

"ALLEGATO A"

COMUNE DI CURTATONE

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

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)

**PIANO ATTUATIVO ADOTTATO
CON D.C.C. N. 25 DEL 29.04.2013**

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO DEI PARERI
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

PREMESSA

Il Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione denominato "ATS 401 – Oasi", area per servizi in località Eremo, è stato Adottato dal Consiglio Comunale di Curtatone (Deliberazione n. 25 del 29.04.2013) con contestuale variante n. 1/2012 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi degli articoli 14 e 13 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 s.m.i. e relativa Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Successivamente, ai sensi della stessa Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i., la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29.04.2013, unitamente a tutti gli elaborati tecnici costituenti il Piano Attuativo, è stata depositata presso la Segreteria e l'Ufficio Urbanistica comunali, oltre alla pubblicazione sul sito web comunale, per 30 giorni dal 05.06.2013 affinché chiunque potesse prenderne libera visione.

Durante i 30 giorni successivi al periodo di deposito, pertanto dal 05.07.2013 al 03.08.2013, gli interessati hanno potuto presentare al Comune di Curtatone osservazioni in forma scritta.

Contestualmente al deposito per le osservazioni, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29.04.2013, unitamente a tutti gli elaborati tecnici costituenti il Piano Attuativo, ai sensi della stessa Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i., sono stati trasmessi agli enti territorialmente interessati (Regione Lombardia, Provincia di Mantova, ASL di Mantova, ARPA di Mantova, TEA) ed agli uffici comunali (Polizia Locale, Patrimonio, Commissione del Paesaggio) per l'espressione del proprio parere di competenza.

In seguito al deposito dei documenti ed all'invio degli stessi agli enti, sono pervenuti al Comune i documenti di seguito elencati.

- Pareri degli Enti:
 - Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo – Pianificazione Territoriale in data 05.09.2013 (prot. n. 22488);
 - Provincia di Mantova – Settore Ambiente, Pianificazione Territoriale, Autorità Portuale – Pianificazione e Parchi in data 09.09.2013 (prot. n. 22748);
 - A.S.L. di Mantova – Servizio Igiene e Sanità Pubblica in data 18.07.2013 (prot. n. 18962);
 - A.R.P.A. di Mantova in data 12.09.2013 (prot. n. 22967);
 - T.E.A. spa in data 16.07.2013 (prot. n. 18531).
- Pareri degli Uffici Comunali:
 - Corpo di Polizia Locale Intercomunale in data 29.07.2013;
 - Ufficio Patrimonio in data 04.09.2013 (prot. n. 22397);
 - Commissione del Paesaggio in data 19.07.2013 (prot. n. 19013).
- Osservazioni del Pubblico:
 - Consiglieri Comunali Davide Bellelli e Paolo Savazzi in data 06.07.2013 (prot. n. 17781);
 - Consigliere Comunale Leonardo Marocchi in data 03.08.2013 (prot. n. 20132);
 - Associazione Sportiva Dilettantistica Oasi Boschetto in data 09.10.2013 (prot. n. 25152) – osservazione pervenuta fuori termine.

Facendo seguito ai pareri ed alle osservazioni pervenute, al fine di provvedere, ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i., all'Approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale del Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione denominato "ATS 401 – Oasi", area per servizi in località Eremo, con contestuale variante n. 1/2012 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), il presente fascicolo illustra la proposta di recepimento dei pareri e la proposta di controdeduzione delle osservazioni, oggetto di esame durante il Consiglio Comunale.

Si precisa che la proposta di recepimento dei pareri e la proposta di controdeduzione delle osservazioni comportano alcune modifiche agli elaborati tecnici di Piano Attuativo e tali modifiche non costituiscono varianti sostanziali del progetto adottato, in quanto sostanzialmente riguardano una maggiore articolazione temporale delle fasi realizzative ed una variazione dell'assetto planivolumetrico del comparto senza alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, senza incidenza sul dimensionamento globale degli insediamenti e senza riduzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (riferimento articolo 14 comma 12 Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i.).

Il presente fascicolo riporta in allegato:

- copia dei pareri e delle osservazioni pervenute;
- planimetria generale di rappresentazione dell'assetto planivolumetrico del comparto di Piano Attuativo in recepimento delle modifiche proposte in sede di controdeduzione;
- schema di convenzione urbanistica aggiornato con il recepimento delle modifiche proposte in sede di controdeduzione.

