

# **VARIANTE 2013**

AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
“BOSCHETTO”

**PL.404**

Il P.L. "Boschetto" riguarda un'area multifunzionale posta in Eremo di Curtatone, in prossimità della S.P. 57 e della via Parri.

Il P.L. ha avuto il seguente iter approvativo:

- Con Deliberazione Consigliare n°96 del 30/10/2003 è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato "BOSCHETTO – PL01 NORD", di area integrata multifunzionale in località Eremo, con contestuale Variante n°26 al P.R.G.C., ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997, n°23 e s.m.i., proposta alla Ditta IEMMECI S.R.L.;
- Con Deliberazione Consigliare n°11 del 09/02/2004 è stata accolta l'osservazione presentata, ai sensi della legge, della stessa Ditta lottizzante e approvato con parziali modifiche il suddetto Piano attuativo;
- La Variante n°26 al P.R.G.C., contestuale al Piano, ha assunto efficacia in data 25/02/2004 con la pubblicazione del B.U.R.L. – Serie Inserzioni n°9 dell'avviso deposito;
- Con atto del Notaio Dott. Omero Araldi, n°66098 di Repertorio, del 22/04/2004, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione "Boschetto" tra il Comune e la Ditta lottizzante IEMMECI S.R.L.;
- Con atto del Notaio Prof. Augusto Chizzini, n°6372 di Repertorio, del 09/03/2004, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Curtatone, la società IEMMECI S.R.L. e l'ente DIOCESI MANTOVA, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comuni al P.L. "Boschetto" e "Casa del Sole";
- Con Deliberazione Consiliare n°62 del 26/07/2004, è stato preso atto, approvandone il contenuto, della Convenzione Urbanistica stipulata;

La Variante parziale al P.R.G.C. di adeguamento, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°81 del 08/10/2004 e divenuta efficace in data 27/10/2004, ha recepito sulle tavole di azionamento l'impostazione planimetrica del Piano di Lottizzazione "Boschetto" già approvato e convenzionato, ha rinumerato il Piano come P.L. 404 ed ha in parte modificato con nuovi parametri urbanistici la scheda relativa al Piano stesso, allegata alle Norme Tecniche di Attuazione.

Con deliberazione di Giunta Comunale n°93 del 12.06.2008, la Variante al P.L. "Boschetto" è stata definitivamente approvata.

Nell'anno 2010 è stata approvata una Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Boschetto" – P.L.404 che ha introdotto una modifica agli indici e ai parametri urbanistici del Piano attuativo originario, in adeguamento ed in conformità alle disposizioni e agli obiettivi della variante al P.R.G.C. delibera n° 44 del 28/11/2009 efficace dal 31.12.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n° 52, che prevede l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25/07/2011 è stato approvato il nuovo PGT del Comune di Curtatone, che individua il PL Boschetto come ZTM2 (tessuto per insediamenti multifunzionali integrati); l'attività commerciale Tosano viene individuata come GSV 3500 (attività commerciali – grandi strutture di vendita, con superficie da 2500 mq a 3500 mq, esistenti e/o inserite nella precedente pianificazione urbanistica).

Ciò premesso, con la presente variante, che nasce dall'esigenza di un aumento della superficie coperta commerciale (supermercati Tosano S.r.l.), si intende proporre una redistribuzione delle percentuali di SLP per le varie destinazioni d'uso compatibili, lasciando inalterata la SLP complessiva del comparto.

Il previsto ampliamento dell'attività commerciale, coinvolge anche il P.L. adiacente "Casa del Sole" e ridefinisce la distribuzione dei parcheggi sul lato sud dell'edificio.

In particolare, essendo occupata dall'ampliamento l'attuale area adiacente all'edificio sul lato sud, vengono ridefiniti gli standard e le relative monetizzazioni.

Tale soluzione, sfruttando il lotto adiacente del P.L. "Casa del Sole", consente un miglioramento dal punto di vista distributivo e dei parcheggi, ma soprattutto consente di separare l'attività commerciale dalla zona residenziale, interponendo anche un adeguato filtro visivo ed acustico costituito da una barriera a verde.

In particolare l'attuale fronte posteriore del fabbricato commerciale Tosano viene traslato verso sud di circa 25 metri, ottenendo un aumento di superficie coperta, destinata a magazzino di complessivi **2.020 mq**, di cui **mq 1.016** rientranti nel PL Boschetto e **mq 1004** rientranti nell'adiacente PL Casa del Sole.

Di conseguenza anche la viabilità perimetrale viene modificata, adeguandosi ai nuovi ingombri del fabbricato commerciale.

Vengono ricavati nuovi posti auto sul lato sud del fabbricato, all'interno del PL Casa del Sole.

**Si evidenzia comunque che l'ampliamento previsto insiste su area standard e non intacca in alcun modo le opere di urbanizzazione in cessione al Comune.**

Tra l'area commerciale e l'area residenziale è prevista la piantumazione di una barriera a verde a doppio strato, **ad altezza e densità diversificata**, costituita da un filare di carpini e una siepe di nocciolo, con doppia funzione di ombreggiamento e filtro visivo/acustico.

