



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	MADDALENA	Localizzazione:	CURTATONE	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D3 - Zona produttiva di espansione in progetto (P.L. 206)				
Descrizione: L'ambito è compreso tra il territorio urbanizzato consolidato dell'originario nucleo produttivo di Curtatone e la ferrovia Cremona - Mantova a Sud. Ad est è delimitato dal canale Osona, di cui è previsto un intervento di valorizzazione ambientale. Si interpone il progetto dell'opera compensativa, denominata lotto 1D, dell'autostrada Mantova-Cremona . Tale opera è stata concertata al tavolo regionale ed ha portato ad un protocollo d'intesa in cui il Comune, tramite i soggetti attuatori, mette a disposizione le aree necessarie alla realizzazione della stessa. L'autostrada si assume l'onere di costruire il cavalcavia / sottovia di Via Eremino, il sottopasso ciclopedonale di Via dei Toscani, il collegamento sostitutivo di via Morante e le opere complementari previste nel protocollo sopracitato. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo urbano esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.L. 206, con la finalità di completare il Polo Produttivo di Curtatone e razionalizzare il sistema stradale locale, creando un'alternativa a Via dei Toscani. L'ambito non ha trovato attuazione, in quanto è rimasto bloccato burocraticamente dai vincoli approvativi del progetto del lotto 1D che sono stati superati alla conferenza di servizi effettuata in Regione, che ha portato al protocollo d'intesa sopracitato, il quale trova applicazione nel presente P.G.T. Questo ambito inoltre riordina definitivamente il margine Ovest del Polo Produttivo e l'area agricola di protezione prospiciente. Gli obiettivi del P.L. 206 hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.					
PEREQUAZIONE:					☒ SI ☐ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	129.345		Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente economico		
Superficie territoriale dell'ambito:			129.345 mq		

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI

- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse

MITIGAZIONE

- identificazione dello standard in prossimità del canale Osone quale elemento di mitigazione ambientale;
- qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro verde sul perimetro dell'ambito di trasformazione;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'ambito di trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolinearne la valenza paesistico-ambientale;

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

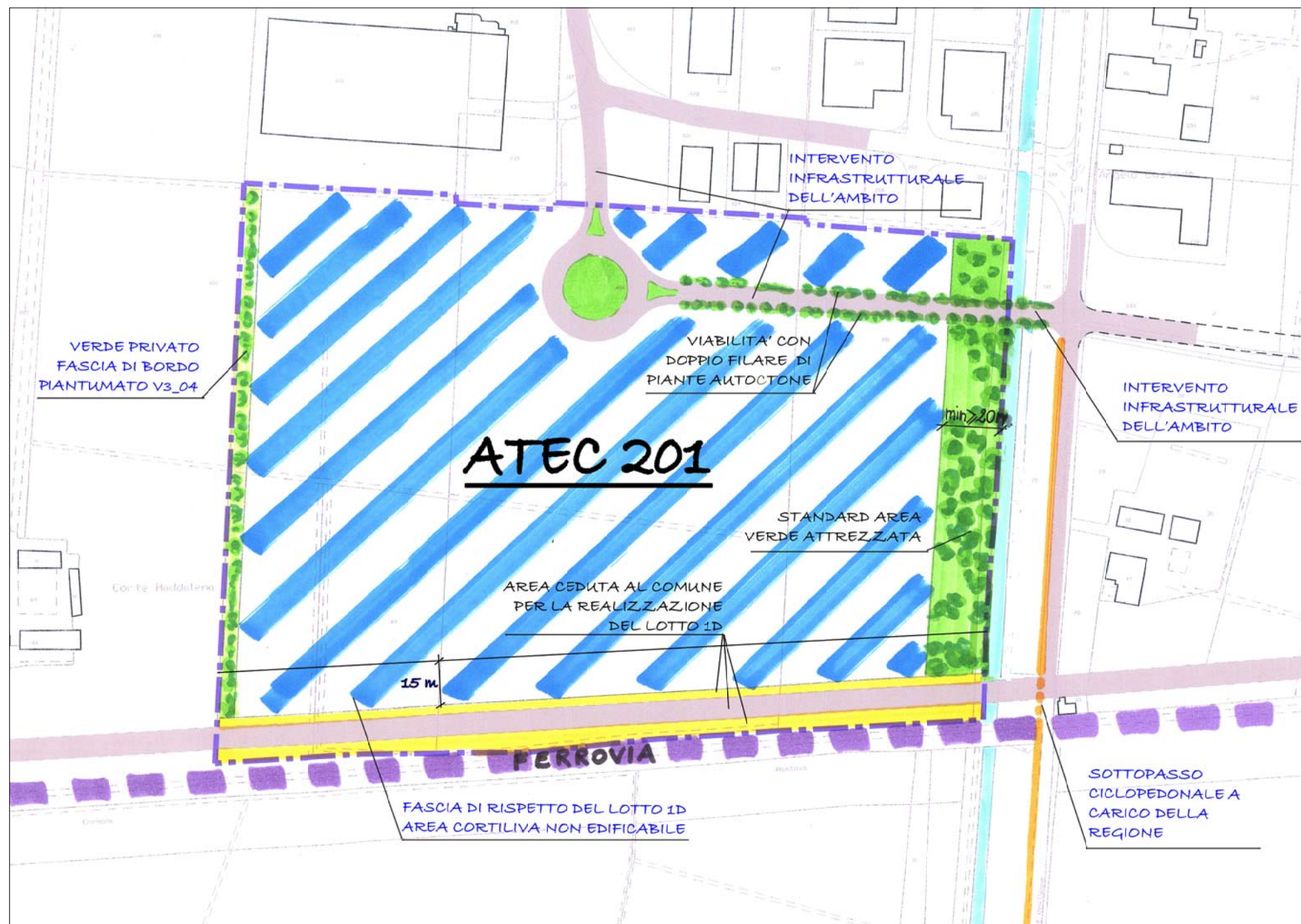
- Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità di progetto e con il sistema del verde;
- completare l'area produttiva e definire la delimitazione della stessa;
- favorire e permettere la realizzazione del lotto 1D - chiusura ovest dell'asse interurbano di Mantova;
- razionalizzare ed ammodernare il sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale;
- valorizzare l'area naturalistica dell'Ecomuseo della Battaglia, del sistema del verde e delle reti ciclabili;
- partecipazione sulla base del protocollo d'intesa con Regione Lombardia, congiuntamente a ATEC 201, ATEC 202, ATEC 203, ZTE 254, ZTS 454, ZTR 451, e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota parte definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del protocollo d'intesa al progetto preliminare del sovra/sottopasso stradale;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P.1 - protocollo d'intesa privati/Comune - Comune/Regione Lombardia;
- intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;
- 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;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopodone di m. 2,50, e realizzazione della viabilità rappresentata in planimetria; nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato anche per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, etc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, o ad aree cortilive, lungo la nuova strada;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.3.1988);
- in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale;
- l'area è assoggettata a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n°42 del 22 gennaio 2004;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;