PARERE N. 1 – REGIONE LOMBARDIA	
ENTE	
REGIONE LOMBARDIA – DIREZIONE GENERALE TERRITORIO, URBANISTICA E DIFESA DEL SUOLO – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	
DATA 05.09.2013 (PROT. N. 22488)	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere dell'ufficio regionale competente in materia di pianificazione territoriale è favorevole in quanto indica che <i>"non sussistono i presupposti per l'espressione del parere regionale ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 s.m.i."</i> Il Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" Adottato infatti: 1. non prevede modifiche alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del P.G.T. visto che la contestuale variante allo strumento urbanistico comunale riguarda la ripermimetrazione del comparto con una rotazione di 90 gradi mantenendo invariata la superficie complessiva e non modificando le quote volumetriche del P.G.T.; 2. prevede una variazione del sedime della viabilità di collegamento fra il comparto e il tessuto urbano di Montanara, già prevista dal P.G.T., modificandone la rappresentazione cartografica nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole; 3. articola con maggior dettaglio il mix funzionale previsto per il comparto dal Piano delle Regole e conferma la prevalente destinazione d'uso ad attrezzature e servizi di interesse pubblico. Stanti tali indicazioni l'ufficio regionale competente in materia di pianificazione territoriale non rileva <i>"elementi relativi al Documento di Piano che non siano già stati oggetto di valutazione nel corso della verifica regionale sul P.G.T., considerando che il Piano Attuativo è finalizzato a realizzare le previsioni del P.G.T. nel contesto degli obiettivi e delle strategie di Piano che risultano confermate"</i>. Il recepimento del parere regionale favorevole non comporta modifiche agli elaborati di Piano Attuativo.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 1	
PARERE RECEPITO	
VOTAZIONE PARERE N. 1	
PRESENTI:	
20	
VOTANTI:	
20	
FAVOREVOLI:	
15	
CONTRARI:	
1 (BELLELLI)	
ASTENUTI:	
4 (MINORANZA: MAFFEZZOLI, BIFFI, ROSA E FRANZONI)	

PARERE n. 2 – PROVINCIA DI MANTOVA	
ENTE	
PROVINCIA DI MANTOVA – SETTORE AMBIENTE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AUTORITÀ PORTUALE – PIANIFICAZIONE E PARCHI	
DATA 09.09.2013 (PROT. N. 22748) – ATTO DIRIGENZIALE N. PD/1496 09.09.2013	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere dell'ufficio provinciale competente in materia di pianificazione territoriale è favorevole relativamente alla compatibilità con il P.T.C.P. del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" Adottato in variante al P.G.T., in quanto indica che <i>"la variante al Documento di Piano è di livello e competenza esclusivamente locale, inoltre non incide su elementi o componenti rilevanti individuati dal P.T.C.P., pertanto si ritiene che sia compatibile con il piano provinciale"</i>. Il parere provinciale inoltre propone in via collaborativa due osservazioni relative ad ulteriori elementi di valutazione di carattere strategico in una prospettiva di lungo periodo: 1. opportunità di suddividere il comparto in due stralci funzionali, uno a nord principalmente interessato da servizi pubblici e una quota minore di residenza e uno a sud principalmente interessato da residenza, da attuare in tempi successivi (prima parte nord e dopo parte sud) al fine di limitare la realizzazione di opere di urbanizzazione inutilizzate; 2. opportunità di valutare la possibilità da parte del Comune, in occasione di redazione del prossimo P.G.T., di concentrare i servizi sovracomunali nell'ambito "Oasi" e verificare le possibilità di revoca dell'ambito di "Borgo dei Toscani" che rappresenta allo stato attuale un Piano Attuativo per servizi in previsione approvato e convenzionato ma non realizzato ed interessa aree nello stato di fatto agricole con valenza strategica e lontano dal tessuto urbano consolidato del polo commerciale "4 venti", separato fra l'altro dalla ferrovia Mantova-Milano e dalla futura variante alla ex Strada Statale n. 10. Oltre alla presa d'atto della favorevole compatibilità del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" Adottato con il P.T.C.P., si propone di recepire le osservazioni dell'ufficio provinciale nel seguente modo: 1. relativamente all'opportunità di suddividere il comparto in due stralci funzionali si propone di non definire "fisicamente" due perimetrazioni costituenti due sub-comparti ma di disporre negli elaborati di Piano Attuativo ed in particolare in convenzione urbanistica che la realizzazione delle edificazioni ammesse dal Piano Attuativo e delle relative opere di urbanizzazione debbano avvenire con le seguenti fasi temporali: a. obbligo di inizio lavori entro il 30.06.2014 per la realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso definita nel Piano Attuativo con il n. 2 <i>"aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi"</i> (ovvero R.S.A.). Fatta salva motivata richiesta di proroga oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale, scaduto tale termine temporale (30.06.2014) il Piano Attuativo dovrà intendersi a tutti gli effetti decaduto, con conseguente avvio del procedimento di revoca degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale e ridefinizione del comparto come Ambito di Trasformazione del P.G.T. originario; b. realizzazione delle opere di urbanizzazione, successivamente all'inizio lavori per la destinazione n. 2 (R.S.A.), in modo che le opere di urbanizzazione procedano contestualmente all'edificazione della stessa. Le opere di urbanizzazione in particolare vengono articolate in due stralci e la realizzazione contestuale alla R.S.A. riguarderà il primo stralcio, che comprende: - l'allargamento di via Calabria con percorso ciclopeditonale; - la porzione della viabilità principale interna al comparto costituita dall'asse est-ovest avente innesto con via Calabria, fino alla viabilità di accesso ai lotti caratterizzati principalmente da servizi pubblici a nord dello stesso asse; - la viabilità di accesso ai lotti caratterizzati principalmente da servizi pubblici a nord dell'asse est-ovest; - l'area a parcheggio pubblico in adiacenza all'esistente parcheggio dell'Oasi Boschetto; - il percorso ciclopeditonale esterno al comparto di collegamento con via A. Pisano. c. realizzazione dell'edificazione di cui alle destinazioni d'uso definite nel Piano Attuativo con i numeri: 1 <i>"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"</i>, 3 <i>"aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)"</i> e 5 <i>"aree per attrezzature e</i>	