## PARAMETRI URBANISTICI DA PERCEDENTE P.R.G.C.

Superficie territoriale:  $St = mq\ 34.771$

Indice di utilizzazione territoriale:  $Ut = 0,60\ mq/mq$

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile:  $Slp\ max = mq\ 20.862.60$

Percentuali di superficie lorda di pavimento per le destinazioni d'uso compatibili:

MIN	MAX
16%	46% residenziale
13%	31% terziario/direzionale
41%	64% commerciale

Altezza massima consentita: n°5 piani fuori terra

Indice di Utilizzazione fondiaria:  $Uf =$  tra 0,30 e 0,90 mq/mq residenziale  
 $Uf =$  tra 0,30 e 1,40 mq/mq terziario/direzionale  
 $Uf =$  tra 0,30 e 1,40 mq/mq commerciale

Rapporto di copertura:  $Rc = 40\%$  della Sf residenziale  
 $Rc = 60\%$  della Sf terziario/direzionale  
 $Rc = 60\%$  della Sf commerciale

Superficie scoperta filtrante:  $Ssc = 50\%$  della superficie scoperta

Standard minimo da soddisfare per le destinazioni d'uso compatibili:

Area residenziale = 33 mq/ab

Area terziaria e servizi:  $\geq 100\%$  della Slp ter.

Area commerciale (GSV) :  $\geq 200\%$  della Slp com.

Area commerciale (MSV+) :  $\geq 130\%$  della Slp com.

Area commerciale (MSV-) :  $\geq 110\%$  della Slp com.

Area commerciale (ESV) :  $\geq 101\%$  della Slp com.

## PARAMETRI URBANISTICI STATO VIGENTE (VARIANTE 2010)

### DA PRECEDENTE P.R.G.C.

- Calcolo indice di utilizzazione fondiaria su ogni lotto:

#### Lotto EDIFICIO RESIDENZIALE-TERZIARIO-COMMERCIALE

Superficie fondiaria lotto = 7.692,00 mq

Funzione	SLP edificata (mq)	Uf effettivo	Uf ammissibile
Residenza	5.892,30	0,77	0,3 – 0,9
Terziario	1.114,53	0,14	0,3 – 1,4
Commerciale	2.116,82	0,27	0,3 – 1,4

#### Lotto EDIFICIO COMMERCIALE

Superficie fondiaria lotto = 6.318,84,00 mq

Funzione	SLP edificata (mq)	Uf effettivo	Uf ammissibile
Commerciale	5.974,39	0,94	0,3 – 1,4

- Verifica percentuali funzioni di piano:

Superficie territoriale = 37.411 mq

SLP max realizzabile =  $37.411 \times 0,60 = 22.447$  mq

SLP residenza edificata = 5.892,30 mq

SLP terziario edificata = 1.114,53 mq

SLP commerciale edificata =  $5.974,39 + 2.116,82 = 8.091,21$  mq

Nell'ambito del mix funzionale previsto dalla scheda urbanistica sono state stabilite nel progetto del P.L. le seguenti SLP e le relative conseguenti percentuali di funzione che rientrano tra la percentuale minima e quella massima individuate dalla scheda stessa:

<b>Funzione</b>	<b>% Funzioni da PRG</b>	<b>SLP max di progetto</b>	<b>% funzione di progetto</b>	<b>SLP edificata</b>
Residenza	16% ÷ 46%	5.910,00	35,80%	5.892,30
Terziario	13% ÷ 31%	2.146,00	13,00%	1.114,53
Commerciale	41% ÷ 64%	8.450,00	51,20%	8.091,21
		16.506,00		15.098,04

## PARAMETRI URBANISTICI VARIANTE 2013

### P.L. 404 BOSCHETTO

Come detto in premessa, il nuovo P.G.T. vigente, efficace dal 14/12/2011, individua l'area del PL Boschetto come ZTM2 (tessuto per insediamenti multifunzionali integrati).

L'art. 65 del Piano delle Regole del PGT prevede che:

*“Le eventuali varianti ai Piani Esecutivi dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione del 30% della Slp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio al dettaglio dovranno rispettare i minimi standard disposti dalle presenti NTA ed in conformità al D.Lgs. n.114/98, L.R. 06/2010 e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 40,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare nei pubblici registri immobiliari.”*

La suddetta dotazione di standard è da intendersi limitatamente alle funzioni coinvolte nella variante del Piano Esecutivo e per le quantità oggetto di variante.

Con la presente variante al PL 404, ad oggi completamente attuato, intervenendo esclusivamente sulla funzione commerciale, si adegua esclusivamente la relativa dotazione di standard.

La presente variante propone di modificare la distribuzione di SLP per le varie destinazioni d'uso, senza aumentare la SLP max teorica, anzi riducendola leggermente da mq 16.506 a mq 16.300.

