le aree interessate dal comparto in relazione al rilievo piano altimetrico ed a quanto indicato dal P.G.T. interessano una porzione del mappale 155 per una superficie di **70.000 mq.** che corrisponde alla **Superficie Territoriale (ST)** di riferimento per l'ambito di trasformazione.

Relativamente alle opere di collegamento previste fuori comparto, come descritte nel quadro programmatico, le aree interessate sono identificate catastalmente nel seguente modo:

- Foglio 18 Mappali 155 (parte) e 341 (parte) di proprietà del proponente per la strada di collegamento fra l'ambito di trasformazione ed il tessuto urbano consolidato di Montanara di recente formazione. Le porzioni dei mappali interessati corrispondono ad una superficie totale di circa 3.862 mq. (2.832 mq. del mappale 155 e 1.030 mq. del mappale 341). Tali misure saranno soggette a possibile modifica in relazione alle determinazioni della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere.
- Foglio 18 Mappali 118 (parte), 145 (parte), 436 di proprietà del Comune di Curtatone (per i mappali 118 e 145 la proprietà superficaria è dell'Associazione Dilettantistica Sportiva Oasi Boschetto) per il percorso ciclopedonale di collegamento fra l'ambito di trasformazione e la strada vicinale del Boschetto. La messa a disposizione di tali aree, nonché l'assenso da parte di tutti i soggetti titolari di diritti sulle stesse, al fine della realizzazione delle opere previste da parte dell'operatore è da intendersi a carico del Comune di Curtatone. Le porzioni dei mappali interessati corrispondono ad una superficie totale di circa 1.963 mq. (308 mq. del mappale 118, 263 mq. del mappale 145 e 1.392 mq. corrispondenti al mappale 436). Tali misure saranno soggette a possibile modifica in relazione alle determinazioni della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

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 viene allegata nell'elaborato del presente piano attuativo dedicato all'inquadramento urbanistico (vigente e variante) e 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.
- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,60 mq./mq.
- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile pari a 42.000 mq.
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) variabile da 0,30 mq./mq. a 1,20 mq./mq.
- Altezza edifici pari a 3 piani fuori terra.
- Rapporto di copertura (Rc) massimo pari al 40%. Rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria.
- Indice di permeabilità (Sp) pari al 50%. Rapporto fra la superficie permeabile e la superficie scoperta (differenza fra superficie fondiaria e superficie coperta).
- Dotazione di servizi come da norme tecniche del Piano dei Servizi in funzione delle destinazioni d'uso di progetto.

Relazione tecnica e illustrativa

- Distribuzione della SLP edificabile in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse (mix funzionale) nel seguente modo:

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>SLP min</b>	<b>SLP med</b>	<b>SLP max</b>
Attrezzature e servizi religiosi e per il culto	0%	25%	41%
Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi	10%	31%	45%
Attrezzature e servizi residenziali/residenza	5%	15%	31%
Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive	15%	29%	65%

La scheda di Documento di Piano per l'ATS 401 Oasi prevede inoltre ulteriori obiettivi ed indirizzi per la pianificazione attuativa sia in termini di compensazione e mitigazione sia in termini di definizione dell'assetto plani volumetrico del comparto:

- 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;
- 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 ciclopedonali 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);

Relazione tecnica e illustrativa

---

- 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.

Successivamente all'analisi del Documento di Piano, l'inquadramento urbanistico pone inoltre riferimento agli altri elaborati di P.G.T., ovvero il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole definisce il comparto come ambito di trasformazione prevalentemente per servizi inserito nella precedente pianificazione urbanistica (P.R.G.C.).

Il Piano dei Servizi conferma l'individuazione dell'ambito di trasformazione con indicazione dell'obbligo di reperimento delle aree per servizi all'interno del comparto e la previsione di percorsi lenti in progetto appartenenti alla rete di terzo livello.

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.

Con riferimento alla componente Geologica, Idrogeologica e Sismica specifica del progetto di piano attuativo si rimanda all'elaborato "*Relazione Geologica e Sismica*" allegato al presente piano attuativo, redatto da tecnico abilitato.

Infine, l'analisi del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato in ottobre 2004, definisce il comparto di ambito di trasformazione in parte (verso nord in prossimità di via Parri) in classe IV "*aree di intensa attività umana*" ed in parte (per la restante porzione) in classe acustica III "*aree di tipo misto*", come definite dal D.P.C.M. 01.03.1991, L. 447/1995 e D.P.C.M. 14.11.1997:

- la classe acustica IV riguarda *le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie;*
- la classe acustica III riguarda *le aree di tipo misto – aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali o con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*

Con riferimento alla componente Acustica specifica del progetto di piano attuativo si rimanda all'elaborato "*Valutazione previsionale del clima acustico*" allegato al presente piano attuativo, redatto da tecnico abilitato.

**INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO**

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".

Ai sensi del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con annesso Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e secondo le indicazioni della scheda di Documento di Piano relativa all'ambito di trasformazione in oggetto e le indicazioni del titolo II delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, viene predisposta la relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica del piano attuativo, cui si rimanda per una più approfondita illustrazione dell'inquadramento paesaggistico.

I principali riferimenti per la definizione dell'inquadramento paesaggistico sono costituiti dai piani e programmi di interesse sovra comunale, quali Piano Territoriale Regionale (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.

In particolare il P.G.T. evidenzia per il comparto:

- l'assenza di particolari vincoli e tutele di beni culturali nella carta dei vincoli delle azioni di piano e nella carta delle potenzialità e criticità ambientali;
- l'appartenenza alla classe di sensibilità paesaggistica media (livello 3);
- la previsione di percorsi lenti in progetto appartenenti alla rete di terzo livello nella carta del sistema del paesaggio.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI**  
**QUADRO STRATEGICO – STATO DI PROGETTO**

**OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.**

Il progetto di piano attuativo per l'ambito di trasformazione ATS 401 OASI, individuato nel Documento di Piano del P.G.T. di Curtatone, viene proposto con contestuale variante al vigente strumento urbanistico P.G.T., al fine della sua approvazione ai sensi dell'art. 14 (e art. 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 ripermetrazione 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.*

Il procedimento di approvazione del progetto di piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. comprende l'implementazione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., della D.C.R. 351/2007 e della D.G.R. 761/2010 – allegato 1a.