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.), successivamente all'inizio lavori per la destinazione n. 2 (R.S.A.).

Con riferimento alla cessione al Comune dell'area definita dal Piano Attuativo con la destinazione d'uso n. 1 si stabilisce che la stessa avvenga successivamente all'inizio lavori per la destinazione n. 2 (R.S.A.) e quindi dal 01.07.2014 al 31.07.2014;

- d. realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso definita nel Piano Attuativo con il numero 4 *"aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera)"* successivamente alla comunicazione di fine lavori per la destinazione n. 2 (R.S.A.);
- e. realizzazione delle opere di urbanizzazione definite nel secondo stralcio, che comprende la viabilità di accesso ai lotti caratterizzati principalmente da residenza libera a sud dell'asse est-ovest e la rimanente parte (porzione ad ovest) dello stesso asse principale, successivamente alla comunicazione di fine lavori per la destinazione n. 2 (R.S.A.). Il secondo stralcio delle opere di urbanizzazione riguarda anche il collegamento viabilistico esterno al comparto in prosecuzione dell'asse principale est-ovest di quest'ultimo fino al tessuto urbano di Montanara. Per tale opera fuori comparto tuttavia l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare l'effettiva necessità di realizzazione, in funzione dei flussi di traffico che verranno generati dalle aree interessate dalle strutture per servizi pubblici ed eventualmente sarà possibile reindirizzare l'importo dei rispettivi lavori per altre opere di interesse pubblico, ritenute maggiormente opportune, pur sempre legate al contesto territoriale di appartenenza del comparto (quali a titolo esemplificativo il completamento del percorso ciclopeditone lungo via A. Pisano).

In sintesi i provvedimenti temporali proposti sono finalizzati a rendere prioritaria la realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso definita nel Piano Attuativo con il n. 2 *"aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi"* (ovvero R.S.A.) e di conseguenza la realizzazione delle opere di urbanizzazione ritenute strategiche per il comparto (primo stralcio) unitamente all'edificazione delle ulteriori destinazioni d'uso di interesse pubblico, rimandando l'edificazione prettamente residenziale, con le relative opere di urbanizzazione (secondo stralcio) alla conclusione dei lavori della R.S.A.

Ciò al fine di evidenziare l'importanza della prevalente destinazione a servizi del comparto e con l'obiettivo di non realizzare opere di urbanizzazione inutilizzate.

