



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	OASI	Localizzazione:	EREMO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente per servizi inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	P.A.S. 403 - Piano Attuativo dei Servizi				
Descrizione:	L'ambito è posto a sud di via Parri, a Eremo, in prossimità del centro sportivo "Oasi - Boschetto". Tale ambito è geometricamente il baricentro: • del nucleo abitato residenziale di Eremo; • della zona di espansione di Montanara, posta a est della S.S. 420 Sabbionetana, con il nuovo Municipio; • dell'espansione di S. Silvestro, situata ad ovest della S.P. 57 Mantova-Viadana e costituita dai previgenti P.L. 404 e P.L. 405, ormai pressoché ultimati. Fanno parte dell'espansione anche il nucleo dei servizi per lo sport e il tempo libero, rappresentato dal centro "Oasi - Boschetto" e dagli spazi destinati a servizi accessori. L'area si presenta pianeggiante, attualmente adibita in parte a coltivo e nell'intorno priva di fabbricati dedicati ad attività agricole. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. Il presente Piano Attuativo rientra tra i Piani inseriti nel P.R.G.C. vigente, con la sigla P.A.S. 403 "Oasi", avente una St = 71.278 mq. La finalità consiste nel realizzare il "Sistema integrato di connessione" descritto nella scheda urbanistica.				
PEREQUAZIONE:			SI	☒	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	70.000	—	Piano Attuativo dei Servizi		
Superficie territoriale dell'ambito:					70.000 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