Con riferimento a tali principali obiettivi, il quadro strategico del piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. elabora una proposta progettuale finalizzata a coordinare gli indirizzi del P.G.T., che rappresentano elementi di sostenibilità ambientale e sociale, con la sostenibilità economica degli interventi, in modo di raggiungere un equilibrio delle stesse sostenibilità.

<b>OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E SOCIALE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Destinazione d'uso prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse pubblico.</li> <li>▪ Riqualficazione 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>

Relazione tecnica e illustrativa

- 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 ciclopedonali 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;
- Riqualficazione 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.

**OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA**

- Modifica della perimetrazione del comparto prevedendo la rotazione dell'ambito, a parità di consistenza di superficie territoriale (70.000 mq.), 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 e con incremento di appetibilità delle aree dal punto di vista della commercializzazione;
- Modulazione del mix funzionale in termini di percentuale della SLP insediabile, nel rispetto del dimensionamento totale di P.G.T. (42.000 mq.), al fine di definire l'articolazione delle destinazioni d'uso compatibili in relazione alla commerciabilità delle aree;
- Valutazione economica delle opere di urbanizzazione e degli oneri a carico dell'operatore in rapporto alle possibilità edificatorie e quindi alla commerciabilità delle aree.

**STATO DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T., ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI COMPARTO E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Facendo seguito al quadro conoscitivo ed agli obiettivi di equilibrio delle sostenibilità ambientale, sociale ed economica, lo stato di progetto del piano attuativo, relativamente alla variante al P.G.T., considera:

- la modifica della perimetrazione del comparto con la 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;
- la modifica del Documento di Piano (elaborato grafico "azioni di piano") con la variazione della definizione degli ambiti appartenenti ai sistemi di articolazione del territorio nel seguente modo:
  - 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*";
  - 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*";
  - 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;
  - il "*limite del territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato*" subisce variazione in relazione al nuovo perimetro del comparto;
- la modifica del Piano dei Servizi (elaborato grafico "analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto") con la variazione della definizione degli ambiti appartenenti ai sistemi di articolazione del territorio nel seguente modo:
  - il perimetro del comparto vigente viene modificato con la nuova definizione di quello variante in seguito alla rotazione;
  - 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;
  - 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 consolidato di Montanara;
- la modifica del Piano delle Regole (elaborato grafico "zonizzazione territorio comunale") con la variazione della definizione degli ambiti appartenenti ai sistemi di articolazione del territorio nel seguente modo:
  - 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

Relazione tecnica e illustrativa

come "altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (E2.a)";

- 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";
- 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;
- il "limite del territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato" subisce variazione in relazione al nuovo perimetro del comparto;
- la modifica del Documento di Piano (elaborato descrittivo "quaderno degli ambiti di trasformazione") con la variazione della tabella relativa al mix funzionale per le destinazioni d'uso compatibili e le percentuali ammesse. Si precisa che secondo quanto indicato dalla scheda il mix funzionale rientra fra i parametri urbanistici di competenza del Piano delle Regole e pertanto se ne propone la modifica nel seguente modo:
  - 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%;
  - 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 0% a 15%.

PGT VIGENTE Destinazione d'uso	SLP min	SLP med	SLP max	PGT VARIANTE Destinazione d'uso	SLP min	SLP med	SLP max
Attrezzature e servizi religiosi e per il culto	0%	25%	41%	Attrezzature e servizi religiosi e per il culto	0%	25%	41%
Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi	10%	31%	45%	Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi	10%	31%	45%
Attrezzature e servizi residenziali/residenza	5%	15%	31%	Attrezzature e servizi residenziali/residenza	5%	15%	31%
Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive	15%	29%	65%	Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive	15%	29%	65%
				Attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)	0%	10%	15%
				Attrezzature e servizi di interesse comune	0%	5%	10%

Relazione tecnica e illustrativa

---

In funzione della proposta di variante al P.G.T. e degli obiettivi precedentemente illustrati lo stato di progetto del piano attuativo, relativamente all'assetto planivolumetrico del comparto ed alle opere di collegamento previste al di fuori dello stesso, considera:

- l'accesso al comparto da via Calabria (avente innesto da via Parri) in prossimità dell'attuale accesso all'esistente parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto;
- 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 prevista con sezione costante pari a 15 metri, comprensiva di marciapiede e spazi di sosta alternati ad aiuole alberate sul lato sud e di percorso ciclopedonale sul lato nord con aiuola alberata di separazione dalla carreggiata veicolare a protezione dello stesso percorso;
- la realizzazione di viabilità "secondarie" per l'accesso ai lotti edificabili del comparto che trovano derivazione da entrambi i lati della viabilità principale (provenendo da via Calabria) 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. La viabilità "secondaria" a sud dell'asse stradale principale, per il tratto parallelo a quest'ultimo, è prevista con sezione pari a 14 metri, comprensiva di marciapiede e spazi di sosta alternati ad aiuole alberate da una parte e di marciapiede con aiuola alberata dall'altra, mentre per il tratto lungo il confine ovest del comparto viene prevista con sezione pari a 15,5 metri, comprensiva di marciapiede e spazi di sosta da una parte (lato ovest) e di spazi di sosta dimensionati per disabili alternati ad aiuole alberate e marciapiede dall'altra. La viabilità "secondaria" a nord dell'asse stradale principale è prevista con sezione pari a 15/15,5 metri, comprensiva di marciapiede e spazi di sosta, anche dimensionati per disabili, alternati ad aiuole alberate su un lato e di percorso ciclopedonale sull'altro lato con aiuola alberata di separazione dalla carreggiata veicolare a protezione dello stesso percorso.
- 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, con definizione anche di spazi di sosta dimensionati per disabili;
- 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 (anche dimensionati per disabili) 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

Relazione tecnica e illustrativa

---

formazione, dove è localizzata la nuova sede Municipale. Tale viabilità è prevista con sezione costante pari a 11 metri, comprensiva di percorso ciclopedonale sul lato nord con aiuola alberata di separazione dalla carreggiata veicolare a protezione dello stesso percorso. 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, che prosegue in adiacenza all'area a parcheggio in progetto, 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, il quale dovrà farsi carico della loro messa a disposizione e dei relativi atti di assenso da parte dei soggetti aventi diritti sulle stesse, al fine della realizzazione delle opere;
- 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 di interesse pubblico;
- la definizione di un'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 secondo i seguenti indirizzi:

- l'operatore privato realizzerà direttamente la struttura R.S.A. su area di proprietà dello stesso;
- l'operatore privato realizzerà la struttura R.S.A. con dimensionamento stimato per circa 120 posti letto, di cui la maggior parte in camera singola ed i restanti in camera doppia;
- l'operatore privato realizzerà la struttura R.S.A. con elevati standard di qualità per il comfort degli ospiti ed elevati standard prestazionali in rapporto all'efficienza energetica;
- l'operatore privato realizzerà all'interno della propria area destinata alla struttura R.S.A. gli spazi di sosta per gli operatori, per gli avventori e per i frequentatori occasionali della stessa struttura;
- l'operatore privato realizzerà la struttura R.S.A. con disegno architettonico correttamente inserito nel contesto e di pregevole percezione, anche in rapporto alla connessione con l'adiacente area di 10.000 mq. destinata a servizi religiosi/scolastici/aggregazione/verde pubblico.