2. relativamente all'opportunità di valutare, in occasione di redazione del prossimo P.G.T., la possibilità di concentrare i servizi sovracomunali nell'ambito "Oasi" e verificare le possibilità di revoca dell'ambito di "Borgo dei Toscani", si recepisce l'osservazione, che verrà considerata nella redazione del prossimo strumento urbanistico comunale, anche in funzione dello stato di attuazione dei due comparti per servizi segnalati nel parere provinciale.

Come già indicato, il recepimento del parere provinciale favorevole comporta la modifica degli elaborati di Piano Attuativo ed in particolare della convenzione urbanistica secondo le indicazioni proposte relativamente alle fasi e conseguenti provvedimenti realizzativi del comparto.

Le modifiche degli elaborati di Piano Attuativo non costituiscono varianti sostanziali del progetto adottato, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non riducono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ESITO PROPOSTO PARERE N. 2

PARERE RECEPITO

VOTAZIONE PARERE N. 2

PRESENTI:

20

VOTANTI:

20

FAVOREVOLI:

14

CONTRARI:

1 (BELLELLI)

ASTENUTI:

5 (MINORANZA)

PARERE N. 3 – A.S.L. DI MANTOVA	
ENTE	
A.S.L. DI MANTOVA – SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA	
DATA 18.07.2013 (PROT. N. 18962)	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere dell'ufficio A.S.L. competente in materia di igiene e sanità pubblica è favorevole dal punto di vista igienico-sanitario.	
Il recepimento del parere A.S.L. favorevole non comporta modifiche agli elaborati di Piano Attuativo.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 3	
PARERE RECEPITO	
VOTAZIONE PARERE N. 3	
PRESENTI:	
20	
VOTANTI:	
20	
FAVOREVOLI:	
14	
CONTRARI:	
1 (BELLELLI)	
ASTENUTI:	
5 (MINORANZA)	

PARERE N. 4 – A.R.P.A. DI MANTOVA	
ENTE	
A.R.P.A. DI MANTOVA DATA 12.09.2013 (PROT. N. 22967)	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere dell'ufficio A.R.P.A. competente in materia ambientale precisa che lo stesso ente non ha tra i propri ambiti di competenza l'espressione di pareri relativi a opere di urbanizzazione ed a piani di lottizzazione e pertanto propone alcune indicazioni limitatamente alla variante urbanistica al P.G.T. contestuale al Piano Attuativo Adottato, per la quale dalla documentazione di progetto non emergono significative variazioni rispetto a quanto esaminato nella fase di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. e non vengono messe in luce particolari criticità. Pertanto il parere ribadisce quanto già indicato nel parere espresso per il procedimento di Verifica V.A.S., per il quale è stata effettuata analisi e controdeduzione durante la conferenza di verifica del 04.04.2013. Tale procedimento è stato concluso con provvedimento di non assoggettabilità alla V.A.S. emesso dall'autorità competente per la V.A.S., d'intesa con l'autorità procedente in data 19.04.2013 (prot. n. 10288) e lo stesso è parte integrante del Piano Attuativo Adottato. Il parere A.R.P.A. inoltre ripropone alcuni suggerimenti ed alcune indicazioni già contenute nelle osservazioni al P.G.T., quindi a suo tempo controdedotte e recepite, che risultano utili per qualsiasi trasformazione effettuata nel territorio comunale. Il recepimento del parere A.R.P.A., che non segnala particolari criticità, non comporta modifiche agli elaborati di Piano Attuativo.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 4	
PARERE RECEPITO	
VOTAZIONE PARERE N. 4	
PRESENTI: 20	
VOTANTI: 20	
FAVOREVOLI: 14	
CONTRARI: 1 (BELLELLI)	
ASTENUTI: 5 (MINORANZA)	

PARERE N. 5 – TEA SPA	
ENTE	
T.E.A. SPA DATA 16.07.2013 (PROT. N. 18531)	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere tecnico di T.E.A. spa riguarda le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo ed in qualità di ente gestore dei servizi di igiene urbana, gasdotto, acquedotto, fognatura e depurazione, illuminazione pubblica, esprime valutazioni favorevoli con prescrizioni da recepire nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione. Il recepimento del parere T.E.A. spa favorevole non comporta modifiche agli elaborati di Piano Attuativo e le prescrizioni segnalate dovranno essere recepite nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 5	
PARERE RECEPITO	
VOTAZIONE PARERE N. 5	
PRESENTI: 20	
VOTANTI: 20	
FAVOREVOLI: 14	
CONTRARI: 1 (BELLELLI)	
ASTENUTI: 5 (MINORANZA)	