La presente variante al PL 404 non costituisce variante al PGT ed è conforme al PGT, in quanto non è previsto aumento di capacità edificatoria e il P.G.T. non impone minimi e massimi per le percentuali delle singole funzioni.

Il futuro ampliamento dell'ipermercato comporta un aumento della SLP a 9.107,21 mq (8.091,21 esistenti + 1.016 futuro ampliamento); pertanto la configurazione prevista dalla presente variante è la seguente:

	SLP (mq)	% Funzione	SLP max di progetto
Residenziale	5.892,30	36,57%	5.910,00
Terziario/Direzionale	1.114,53	6,92%	1.240,00
Commerciale	9.107,21 (*)	56,51%	9.150,00
	16.114,04	100,00 %	16.300,00

(\*) ESV 2.116,82 mq + MSV 6.990,18 mq

Al fine di verificare i nuovi parametri urbanistici e la nuova dotazione di standard si riporta stralcio dell'art. 4 della Convenzione vigente (n. 7583 di Rep. in data 06.05.2011):

*"Le verifiche degli standard sono determinate dai seguenti conteggi:*

*- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima realizzabile nel P.L.  
:mq 16.506,00*

*Di cui:*

*- 35,70%= mq 5.910,00 SLP massima con destinazione residenziale*

*- 13,00% = mq 2.146,00 di SLP massima con destinazione  
terziario/direzionale*

*- 51,30% = mq 8.450,00 di SLP massima con destinazione commerciale*

▪ *Standard residenziale: mq 5.910,00/50= 118 (numero abitanti  
teorici) x mq 33,00= mq 3.894,00;*

▪ *Standard terziario/ direzionale: mq 2.146,00 x 100%= mq 2.146,00;*

▪ *Standard commerciale: (GSV) mq 6.300,00 x 200%= mq 12.600,00;*

▪ *(ESV) mq 2.150 x 101% = mq 2.171,00;*

*Totale superficie da garantire: mq 3.894,00+ 2.146,00+*

*12.600,00+ 2.171,50= mq 20.811,50.*

*Da quanto sopra si evince che lo standard da garantire con la Variante al P.L. risulta superiore a quello individuato e convenzionato di 637,75 mq.*

*Questo perché è stato aumentato il parametro urbanistico commerciale della S.L.P in previsione di ampliare di 300 mq l'immobile che ospita l'attività commerciale della Lottizzante" SUPERMERCATI TOSANO CEREAL s.r.l." "*

## **CALCOLO NUOVI STANDARD**

▪ Residenza (invariata)	
mq 5.910/50 = 118 abitanti x 33 mq/ab.	
118x33 mq/ab = .....	3.894 mq
▪ Terziario (SLP max = 1.240 mq)	
1.240x100% .....	1.240 mq
▪ Commerciale (SLP max = 9.150 mq = 2.150 mq ESV + 7.000 mq MSV)	
ESV 2.150x101% .....	2.172 mq
MSV 7.000x200% .....	14.000 mq
	Superficie Totale Standard 21.306 mq

## **VERIFICA STANDARD**

Aree verdi e parcheggi - lotto residenziale/terziario .....	4.389,00 mq
Aree a parcheggio - lotto commerciale .....	12.661,19 mq
Totale standard reperiti sul territorio	17.050,19 mq

▪ 1° Monetizzazione (già effettuata come da convenzione n. Rep. 8344 del 21.06.2008) .....	2.626,59 mq
▪ 2° Monetizzazione (già effettuata come da nota del Comune di Curtatone PG 5501 del 07.03.2011, versamento del 03.05.2011) .....	637,75 mq
Totale standard individuati nel PL	20.314,53 mq

Restano da monetizzare:

21.306,00 mq – 20.314,53 mq = 991,47 mq

Monetizzazione totale = 2.626,59+637,75+991,47 = 4.255,81 mq

## **VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO**

▪ Residenza (118 ab.x3 mq/ab) = .....	354 mq
▪ Direzionale (1.240x50%) = .....	620 mq
▪ Commerciale (2.172+14.000)x50% = .....	8.086 mq
Totale	9.060 mq

Reperiti mq 11.752 mq > 9.060 mq (vedi dimostrazione grafica Tav. 4)

**VERIFICA PARCHEGGI LOTTO EDIFICIO COMMERCIALE (vedere tavola n. 4)**

SLP commerciale= 6.990,18 mq

Standard a parcheggio = 200% SLP \* 0,50 = 200% 6.990,18\*0.50 = 6.990,18 mq

Verifica art. 23 PGT:

Parcheggi privati richiesti = 1 mq ogni 15 mq di SLP

Si effettua la verifica per la sola nuova previsione di ampliamento:

mq 6.990,18 (SLP di variante) - 5.974,39 (SLP esistente) = 1.016 mq

1.016 mq /15 = 68 mq parcheggi privati da reperire

(reperiti nel PL 405, vedere Tav. 4)

Restano pertanto inalterate le dotazioni e le verifiche dei parcheggi relativi alle funzioni residenziale – terziario – commerciale ESV.