La realizzazione di tale struttura viene prevista con titolo abilitativo diretto, ai sensi della normativa vigente, al quale verrà allegata una convenzione, sottoscritta dall'operatore privato e dall'Amministrazione Comunale, relativa agli aspetti gestionali della stessa struttura (non quindi agli aspetti edilizi ed urbanistici già disciplinati dal presente piano attuativo) utile alla definizione delle principali direttive e misure di gestione che possano comportare "favorevoli" ricadute sui cittadini del Comune. In particolare, in tale convenzione, i cui contenuti saranno meglio definiti nel confronto fra l'operatore privato e l'Amministrazione Comunale, verranno considerati i seguenti principali aspetti gestionali:

Relazione tecnica e illustrativa

---

- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con volontà di accreditamento A.S.L. Regionale e quindi in conformità alle normative tecniche e gestionali vigenti ed in rapporto alle esigenze che la stessa struttura regionale possa eventualmente richiedere sulla tipologia di ospiti da accogliere;
- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. come luogo di interazione "aperto" alla collettività per la presenza anche di attività non solo dedicate agli ospiti effettivi, ma rivolte a servizi di consulenza e terapia medica (es. ambulatori professionali, diagnosi, riabilitazione, analisi, ecc.);
- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con la possibilità di spazi per ospitare attività anche esterne, quali a titolo esemplificativo spazi per riunioni, proiezioni, eventi culturali;
- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con la possibilità di servizi espandibili ad altre attività insistenti sul territorio comunale, quali a titolo esemplificativo la mensa per la fornitura alle scuole;
- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con personale dotato di qualifica specializzata e con costante aggiornamento professionale;
- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con personale selezionato anche con priorità sulla provenienza comunale, fatta salva la verifica della dotazione del personale candidato all'assunzione dei requisiti necessari ai sensi della normativa vigente ed in funzione delle modalità d'azione/gestione dello stesso operatore privato;
- l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con assegnazione dei posti letto secondo le modalità previste dalla normativa vigente e anche con priorità di accesso da parte dei residenti nel Comune;
- la definizione di un'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, che potrà disporre, a proprio carico, per l'effettiva destinazione d'uso e la relativa realizzazione delle strutture che verranno ritenute necessarie;
- la definizione di aree edificabili (appartenenti alla superficie fondiaria di progetto) 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, offrendo assistenza alberghiera, assistenza per le attività quotidiane, assistenza medica e assistenza infermieristica e/o specialistica. Gli interventi edilizi saranno a carico di operatori privati o pubblici e saranno oggetto di titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente, ai quali verranno allegare convenzioni, sottoscritte dagli stessi operatori e dall'Amministrazione Comunale, relative agli aspetti gestionali (non quindi agli aspetti edilizi ed urbanistici già disciplinati dal presente piano attuativo) utili alla definizione delle principali direttive e misure di gestione che possano comportare "favorevoli" ricadute sui cittadini del Comune;
- la definizione di un'area edificabile (appartenente alla superficie fondiaria di progetto) 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. Gli interventi edilizi saranno oggetto di titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente;

Relazione tecnica e illustrativa

---

- la definizione di aree edificabili (appartenenti alla superficie fondiaria di progetto) distribuite coerentemente con le viabilità interne al comparto in progetto destinate ad attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza "libera"). Gli interventi edilizi saranno oggetto di titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente;
- la definizione di fasce a verde di mitigazione con alberi e/o 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. Con la realizzazione della fascia a verde a confine nord del comparto, potrà essere realizzata la chiusura con tombinatura del fosso esistente lungo lo stesso confine;
- la definizione di una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 5 metri lungo il percorso ciclopeditonale (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.;
- 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 ciclopeditonale (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.

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

In funzione di quanto indicato per l'assetto planivolumetrico del comparto di ambito di trasformazione e per la contestuale variante al P.G.T. viene di seguito proposta la tabella di sintesi del dimensionamento del piano attuativo e della distribuzione della Superficie Territoriale (ST), la cui approvazione comporta la definizione del regime delle aree, inteso come regime giuridico dei suoli ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI</b>			
	<b>DIMENSIONAMENTO GENERALE</b>	<b>ATS 401 (PGT vigente)</b>	<b>ATS 401 (progetto piano attuativo con variante PGT)</b>
	Superficie Territoriale (ST)	70.000,00 mq	70.000,00 mq
	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	0,60 mq/mq	0,60 mq/mq
	Superficie Lorda di Pavimento massima (SLP)	42.000,00 mq	42.000,00 mq
	Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) di progetto	0,30 - 1,20 mq/mq	0,30 - 1,20 mq/mq
	Altezza massima (Hmax)	3,00 piani	3,00 piani
	Rapporto di copertura (Rc)	40,00%	40,00%
	Superficie permeabile (Sp)	50,00%	50,00%
<b>REGIME DELLE AREE INTERNE AL COMPARTO E PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DELLA SLP DI PROGETTO</b>			
1	<b>Aree per Attrezzature e servizi religiosi e per il culto. Aree per Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive.</b>		
	Superficie di progetto	variabile mq	10.000,00 mq
	Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) di progetto	0,30 - 1,20 mq/mq	1,200 mq/mq
	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	variabile mq	12.000,00 mq
	Percentuale su SLP massima	0,00% ÷ 65,00%	28,57%
2	<b>Aree per Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi.</b>		
	Superficie di progetto	variabile mq	10.000,00 mq
	Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) di progetto	0,30 - 1,20 mq/mq	1,200 mq/mq
	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	variabile mq	12.000,00 mq
	Percentuale su SLP massima	10,00% ÷ 45,00%	28,57%
3	<b>Aree per Attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita).</b>		
	Superficie di progetto	variabile mq	5.430,00 mq
	Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) di progetto	0,30 - 1,20 mq/mq	0,700 mq/mq
	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	variabile mq	3.801,00 mq
	Percentuale su SLP massima	-	9,05%
4	<b>Aree per Attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera).</b>		
	Superficie di progetto	variabile mq	24.076,00 mq
	Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) di progetto	0,30 - 1,20 mq/mq	0,5255 mq/mq
	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	variabile mq	12.652,00 mq
	Percentuale su SLP massima	5,00% ÷ 31,00%	30,12%
5	<b>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.).</b>		
	Superficie di progetto	variabile mq	2.210,00 mq
	Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) di progetto	0,30 - 1,20 mq/mq	0,700 mq/mq
	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	variabile mq	1.547,00 mq
	Percentuale su SLP massima	-	3,68%
L'indice massimo di utilizzazione fondiaria (UF) stimato per le destinazioni d'uso 1 e 2 è vincolante. Per le altre destinazioni d'uso è da considerarsi indicativo e non vincolante nell'applicazione sui lotti edificabili. In ogni caso è vincolante il saldo della SLP realizzabile da computare sull'intero comparto.			

DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)			
SF	Superficie Fondiaria (SF) totale di progetto (somma superfici destinazioni 2, 3, 4, 5)	variabile mq	<b>41.716,00</b> mq
SER	Superficie Aree per Attrezzature e servizi religiosi e per il culto / Aree per Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive di progetto. (AREA IN CESSIONE)	variabile mq	<b>10.000,00</b> mq
P	Superficie Aree a Parcheggio totale di progetto. (AREA IN CESSIONE)	variabile mq	<b>4.788,00</b> mq
	- di cui localizzati lungo la viabilità (rientrano in opere di urbanizzazione primaria)	variabile mq	<i>1.021,00</i> mq
	- di cui localizzati in adiacenza al parcheggio ASD Oasi Boschetto (rientrano in opere di urbanizzazione secondaria)	variabile mq	<i>3.767,00</i> mq
STR	Superficie Aree per viabilità carrabile, pedonale, ciclopedonale, aree per aiuole alberate. (AREA IN CESSIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA)	variabile mq	<b>13.496,00</b> mq
ST	<b>Superficie Territoriale (ST):</b> verifica somma superfici (SF+SER+P+STR)	70.000,00 mq	<b>70.000,00</b> mq

Facendo seguito alla tabella di dimensionamento del progetto di piano attuativo e di distribuzione della Superficie Territoriale (ST) si osserva quanto segue:

- la Superficie Territoriale (ST) del comparto è pari a 70.000 mq. come indicato nel quadro conoscitivo relativamente all'identificazione catastale e come definito nella scheda di ATS del Documento di Piano;
- la Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile di progetto è pari a 42.000 mq. in conformità a quanto definito nella scheda di ATS del Documento di Piano;
- l'indice di Utilizzazione Fondiaria di progetto considera un intervallo fra 0,30 e 1,20 mq./mq. in conformità a quanto definito nella scheda di ATS del Documento di Piano;
- l'altezza massima degli edifici che potranno essere realizzati nel comparto considera un numero massimo di piani pari a 3 e pertanto viene confermato quanto definito nella scheda di ATS del Documento di Piano
- il Rapporto di Copertura (40%) e l'indice di Permeabilità (50%) di progetto rispettano quanto definito nella scheda di ATS del Documento di Piano;
- la Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile viene definita per ogni destinazione d'uso ammessa nel mix funzionale di variante al P.G.T. e con il sostanziale rispetto di quello del P.G.T. vigente. Le quantità di SLP per le destinazioni d'uso di progetto vengono assegnate in funzione degli obiettivi espressi nel quadro programmatico del piano attuativo e delle superfici edificabili assegnate nella proposta di progetto con applicazione di indici di utilizzazione fondiaria diversificati e coerenti con le esigenze edificatorie stimate per ogni destinazione d'uso. In particolare:
  - per la destinazione d'uso 1 – *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* – viene assegnata una SLP di progetto pari a 12.000 mq. con UF pari a 1,20 mq./mq. e con una percentuale sulla SLP totale pari al 28,57%;

## Relazione tecnica e illustrativa

- per la destinazione d'uso 2 – *aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi* – viene assegnata una SLP di progetto pari a 12.000 mq. con UF pari a 1,20 mq./mq. e con una percentuale sulla SLP totale pari al 28,57%;
  - per la destinazione d'uso 3 – *aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)* – viene assegnata una SLP di progetto pari a 3.801 mq. con UF pari a 0,70 mq./mq. e con una percentuale sulla SLP totale pari al 9,05%;
  - per la destinazione d'uso 4 – *aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera)* – viene assegnata una SLP di progetto pari a 12.652 mq. con UF pari a 0,5255 mq./mq. e con una percentuale sulla SLP totale pari al 30,12%;
  - per la destinazione d'uso 5 – *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.)* – viene assegnata una SLP di progetto pari a 1.547 mq. con UF pari a 0,70 mq./mq. e con una percentuale sulla SLP totale pari al 3,68%;
- l'indice massimo di utilizzazione fondiaria (UF) stimato per le destinazioni d'uso 1 e 2 viene definito come prescrittivo. Per le altre destinazioni d'uso è da considerarsi indicativo e non vincolante nell'applicazione sui lotti edificabili. In ogni caso è vincolante il saldo della SLP realizzabile da computare sull'intero comparto;
  - la Superficie Territoriale (ST) viene distribuita nel seguente modo:
    - la Superficie Fondiaria (SF) totale di progetto considera le aree edificabili definite per le destinazioni d'uso 2 (10.000 mq.), 3 (5.430 mq.), 4 (24.076 mq.) e 5 (2.210 mq.) e corrisponde a 41.716 mq.;
    - la superficie totale di progetto per servizi pubblici in cessione considera l'area edificabile definita per la destinazione d'uso 1 (10.000 mq.) e l'area totale destinata a parcheggio (4.788 mq.) e corrisponde a 14.788 mq.;
    - la superficie totale di progetto delle aree destinate a viabilità carrabile, a percorsi pedonali e ciclopedonali, ad aiuole alberate corrisponde a 13.496 mq.