PARERE N. 6 – POLIZIA LOCALE	
ENTE	
COMUNE DI CURTATONE – CORPO DI POLIZIA LOCALE INTERCOMUNALE	
DATA 29.07.2013	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere del servizio comunale di Polizia Locale rileva che la realizzazione del Piano Attuativo comporterà l'aumento del traffico veicolare in via Calabria ed invita a valutare soluzioni utili a rendere più fluida la circolazione nella via, in particolare all'intersezione con via Parri, mentre non rileva ulteriori criticità dall'esame del progetto. Si propone di recepire il parere della Polizia Locale definendo la modifica degli elaborati di Piano Attuativo relativamente alle indicazioni progettuali per via Calabria. In particolare visto che per la stessa viene già previsto l'allargamento della sede stradale per la realizzazione all'interno del comparto del percorso ciclopedonale con innesto da via Parri (con adiacente aiuola alberata), si propone di definire sulla carreggiata tre corsie veicolari: una per il senso di marcia in ingresso da via Parri e due corsie per il senso di marcia in uscita dal comparto verso via Parri, al fine di consentire all'intersezione con la stessa la creazione di una corsia dedicata sia alla svolta a sinistra verso la strada ex statale Sabbionetana, sia all'attraversamento di via Parri verso via Germania e la creazione di una corsia dedicata alla svolta a destra verso San Silvestro. Tali provvedimenti comportano l'adeguamento dell'impianto semaforico al fine di regolare i flussi di traffico in uscita da via Calabria, con costi interamente a carico del soggetto attuatore del Piano. Come già indicato, il recepimento del parere della Polizia Locale comporta la modifica degli elaborati di Piano Attuativo secondo le indicazioni proposte per risolvere le possibili criticità di traffico in via Calabria all'intersezione con via Parri. Ulteriori approfondimenti progettuali e coordinamento con gli uffici della Polizia Locale saranno effettuati nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione. Le modifiche degli elaborati di Piano Attuativo non costituiscono varianti sostanziali del progetto adottato, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non riducono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 6	
PARERE RECEPITO	
VOTAZIONE PARERE N. 6	
PRESENTI:	
20	
VOTANTI:	
20	
FAVOREVOLI:	
14	
CONTRARI:	
1 (BELLELLI)	
ASTENUTI:	
5 (MINORANZA)	

PARERE N. 7 – UFFICIO PATRIMONIO	
ENTE	COMUNE DI CURTATONE – UFFICIO PATRIMONIO DATA 04.09.2013 (PROT. N. 22397)
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere dell'ufficio comunale Patrimonio è favorevole con alcune prescrizioni in parte da recepire in fase di approvazione del Piano Attuativo, in parte da recepire in fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione. Si propone di recepire le indicazioni dell'ufficio comunale Patrimonio nel seguente modo: - relativamente alla criticità rilevata per il nodo di svincolo compreso fra l'attuale accesso al parcheggio Oasi Boschetto e l'innesto della viabilità principale di comparto (asse est-ovest) con via Calabria, in quanto viene ritenuto nel periodo estivo prioritario il flusso di traffico in uscita dal parcheggio verso via Calabria e quindi via Parri anziché quello in ingresso, si propone la modifica degli elaborati di Piano Attuativo, relativamente alle indicazioni progettuali per via Calabria e per il nodo di svincolo in oggetto, prevedendo: - l'ingresso all'esistente parcheggio Oasi Boschetto dalla nuova viabilità di lottizzazione interna al comparto, utile all'accesso al nuovo parcheggio in adiacenza all'esistente, come già definito nel progetto adottato; - l'uscita dall'esistente parcheggio Oasi Boschetto attraverso il nuovo parcheggio in progetto con immissione sulla nuova viabilità di lottizzazione interna al comparto, come già definito nel progetto adottato; - l'uscita dall'esistente parcheggio Oasi Boschetto dal passo carraio esistente direttamente su via Calabria con definizione su questa strada di un'ulteriore corsia veicolare verso via Parri al fine di non intersecare i flussi veicolari di uscita dal parcheggio e di provenienza dal comparto di Piano Attuativo. Tale provvedimento viene proposto in coordinamento con quello previsto in recepimento del parere della Polizia Locale; - relativamente alla richiesta di realizzazione di un sistema di captazione delle acque irrigue a mezzo di pozzo con provvedimenti utili alla riduzione dei costi di adduzione ed al minimo spreco d'acqua, unitamente alla stima dei relativi costi per la gestione del verde, si propone di approfondire i provvedimenti necessari nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione; - relativamente alle possibili interferenze fra le essenze arboree e l'impianto di illuminazione pubblica, si propone di recepire le indicazioni dell'ufficio Patrimonio nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, comunque in conformità al P.R.I.C. ed alla normativa vigente; - relativamente alle criticità rilevate per la presenza di reliquati a verde in concomitanza di svolte a 90 gradi della viabilità e di reliquati a verde che terminano in cuspidi, angoli e strette strisce, si propone di recepire le indicazioni dell'ufficio Patrimonio con la modifica degli elaborati di Piano Attuativo tramite la loro eliminazione dalle previsioni progettuali; - relativamente all'adeguamento della convenzione urbanistica per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree per le opere di urbanizzazione ed i relativi sottoservizi, si propone di effettuare riferimento ai provvedimenti previsti in recepimento del parere della Provincia di Mantova, che sono finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in contesto con la realizzazione degli interventi edilizi e pertanto di conseguenza vengono regolati i termini di cessione delle aree interessate dalle stesse opere. Il recepimento del parere dell'ufficio Patrimonio comporta la modifica degli elaborati di Piano Attuativo secondo le indicazioni proposte ed in particolare gli elaborati tecnici illustrativi. Ulteriori approfondimenti progettuali e coordinamento con l'ufficio Patrimonio e gli uffici della Polizia Locale per quanto riguarda la viabilità saranno effettuati nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione. Le modifiche degli elaborati di Piano Attuativo non costituiscono varianti sostanziali del progetto adottato, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non riducono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 7	
PARERE RECEPITO	