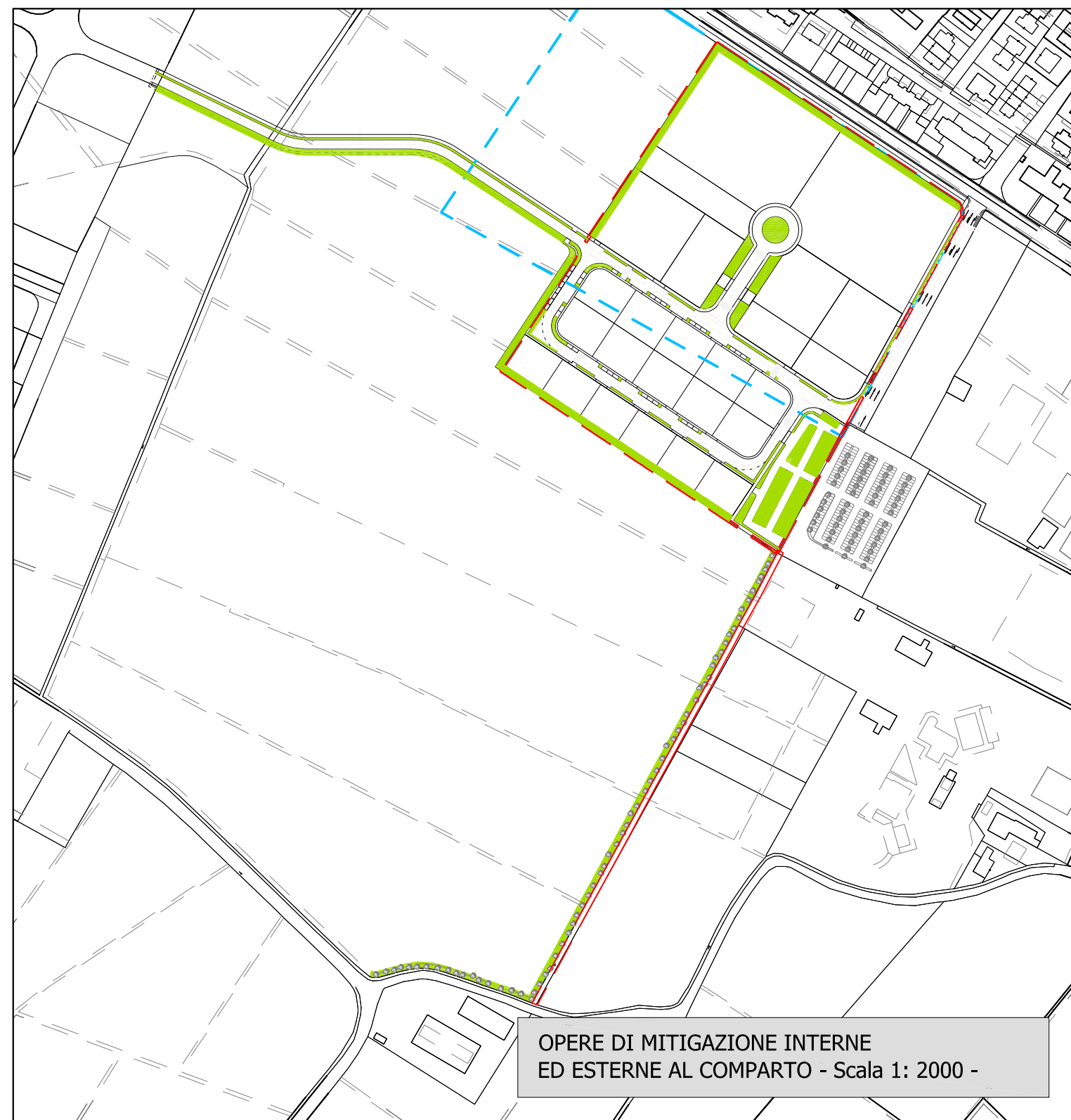
COMPENSAZIONI
riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali, collegato ed integrato con la rete ciclabile di connessione prevista a sud di via Parri
MITIGAZIONE
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola; - l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto; - l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- il Piano Attuativo ha l'obiettivo di creare un sistema integrato di connessione urbana tra le realtà di Montanara, Eremo e S. Silvestro, con particolare attenzione a inserire i servizi mancanti e a valorizzare il polo esistente del tempo libero dell'area il "Boschetto". Il sistema integrato di connessione ha gli obiettivi specifici di seguito elencati, in particolare la razionalizzazione della viabilità interna di servizio, i collegamenti ciclopedonali con Montanara, l'area del Municipio e il polo del Boschetto;
- sistema integrato di connessione:
 - Attrezzature religiose;
 - Spazi aggregativi e di socializzazione;
 - Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali;
 - Attrezzature per il tempo libero;
 - Attrezzature residenziali, commerciali e ricreative;
 - Parco e spazi verdi attrezzati;
 - Attrezzature sportivo-ricettive;
 - Parcheggi;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con esperti ambientali della Commissione Paesaggio;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa del Boschetto, dell'Eremo e di Montanara, con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale con l'area - ambito - limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale;
- realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
- prevedere una specifica fascia a verde verso l'area agricola sul lato sud del comparto.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																							
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili	Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu								
						Parametri minimi			Servizi del comparto edificatorio													ASpeq	AStot						
		[mq]	[mq]	[mq/mq]	[mq]	[m²]	ASmin	ASid	ASmon																				
	[mq]	[mq]	[mq/mq]	[mq]	[m²]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]		[Ann]		[%]	[%]	[%]	[mq/mq]	[n. piani]	[%]	[%]									
P.A.S. Piano Attuativo dei Servizi	70.000	70.000	0,60	42.000	---	Residenziale ≥ 40 mq/ab						VARIABILE	VARIABILE	VARIABILE	---	VARIABILE	B	8	Attrezzature e servizi religiosi e per il culto			0%	25%	41%	0,30+1,20	3 piani	40%	50%	B/M
						Attività produttive ≥ 30% Slp													Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari ed amministrativi			10%	31%	45%					
						ESV ≥ 101% Slp com.													Attrezzature e servizi residenziali/residenza			5%	15%	31%					
						MSV- ≥ 110% Slp com.													Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive			15%	29%	65%					
						MSV± ≥ 125% Slp com.													Attrezzature e servizi residenziali (edilizia convenzionata e/o assistita)			0%	10%	15%					
						MSV+ ≥ 140% Slp com.													Attrezzature e servizi di interesse comune (attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, es. pubblici esercizi, commercio di vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio ecc.)			0%	5%	10%					
						GSV ≥ 201% Slp com.																							
						Attività terziarie ≥ 100% Slp																							
Altre destinazioni ≥ 100% Slp																													