Relativamente alla dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici si riportano i seguenti dati, che indicano il rispetto dei parametri del Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni d'uso, precisando tuttavia che la loro verifica assume minore rilevanza rispetto a progetti di piani attuativi generalmente monofunzionali (residenziali o commerciale o produttivi), in quanto per definizione da parte del P.G.T. e per conferma da parte del progetto del presente piano attuativo, l'ambito di trasformazione ATS 401 OASI è già prevalentemente destinato ad attrezzature e servizi di interesse pubblico.

Comunque nell'ottica della verifica "urbanistica" del progetto di piano attuativo si considerano come destinazioni d'uso che determinano la necessità di reperimento di aree per attrezzature di interesse pubblico le destinazioni identificate ai numeri 3 e 4 di matrice residenziale ed al numero 5 di vocazione in parte commerciale (di vicinato).

<b>DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (parametri PGT)</b>		
A	<b>Dotazione aree servizi per destinazioni 3 e 4</b> (Aree per Attrezzature e servizi residenziali/residenza: residenza libera e residenza convenzionata e/o assistita) da parametri PGT	
	SLP totale per destinazioni 3 e 4	16.453,00 mq
	Abitanti teorici insediabili (50,00 mq di SLP/abitante)	329,00 abitanti
	Dotazione aree per attrezzature e servizi da reperire per abitante teorico	40,00 mq/ab
	Dotazione aree per attrezzature e servizi da reperire di cui a parcheggio	13.160,00 mq 987,00 mq
B	<b>Dotazione aree servizi per destinazione 5</b> (Aree per Attrezzature e servizi di interesse comune: <i>attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, es. pubblici esercizi, commercio di vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio ecc.</i> ) da parametri PGT	
	SLP totale per destinazione 5	1.547,00 mq
	Dotazione aree per attrezzature e servizi da reperire per mq di SLP (per esercizi di vicinato)	101,00%
	Dotazione aree per attrezzature e servizi da reperire di cui a parcheggio	1.562,47 mq 781,24 mq
A+B	<b>Totale dotazione aree per attrezzature e servizi da reperire</b>	<b>14.722,47 mq</b>
	<b>di cui a parcheggio</b>	<b>1.768,24 mq</b>
<b>DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (progetto)</b>		
SER	Superficie Aree per Attrezzature e servizi religiosi e per il culto / Aree per Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive di progetto. (AREA IN CESSIONE)	10.000,00 mq
P	Superficie Aree a Parcheggio totale di progetto. (AREA IN CESSIONE)	4.788,00 mq
SER+P	<b>Totale aree per attrezzature e servizi in cessione</b>	<b>14.788,00 mq</b>
		<b>dotazione verificata</b>

Quindi in termini di verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici ne consegue che:

- per le destinazioni identificate ai numeri 3 e 4 di matrice residenziale il P.G.T. assegna la quantità di aree pari a 40 mq. (di cui 3 mq. a parcheggio) per ogni abitante teorico calcolato in ragione di un abitante ogni 50 mq. di SLP e pertanto deve essere reperita la superficie totale di 13.160 mq. di cui 987 mq. a parcheggio;
- per la destinazione identificata al numero 5 di vocazione in parte commerciale (di vicinato), viene cautelativamente considerata la SLP di riferimento come se fosse tutta commerciale (di vicinato) e per la stessa il P.G.T. assegna la quantità di aree pari al 101% della SLP. Pertanto deve essere reperita la superficie totale di 1.562,47 mq. di cui 781,24 mq. a parcheggio;
- la superficie totale da reperire per le destinazioni d'uso identificate ai numeri 3, 4, 5 corrisponde a 14.722,47 mq. di cui 1.768,24 mq. a parcheggio;
- la superficie per attrezzature e servizi pubblici reperita all'interno del comparto di piano attuativo considera la superficie dedicata alla destinazione d'uso identificata al numero 1 (10.000 mq.) e le aree a parcheggio (4.788 mq.) e pertanto corrisponde ad un totale di 14.788 mq., superiore quindi alla dotazione richiesta. Si precisa che le aree a parcheggio, ai sensi dell'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, sono computate comprendendo il verde permeabile laterale per la piantumazione e la filtrazione dell'acqua;
- in relazione alla verificata dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici non sono previsti provvedimenti di monetizzazione;

Relazione tecnica e illustrativa

- nel caso in cui nelle aree edificabili in sede di progettazione e realizzazione degli interventi edilizi vengano previste destinazioni diverse, pur compatibili, rispetto alla destinazione d'uso assegnata dal progetto di piano attuativo, dovrà essere effettuata la verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici del presente piano con le eventuali nuove necessità di tali aree legate alla nuova destinazione d'uso. In seguito al confronto, qualora sia necessario, nella fase di rilascio del titolo abilitativo dovrà essere effettuato conguaglio per la dotazione mancante nelle modalità stabilite dal Piano dei Servizi (reperimento diretto all'interno del relativo lotto interessato dall'edificazione o monetizzazione).

Come già indicato, il progetto di piano attuativo prevede la realizzazione a carico dell'operatore di opere fuori comparto riferite sia al collegamento dello stesso con il tessuto urbano di Montanara di recente formazione tramite una nuova viabilità comprensiva di percorso ciclopedonale e aiuola alberata, sia al collegamento del percorso ciclopedonale lungo via Calabria con la strada vicinale del Boschetto con successivo innesto in via A. Pisano. Tali opere rappresentano importanti elementi qualitativi per il progetto dell'ambito di trasformazione in relazione all'attuazione degli obiettivi del P.G.T. per il sistema della viabilità veicolare e per il sistema di percorrenza del territorio definito nel Piano dei Servizi di tipo "lento". Con riferimento a tali opere si precisa che:

- l'area interessata dal collegamento del comparto con Montanara è di proprietà dell'operatore ed in seguito alla realizzazione della strada verrà ceduta al Comune con una superficie stimata di circa 3.862 mq. Tale superficie sarà oggetto di verifica in fase di progettazione definitiva ed esecutiva e pertanto potrà subire variazioni senza prevedere varianti al presente piano. La sua realizzazione viene proposta all'interno delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'area interessata dal collegamento ciclopedonale del comparto alla strada vicinale del Boschetto, è di proprietà del Comune di Curtatone, il quale dovrà farsi carico della messa a disposizione e dei relativi atti di assenso da parte dei soggetti aventi diritti sulla stessa. La superficie stimata per tale opera corrisponde a circa 1.963 mq. e sarà oggetto di verifica in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, pertanto potrà subire variazioni senza prevedere varianti al presente piano. La sua realizzazione viene proposta all'interno delle opere di urbanizzazione secondaria.