VOTAZIONE PARERE N. 7
PRESENTI: 20
VOTANTI: 20
FAVOREVOLI: 14
CONTRARI: 1 (BELLELLI)
ASTENUTI: 5 (MINORANZA)

PARERE N. 8 – COMMISSIONE PAESAGGIO	
ENTE	
COMUNE DI CURTATONE – COMMISSIONE DEL PAESAGGIO	
DATA 19.07.2013 (PROT. N. 19013)	
PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
Il parere della Commissione comunale del Paesaggio è favorevole dal punto di vista della valutazione di impatto paesaggistico. Il recepimento del parere della Commissione comunale del Paesaggio favorevole non comporta modifiche agli elaborati di Piano Attuativo.	
ESITO PROPOSTO PARERE N. 8	
PARERE RECEPITO	
VOTAZIONE PARERE N. 8	
PRESENTI:	
20	
VOTANTI:	
20	
FAVOREVOLI:	
14	
CONTRARI:	
1 (BELLELLI)	
ASTENUTI:	
5 (MINORANZA)	

OSSERVAZIONE n. 1	
PROPONENTI	
CONSIGLIERI COMUNALI DAVIDE BELLELLI E PAOLO SAVAZZI	
DATA 06.07.2013 (PROT. N. 17781)	
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
L'osservazione propone diverse considerazioni di valutazione del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" Adottato e le articola principalmente in 10 punti, di cui si propongono le seguenti controdeduzioni. 1. R.S.A. (collocazione, fabbisogno, indotto) Il Piano Attuativo "Borgo dei Toscani" rappresenta, allo stato attuale, ambito per servizi approvato e convenzionato, ma non realizzato, in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente e allo stesso modo l'ambito "Oasi" rappresenta l'attuazione delle previsioni del P.G.T., che per entrambi i piani prevede la prevalenza di destinazioni d'uso di interesse pubblico (servizi). Entrambi i piani ammettono la realizzazione di attrezzature e servizi sanitari (ovvero R.S.A.) e pertanto la loro realizzazione è legittimata dallo stesso P.G.T. Tuttavia in relazione al recepimento del parere provinciale, per l'ambito "Oasi" viene definita una sequenza temporale per la realizzazione delle opere ammesse finalizzata alla realizzazione nel più breve tempo possibile della R.S.A., per la quale uno specifico operatore ha espresso interesse, e l'effettivo inizio dei lavori per tale struttura (entro 30.06.2014) costituisce discriminante per la vigenza del Piano Attuativo. Inoltre secondo i suggerimenti del parere provinciale, in occasione di redazione del prossimo P.G.T., verrà valutata la possibilità di concentrare i servizi sovracomunali nell'ambito "Oasi" e verificare le possibilità di revoca dell'ambito di "Borgo dei Toscani", in funzione dello stato di attuazione dei due comparti per servizi. Il Piano Attuativo "Oasi" ammette oltre alla realizzazione di attrezzature e servizi sanitari (ovvero R.S.A.) anche attrezzature e servizi scolastici su di un'area di 10.000 mq che il Comune acquisirà gratuitamente. Per quanto riguarda la maggiore o minore posizione strategica della R.S.A. presso l'ambito "Borgo dei Toscani" o presso l'ambito "Oasi" si richiama il suggerimento contenuto nel parere provinciale in cui viene segnalato che l'ambito di "Borgo dei Toscani" interessa aree nello stato di fatto agricole con valenza strategica e lontano dal tessuto urbano consolidato del polo commerciale "4 venti", separato fra l'altro dalla ferrovia Mantova-Milano e dalla futura variante alla ex Strada Statale n. 10, mentre l'ambito "Oasi" interessa aree, non definite nel P.T.C.P. come ambiti agricoli strategici, costituenti cerniera fra gli aggregati urbani di Eremo e Montanara. Inoltre, secondo le indicazioni dell'operatore interessato alla realizzazione