OPERE DI MITIGAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO - Scala 1: 2000 -

AREE ALBERATE CON ALBERI E ARBUSTI (> 10% ST)

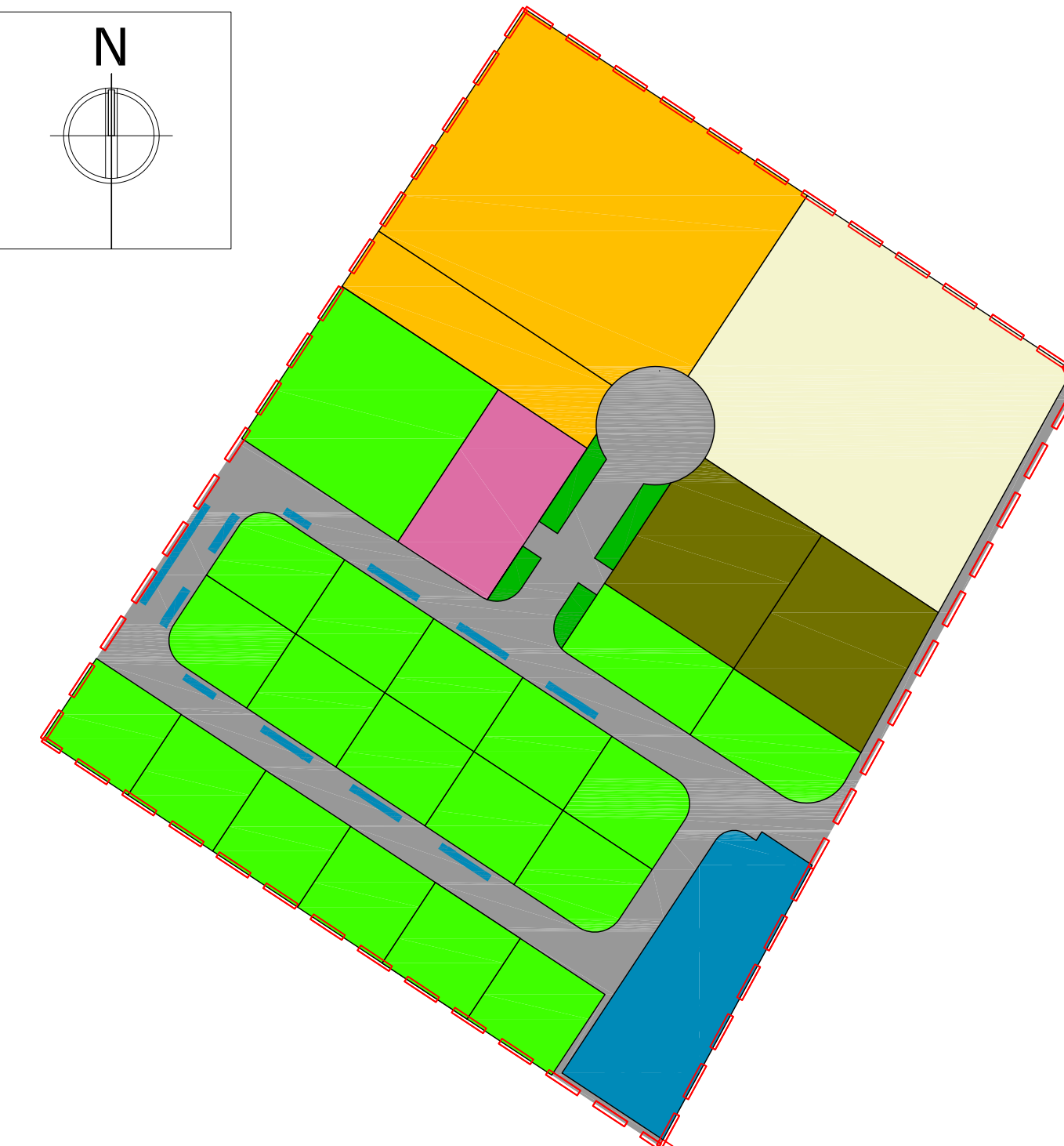
LEGENDA

- COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE PGT VIGENTE
- COMPARTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE PGT VARIANTE
- MASSIMO INGOMBRO EDIFICAZIONE
- ACCESSI CARRAI AI LOTTI
- ACCESSI PEDONALI AI LOTTI
- NUMERAZIONE LOTTI
- QUOTE ALTIMETRICHE
 - interne al comparto: di progetto; esterne al comparto: di fatto -
- IPOSETICA DEFINIZIONE DEGLI EDIFICI DI PROGETTO E RELATIVE AREE VERDI DI PERTINENZA
- VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO
- MARCIAPIEDI DI PROGETTO
- AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO
- AUOLE DI PROGETTO
- ALBERATURE DI PROGETTO
- FASCIE DI MITIGAZIONE CON ALBERI E ARBUSTI

LEGENDA REGIME DELLE AREE INTERNE AL COMPARTO

SUPERFICIE FONDARIA

- Attrezzature e servizi residenziali (edilizia residenziale libera).
- Attrezzature e servizi di interesse comune (attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, es. pubblici esercizi, commercio vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio etc.).
- Attrezzature e servizi residenziali (edilizia residenziale convenzionata o "assistita").
- Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari e amministrativi (RSA)
- AREE IN CESSIONE
- Attrezzature e servizi residenziali per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive, religiose e per il culto.
- Aree per viabilità pubblica (carrabile, pedonale e ciclopedonale, comprensiva di aiuole alberate)
- Aree a parcheggio pubblico
- Aree a verde