OPERE DI COLLEGAMENTO FUORI COMPARTO		
O_1	Superficie stimata per realizzazione viabilità fuori comparto di collegamento con Montanara. (AREA IN CESSIONE)	3.862,00 mq
O_2	Superficie stimata per realizzazione percorso ciclopedonale fuori comparto di collegamento con strada vicinale Boschetto. (AREA GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE)	1.963,00 mq

Facendo seguito a tutte le indicazioni riportate in termini di dimensionamento, di distribuzione della superficie territoriale e di oneri a carico dell'operatore, la superficie totale delle aree che verranno cedute al Comune di Curtatone all'interno ed all'esterno al comparto corrisponde a circa 32.146 mq. (fatte salve le verifiche segnalate per le opere fuori comparto).

<b>RIEPILOGO AREE IN CESSIONE</b>		
SER	Superficie Aree per Attrezzature e servizi religiosi e per il culto / Aree per Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive di progetto.	10.000,00 mq
P	Superficie Aree a Parcheggio totale di progetto.	4.788,00 mq
STR	Superficie Aree per viabilità carrabile, pedonale, ciclopedonale, aree per aiuole alberate.	13.496,00 mq
O_1	Superficie stimata per realizzazione viabilità fuori comparto di collegamento con Montanara. (AREA IN CESSIONE)	3.862,00 mq
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>		<b>32.146,00 mq</b>

Si segnala inoltre, relativamente al raggiungimento degli obiettivi del P.G.T., che 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 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) 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., unitamente alle aiuole alberate lungo tutte le viabilità in progetto, interne ed esterne al comparto per circa 3.500 mq., interessano nel loro insieme una superficie 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 viene già soddisfatto con le sole fasce a verde di mitigazione interne o esterne al comparto che considerano una superficie di circa 7.200 mq.

**ULTERIORI DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO**

Le seguenti ulteriori disposizioni propongono alcune precisazioni in merito alla disciplina degli interventi di realizzazione del quadro progettuale del piano attuativo e pertanto le stesse, in funzione del proprio livello di prescrittività, dovranno essere rispettate nella redazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi. Tali progetti dovranno quindi perseguire e attuare gli obiettivi e le considerazioni effettuate nei precedenti paragrafi di illustrazione del quadro strategico.

**AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE (SUPERFICIE FONDIARIA E AREA PER SERVIZI IN CESSIONE AL COMUNE)**

In funzione di quanto illustrato per il dimensionamento di piano attuativo e per la distribuzione della superficie territoriale (regime delle aree), le aree destinate all'edificazione sono rappresentate dalla superficie fondiaria e dalla superficie oggetto di cessione al Comune di Curtatone relativa alla destinazione sia a servizi religiosi e per il culto sia a servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive.

Tali aree pertanto, nella loro consistenza, rappresentano il punto di riferimento per la distribuzione della SLP di progetto secondo il mix funzionale proposto.

Riepilogo delle destinazioni d'uso:

- 1 *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*
- 2 *Aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi*
- 3 *Aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)*
- 4 *Aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera)*
- 5 *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.)*

Il progetto di piano attuativo nella definizione dell'assetto planivolumetrico del comparto propone la seguente individuazione dei lotti edificabili, considerando che in sede di progettazione degli interventi edilizi per il rilascio dei relativi titoli abilitativi potranno essere previste ulteriori suddivisioni degli stessi lotti e quindi una nuova numerazione, pur nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate nel presente piano attuativo.

Inoltre deve essere considerato nella progettazione degli interventi edilizi che l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) massimo stimato per le destinazioni d'uso 1 e 2 è da considerarsi prescrittivo per la determinazione della SLP massima realizzabile, mentre per le altre destinazioni d'uso è da considerarsi indicativo e non vincolante nell'applicazione sui lotti edificabili. In ogni caso è vincolante il saldo della SLP realizzabile da computare sull'intero comparto.

PROPOSTA DI DEFINIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI EDIFICAZIONE							
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZIONE D'USO	UF (mq/mq)	SLP (mq)	ALTEZZA massima	RC	SP
1	10.000,00	2	1,2000	12.000,00	3 piani	40%	50%
3	2.715,00	3	0,7000	1.900,50	3 piani	40%	50%
4	2.715,00	3	0,7000	1.900,50	3 piani	40%	50%
5	2.210,00	4	0,5255	1.161,40	3 piani	40%	50%
6	2.210,00	5	0,7000	1.547,00	3 piani	40%	50%
7	2.210,00	4	0,5255	1.161,40	3 piani	40%	50%
8	2.210,00	4	0,5255	1.161,40	3 piani	40%	50%
9	1.060,00	4	0,5255	557,00	3 piani	40%	50%
10	1.082,00	4	0,5255	568,60	3 piani	40%	50%
11	1.082,00	4	0,5255	568,60	3 piani	40%	50%
12	1.082,00	4	0,5255	568,60	3 piani	40%	50%
13	1.060,00	4	0,5255	557,00	3 piani	40%	50%
14	1.060,00	4	0,5255	557,00	3 piani	40%	50%
15	1.082,00	4	0,5255	568,60	3 piani	40%	50%
16	1.082,00	4	0,5255	568,60	3 piani	40%	50%
17	1.082,00	4	0,5255	568,60	3 piani	40%	50%
18	1.060,00	4	0,5255	557,00	3 piani	40%	50%
19	1.119,00	4	0,5255	588,00	3 piani	40%	50%
20	1.119,00	4	0,5255	588,00	3 piani	40%	50%
21	1.119,00	4	0,5255	588,00	3 piani	40%	50%
22	1.119,00	4	0,5255	588,00	3 piani	40%	50%
23	1.119,00	4	0,5255	588,00	3 piani	40%	50%
24	1.119,00	4	0,5255	588,00	3 piani	40%	50%
<b>Totale SF</b>	<b>41.716,00</b>		<b>Totale SLP di SF</b>	<b>30.000,00</b>			
2	10.000,00	1	1,2000	12.000,00	3 piani	40%	50%
<b>Totale</b>	<b>51.716,00</b>		<b>TOTALE SLP</b>	<b>42.000,00</b>			

