



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:		PIOPPE		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. 208)										
Descrizione:		L'ambito è compreso tra il territorio urbanizzato consolidato del nuovo nucleo commerciale di Curtatone (centro commerciale il Gigante) e, a sud, la ferrovia Cremona-Mantova. Ad est è delimitato dalla progettata strada di collegamento a Eremo, 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 realizzarla 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. 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. 208 ed una St = 64.488 mq, la cui finalità era di completare il polo produttivo di 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. 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 est del polo produttivo e l'area agricola di protezione prospiciente. Gli obiettivi del P.L. 208 hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.										
PEREQUAZIONE:										SI	✓	NO
ID Area		Superficie (mq)		Commento								
		EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI									
1		62.920										
Superficie territoriale dell'ambito:												
62.920 mq												

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI

- valorizzare l'area naturalistica grazie alla connessione con l'Ecomuseo della Battaglia, del sistema del verde e delle reti ciclabili;
- 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

- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro a verde sul perimetro del P.L. così come indicato in cartografia

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 agricola;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse al servizio del Piano posto a nord (raccordo stradale);
- 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 filranti, 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 esistente e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.3.1988);
- l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
- realizzazione di un'area verde di quartiere pianumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
- in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità di distribuzione interna;
- 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;

- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;
- realizzazione eventuale di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale della linea ferroviaria Mantova-Milano nella fascia di rispetto infrastrutturale;
- 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	St	Sed	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																
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)	(Anni)													
Piano di Lottizzazione	62.920	62.920	0,70	44.044	---	Residenziale ≥ 40 mq/ab					A	7	Residenziale				30%	40%	50%	0,50÷1,40	12,00	50%	50%	M
						Attività produttive ≥ 30% Slp							SI	✓	NO									
						ESV ≥ 101% Slp com.							✓	SI	NO									
						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									
						Altre destinazioni ≥ 100% Slp								SI	NO									

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