SCHEMA REGIME DELLE AREE INTERNE AL COMPARTO - Scala 1: 2000 -



PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1: 1000 -

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA



COMUNE DI CURTATONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATS 401 OASI"
PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.
Articoli 14 e 13 L.R. 12/2005 s.m.l.

COMPARTO DI CUI AL FOGLIO 8, MAPPALE 155 (parte)

COMMITTENTE/OPERATORE:

DOCT. ANTONIO MAROCCHI
Corso Vittorio Emanuele II, 120
46100 Mantova
C.F. MRCNTN39T10E897F

STATO DI PROGETTO - PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE PLANIMETRIA GENERALE, OPERE DI MITIGAZIONE E SCHEMA REGIME DELLE AREE

ELABORATO ASSUNTO CON ACCORDO INDICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DI ADOZIONE ALLA V.A.S.
ELABORATO ASSUNTO CON ACCORDO DEL PARCOLO DI PROPOSTA DI ACCORDO DEL PARCOLO DI PROPOSTA DI
CONTRADDIZIONE ALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO ATTUATIVO DEL PIANO ATTUATIVO AL P.G.T. AL P.G.T. AL P.G.T.
ELABORATO ASSUNTO CON ACCORDO DEL PARCOLO DI PROPOSTA DI ACCORDO DEL PARCOLO DI PROPOSTA DI
ELABORATO ASSUNTO CON ACCORDO DEL PARCOLO DI PROPOSTA DI ACCORDO DEL PARCOLO DI PROPOSTA DI

Elaborato: 11/13
Tavola: 2/4
Disegno: 4819
Scala: 1:1000 - 1:2000
Data: novembre 2012
Appr: aprile 2013
Appr: ottobre 2013
Pratica: 394/10
File: sp_pmg

Progettazione e consulenza tecnico-scientifica:



Via Battuti, 19 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376780306 - Fax. 0376772721 - logos@logosengineering.it - www.logosengineering.it

DIRETTORE TECNICO:
ING. GIOVANNI BORDANZI

PROGETTISTI:
ING. GIOVANNI BORDANZI
ING. GERMANO BIGNOTTI

COLLABORATORI:
DOCT. MASSIMO MAROCCHI
DOCT. PAOLO ROSA