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

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

Per quanto riguarda l'indicazione di ulteriori parametri attuativi, ad esempio in termini di distanze delle edificazioni dai confini, deve essere posto riferimento a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

### AREE PER VIABILITÀ PUBBLICA

Con riferimento alle previsioni già illustrate per le aree interne ed esterne al comparto, destinate alla viabilità pubblica ed ai percorsi pedonali e ciclopedonali, si propongono le seguenti disposizioni:

- le carreggiate veicolari in progetto sia per le nuove strade interne al comparto, sia per la strada di collegamento fuori comparto, sono previste di larghezza pari a 7,00 metri con pavimentazione in asfalto, composte da due corsie (una per senso di marcia) di 3,5 metri ciascuna;
- i percorsi ciclopedonali in progetto all'interno del comparto e lungo la strada fuori comparto di collegamento con Montanara, sono previsti con pavimentazione in asfalto di larghezza pari a 2,50 metri;
- il percorso ciclopedonale in progetto all'esterno del comparto di collegamento fra via Calabria e la strada vicinale del Boschetto è previsto con larghezza di 2,50 metri con pavimentazione costituita da leganti bituminosi e graniglia naturale al fine di conferire un aspetto simile alla tipicità delle strade bianche vicinali di tradizione rurale;
- i percorsi pedonali (marciapiedi) in progetto all'interno del comparto sono previsti "a raso" di larghezza pari a 1,50 metri con pavimentazione in masselli autobloccanti;
- le aiuole verdi alberate in progetto lungo le strade interne ed esterne al comparto sono previste "a raso" di larghezza pari a 1,5 metri, inerbite e con insediamento di alberi. Le aiuole verdi alberate poste in alternanza degli spazi di sosta lungo le strade interne al comparto hanno larghezza pari a 2,5 metri e vengono raccordate con i marciapiedi. Le aiuole alberate vengono dotate di impianto di irrigazione mediante ala gocciolante;
- gli spazi a parcheggio in progetto lungo le strade interne al comparto sono previsti con larghezza pari a 2,5 metri e larghezza pari a 3,0 metri per disabili, con pavimentazione in asfalto;

La realizzazione della viabilità pubblica interna ed esterna al comparto, secondo quanto indicato, rientra nelle opere di urbanizzazione primaria e le relative aree verranno cedute al Comune, fatta eccezione per la realizzazione del percorso ciclopedonale in progetto all'esterno del comparto di collegamento fra via Calabria e la strada vicinale del Boschetto che viene individuata come appartenente alle opere di urbanizzazione secondaria su aree già di proprietà del Comune, al quale viene posta in carico la messa a disposizione delle stesse aree con eventuali atti di assenso da parte di soggetti aventi diritti sulle stesse, al fine dell'esecuzione delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui se ne propone una definizione di massima negli elaborati del presente piano attuativo, potrà avvenire ai sensi della normativa vigente da parte dell'operatore dopo aver ottenuto specifico titolo abilitativo con allegata la progettazione definitiva ed esecutiva. Si rimanda pertanto a tale progettazione la definizione delle caratteristiche tecniche di maggior dettaglio e nella stessa verrà definito e verificato il rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in materia di segnaletica stradale verticale e orizzontale ed in materia di sicurezza stradale, con particolare riferimento ai passaggi pedonali e ciclopedonali, alla definizione degli accessi carrai ed in generale a tutte le possibili interferenze fra le diverse categorie di percorsi.

#### AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Con riferimento alle previsioni già illustrate per le aree a parcheggio pubblico, si propongono le seguenti disposizioni:

- gli spazi a parcheggio in progetto lungo le strade interne al comparto sono previsti con larghezza pari a 2,5 metri e larghezza pari a 3,0 metri per disabili con pavimentazione in asfalto;
- la vasta area a parcheggio a sud-est del comparto in adiacenza al parcheggio esistente dell'ASD Oasi Boschetto viene prevista con spazi di manovra in asfalto e con spazi sosta in grigliato erboso. L'area comprende aiuole verdi alberate sia fra gli spazi di sosta, sia di contorno ed in particolare lato ovest a protezione degli ambiti destinati ad aree per attrezzature residenziali.

La realizzazione delle aree a parcheggio pubblico lungo le strade interne al comparto, secondo quanto indicato, rientra nelle opere di urbanizzazione primaria, mentre la realizzazione dell'area a parcheggio a sud-est del comparto in adiacenza al parcheggio esistente dell'ASD Oasi Boschetto viene individuata come appartenente alle opere di urbanizzazione secondaria. Tutte le aree a parcheggio pubblico verranno cedute al Comune.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui se ne propone una definizione di massima negli elaborati del presente piano attuativo, potrà avvenire ai sensi della normativa vigente da parte dell'operatore dopo aver ottenuto specifico titolo abilitativo con allegata la progettazione definitiva ed esecutiva. Si rimanda pertanto a tale progettazione la definizione delle caratteristiche tecniche di maggior dettaglio.

#### OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE

Con riferimento alle previsioni già illustrate per i provvedimenti a verde di mitigazione si propongono le seguenti disposizioni, considerando che dovranno essere insediati elementi vegetazionali (arbusti e alberi) con essenze autoctone da definire con specifica progettazione esecutiva:

- la realizzazione delle fasce a verde di mitigazione previste all'interno delle aree edificabili lungo i confini nord e sud del comparto viene prevista con larghezza di 5,0 metri a carico dei privati in fase di realizzazione degli interventi edificatori nei singoli lotti;
- la realizzazione 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 viene prevista con larghezza di 5,0 metri su area di proprietà dell'operatore a carico dello stesso con manutenzione ed eventuale integrazione delle alberature – arbusti – ceppaie – già presenti;
- la realizzazione 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 viene prevista con larghezza di 5,0 metri su area di proprietà dell'operatore a carico dello stesso;
- la realizzazione delle aiuole alberate lungo tutte le viabilità in progetto, interne ed esterne al comparto e di quelle all'interno del parcheggio in progetto viene prevista a carico dell'operatore e le stesse saranno cedute al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione.

### RETI TECNOLOGICHE – SOTTOSERVIZI

Le reti tecnologiche (sottoservizi) rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in funzione di quanto già indicato relativamente alle aree per viabilità pubblica ed alle aree a parcheggio pubblico. Le reti saranno oggetto di cessione al Comune unitamente alle aree dalle stesse interessate.