- realizzazione eventuale di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale della linea ferroviaria Mantova-Milano nella fascia di rispetto infrastrutturale;
- intervento attuativo attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- in pendenza della stipula della predetta intesa, il riferimento per il governo delle trasformazioni stesse è costituito da soli esiti della Conferenza di Servizi di approvazione del preliminare della Variante alla ex S.S. 10 e successive variazioni introdotte dal definitivo e seguenti;
- predisposizione di un apposito studio di traffico sviluppato secondo i criteri metodologici previsti dalla normativa regionale e preventivamente valutato dalla Provincia di Mantova, quale soggetto proprietario e gestore della ex S.S.10 e della rete provinciale limitrofa, in caso di attivazione anticipata degli ambiti ATEC 201 - ATEC 202 e ATEC 203 rispetto alla realizzazione del sistema infrastrutturale strategico.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																						
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp _{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u				
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{seq}															AS _{tot}			
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)		(Anni)																	
Piano di Lottizzazione	129.345	129.345	0,70	90.542	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab	27.162	7.500	VARIABILE	-	27.162	B	6	Residenziale		SI	✓	NO					0,50÷1,40	12,00	50%	50%	M/B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								✓	SI		NO	30%	40%	50%							
						ESV	≥ 101% Slp com.								✓	SI		NO	20%	30%	40%							
						MSV-	≥ 110% Slp com.								✓	SI		NO										
						MSV±	≥ 125% Slp com.								✓	SI		NO										
						MSV+	≥ 140% Slp com.								✓	SI		NO										
						GSV	≥ 201% Slp com.									SI	✓	NO										
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								✓	SI		NO	10%	30%	40%							
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp									SI		NO										