Negli elaborati progettuali del presente piano attuativo, per le reti tecnologiche viene proposta una definizione di massima e la loro realizzazione potrà avvenire ai sensi della normativa vigente da parte dell'operatore dopo aver ottenuto specifico titolo abilitativo con allegata la progettazione definitiva ed esecutiva. Si rimanda pertanto a tale progettazione la definizione delle caratteristiche tecniche di maggior dettaglio, in coerenza con le disposizioni ed i pareri degli enti gestori degli stessi sottoservizi.

Le reti tecnologiche (sottoservizi) vengono individuate nel seguente modo:

- Rete fognaria acque nere. Per la rete fognaria acque nere (separata da quella per acque meteoriche) viene previsto l'allaccio alla rete esistente lungo via Parri e si propone l'installazione di nuove linee lungo le viabilità in progetto interne al comparto con stacchi ai lotti oggetto di edificazione. La rete verrà realizzata secondo le specifiche tecniche ed il parere dell'ente gestore.

Rete fognaria acque meteoriche. Per la rete di raccolta delle acque meteoriche si propone l'installazione di nuove linee con caditoie lungo le viabilità in progetto interne al comparto e lungo la strada di collegamento fuori comparto con Montanara. La rete viene prevista anche nell'area a parcheggio pubblico posta a confine con il parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto. Il recapito della rete di raccolta delle acque meteoriche verrà definito con l'ente gestore della fognatura o presso la rete esistente lungo via Parri o nel corso d'acqua superficiale che verrà attraversato dalla viabilità di collegamento fuori comparto. La rete verrà realizzata secondo le specifiche tecniche ed il parere dell'ente gestore.

- Rete idrica. Per la rete idrica si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente lungo via Parri, l'installazione di nuove linee lungo le viabilità in progetto interne al comparto con stacchi ai lotti oggetto di edificazione. Nella realizzazione della rete idrica secondo le specifiche tecniche ed il parere dell'ente gestore rientra la realizzazione delle condotte e dell'impianto per l'irrigazione delle aiuole verdi alberate.
- Rete elettrica. Per la rete elettrica si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente in via Parri, l'installazione di nuove linee lungo le viabilità in progetto interne al comparto con stacchi per la fornitura alle utenze che verranno realizzate nelle aree edificabili. In relazione alla progettazione esecutiva secondo le disposizioni dell'ente gestore potrà eventualmente essere installata una cabina di trasformazione all'interno del comparto, di cui negli elaborati grafici del presente piano ne viene ipotizzata la localizzazione all'interno dell'area a parcheggio pubblico prevista in adiacenza al parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto.
- Rete illuminazione pubblica. Per la rete illuminazione pubblica si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente in via Parri o dall'eventuale cabina di trasformazione dell'energia elettrica, l'installazione di nuove linee lungo le viabilità in progetto interne al comparto e lungo la strada di collegamento fuori comparto con Montanara. La rete viene prevista anche nell'area a parcheggio pubblico posta a confine con il parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto. La rete dovrà essere progettata con calcolo illuminotecnico e realizzata con

Relazione tecnica e illustrativa

---

specifiche tecniche conformi alla normativa vigente in materia di inquinamento luminoso e risparmio energetico e nel rispetto del P.R.I.C. e del regolamento integrativo della L.R. 17/2000 comunali.

- Rete telefonica e trasmissione dati. Per la rete telefonica e trasmissione dati si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente in via Parri, l'installazione di nuove linee lungo le viabilità in progetto interne al comparto con stacchi per la fornitura alle utenze che verranno realizzate nelle aree edificabili.
- Rete gas/metano. Per la rete gas/metano si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente in via Parri, l'installazione di nuove linee lungo le viabilità in progetto interne al comparto con stacchi per la fornitura alle utenze che verranno realizzate nelle aree edificabili.

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

Elenco elaborati di progetto di piano attuativo per l'ambito di trasformazione ATS 401 OASI con contestuale variante al P.G.T. ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. e con procedimento di verifica di assoggettabilità della variante alla V.A.S. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 s.m.i., della D.C.R. 351/2007 e della D.G.R. 761/2010 allegato 1a.

- *Elaborato 01/13*  
RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.
- *Elaborato 02/13*  
INQUADRAMENTO TERRITORIALE – INQUADRAMENTO CATASTALE – INQUADRAMENTO URBANISTICO (VIGENTE E VARIANTE)
- *Elaborato 03/13*  
RILIEVO FOTOGRAFICO
- *Elaborato 04/13*  
RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
- *Elaborato 05/13*  
VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- *Elaborato 06/13*  
RELAZIONE PAESISTICA E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA
- *Elaborato 07/13*  
RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL P.G.T. CONTESTUALE AL PIANO ATTUATIVO E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI
- *Elaborato 08/13*  
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- *Elaborato 09/13*  
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- *Elaborato 10/13 Tavola 1/4 – Dis. n. 4818*  
STATO DI FATTO – PREESISTENZE: PLANIMETRIA GENERALE
- *Elaborato 11/13 Tavola 2/4 – Dis. n. 4819*  
STATO DI PROGETTO – PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE: PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMA REGIME DELLE AREE
- *Elaborato 12/13 Tavola 3/4 – Dis. n. 4820*  
STATO DI PROGETTO – PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE E INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE: PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMA ESEMPLIFICATIVO EDIFICI IN PROGETTO
- *Elaborato 13/13 Tavola 4/4 – Dis. n. 4821*  
STATO DI PROGETTO – DEFINIZIONE DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

**INDICE**

PREMESSA .....	2
PROCESSO METODOLOGICO-PROCEDURALE DELLA VARIANTE AL P.G.T. CONTESTUALE AL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO .....	3
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI.....	5
QUADRO CONOSCITIVO – STATO DI FATTO.....	5
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO .....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) .....	5
INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	6
INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO .....	9
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 401 OASI.....	10
QUADRO STRATEGICO – STATO DI PROGETTO .....	10
OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.....	10
STATO DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T., ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI COMPARTO E DIRETTIVE PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	12
DIMENSIONAMENTO PIANO ATTUATIVO – DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (REGIME DELLE AREE) .....	18
ULTERIORI DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO.....	24
ELABORATI DI PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T. ....	30
INDICE .....	31