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	GARAGNA	Localizzazione:	CURTATONE	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D3 - Zona produttiva di espansione in progetto (P.L. 207)				
Descrizione:	L'ambito è compreso tra il territorio urbanizzato consolidato del recente nucleo commerciale e terziario di Curtatone e, a sud, la ferrovia Cremona-Mantova. Ad ovest è delimitato dal canale Osone, di cui è previsto un intervento di valorizzazione ambientale. Si interpone il progetto dell'opera compensativa, denominata lotto 1D, dell'autostrada Mantova-Cremona. Tale opera è stata concertata al tavolo regionale e ha portato ad un protocollo d'intesa in cui il Comune, tramite i soggetti attuatori, mette a disposizione le aree su cui realizzare l'opera. L'autostrada si assume l'onere di costruire il cavalcavia/sottovia di via Eremino, il sottopasso ciclopedonale di via dei Toscani, il collegamento sostitutivo di via Morante e le opere complementari previste. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.L. 207 ed una St = 81.163 mq, con la finalità di completare il polo produttivo di Curtatone e razionalizzare il sistema stradale locale, creando un'alternativa a via dei Toscani. L'ambito non ha trovato attuazione, in quanto è rimasto bloccato, assieme agli ATEC 201 (ex P.L. 206) e ATEC 203 (ex P.L. 208), burocraticamente dai vincoli approvativi del progetto del lotto 1D. Tali vincoli sono stati superati dalla conferenza di servizi effettuata in Regione, che ha portato al protocollo d'intesa sopracitato, il quale trova applicazione nel presente P.G.T. Questo ambito inoltre riordina definitivamente il margine ovest del polo produttivo e l'area agricola di protezione prospiciente. Gli obiettivi del P.L. 207 hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.				
PEREQUAZIONE:				☐ SI	☒ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	79.640				
Superficie territoriale dell'ambito:				79.640 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI
- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico; - l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;
MITIGAZIONE
- valorizzare l'area naturalistica grazie alla connessione con l'Ecomuseo della Battaglia, del sistema del verde e delle reti ciclabili; - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'infrastruttura e con l'area agricola prospiciente la ferrovia, mediante l'inserimento di un'ideonea piantumazione a filare sul perimetro del P.L.;

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità di progetto e con il sistema del verde; - completare l'area produttiva e definire la delimitazione della stessa; - favorire e permettere la realizzazione del lotto 1D - chiusura ovest dell'asse interurbano di Mantova; - razionalizzare ed ammodernare il sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale; - partecipazione sulla base del protocollo d'intesa con la Regione Lombardia, congiuntamente agli ambiti ATEC 201, ATEC 202, ATEC 203, ZTE 254, ZTS 454, ZTR 451, e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota parte definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del protocollo d'intesa al progetto preliminare del sovra/sottopasso stradale; - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P.1 - protocollo d'intesa privati/Comune - Comune/Regione Lombardia; - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area infrastrutturale; - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica; - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse con il Polo pubblico di qualificazione dell'area come rappresentato nello schema allegato; - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo; - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50, e realizzazione della viabilità rappresentata in planimetria; - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, etc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, o ad aree cortilive, lungo la nuova strada; - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa ZTE 254; - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.3.1988); - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto di 15 m. inedificabili, lungo l'intero sviluppo del traccato viabilistico indicato nel P.G.T.; l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo; - in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità comunale di distribuzione; - nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;
- realizzazione sul lato ovest di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale della linea ferroviaria Mantova-Milano nella fascia di rispetto infrastrutturale; - intervento attuabile anche per "stralci funzionali" condizionato alla presentazione di un progetto unitario; - in pendenza della stipula della predetta intesa, il riferimento per il governo delle trasformazioni stesse è costituito da soli esiti della Conferenza di Servizi di approvazione del preliminare della Variante alla ex S.S. 10 e successive variazioni introdotte dal definitico e seguenti; - predisposizione di un apposito studio di traffico sviluppato secondo i criteri metodologici previsti dalla normativa regionale e preventivamente valutato dalla Provincia di Mantova, quale soggetto proprietario e gestore della ex S.S.10 e della rete provinciale limitrofa, in caso di attivazione anticipata degli ambiti ATEC 201 - ATEC 202 e ATEC 203 rispetto alla realizzazione del sistema infrastrutturale strategico.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																					
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp _{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u			
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{seq}															AS _{tot}		
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)																						
	(mq)	(mq)	(mq)				(%)	(%)	(%)				(mq/mq)	(ml)	(%)	(%)											
Piano di Lottizzazione	79.640	79.640	0,70	55.748	---	Residenziale	≥ 40 mq/ab	16.700	5.500	VARIABILE	0	16.700	B	7	Residenziale		SI	✓	NO	0,50÷1,40	12,00	50%	40%	M			
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)	✓	SI		NO						30%	50%	70%
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	✓	SI		NO						20%	30%	40%
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	✓	SI		NO								
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	✓	SI		NO								
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	✓	SI		NO								
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV		SI	✓	NO								
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	✓	SI		NO						10%	20%	40%
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Altre destinazioni		SI		NO								

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