della R.S.A. le eventuali problematiche acustiche, per le quali il progetto di Piano Attuativo è dotato di specifica indagine, non risultano essere un problema, anzi partecipano all'obiettivo di integrazione della struttura e quindi degli ospiti con la comunità. Per quanto riguarda il fabbisogno dei posti letto per il Comune di Curtatone, l'ufficio comunale dei servizi sociali segnala che gli anziani residenti a Curtatone ospitati nelle case di riposo sono 48, di cui 18 nella UGR di Eremo e 30 fuori dal territorio. Sono inoltre presenti 33 richieste in lista d'attesa. A tali dati si aggiungono quelli relativi agli altri servizi sociali quali pasti a domicilio (30), assistenza domiciliare (51), telesoccorso (33), servizi che eventualmente potrebbero essere erogati da parte dell'R.S.A. secondo le modalità regolamentari comunali vigenti. Oltre a ciò i dati A.S.L. (www.aslmn.it) indicano che l'U.G.R. di Eremo ha una capacità di 40 posti letto, tutti occupati e con lista d'attesa di 84 richieste (dato da consultazione web ultima decade di ottobre). La posizione prevista per la nuova R.S.A., non isolata ma all'interno del tessuto urbano, e la tipologia di struttura che propone l'operatore interessato alla sua realizzazione concorrono all'integrazione nella comunità della stessa struttura con i suoi ospiti e con i diversificati servizi sanitari e assistenziali che possono essere offerti. Il progetto architettonico della struttura sanitaria sarà inoltre caratterizzato dall'integrazione con il contesto ed in particolare in rapporto agli spazi pubblici antistanti. Tali caratteristiche promuoveranno, unitamente agli altri servizi presenti nel comparto, lo sviluppo di relazioni sociali ed economiche. Fra gli obiettivi ed i requisiti indicati nel Piano Attuativo emerge che: - 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/agggregazione/verde pubblico.
- 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 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;
- 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.

Infine, in recepimento del parere provinciale ed al fine di rendere prioritaria la realizzazione della R.S.A., viene rimandata l'edificazione prettamente residenziale, con le relative opere di urbanizzazione, alla conclusione dei lavori della stessa struttura sanitaria.

2. Eccesso d'urbanizzazione

Il Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" è legittimato dal P.G.T. vigente, che in sede di approvazione definitiva ha recepito i pareri degli enti competenti ai sensi della normativa vigente e lo stesso ambito costituisce conferma della previsione urbanistica del precedente strumento di governo territorio comunale (P.R.G.C.) approvato nel 2004. Inoltre per il Piano Attuativo adottato sono stati acquisiti i pareri favorevoli di Regione Lombardia e Provincia di Mantova.

Al fine di provvedere all'attuazione del comparto e per scongiurare episodi insediativi non completati, anche in accoglimento del parere provinciale, si propone di correlare la vigenza del Piano Attuativo alla celere realizzazione dell'edificazione per la destinazione d'uso definita nel Piano Attuativo con il n. 2 "aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi" (ovvero R.S.A.).

3. Limiti intrinseci del progetto

Il Piano Attuativo è stato redatto in variante al P.G.T. per la rotazione del perimetro del comparto secondo gli obiettivi espressi negli elaborati tecnici, per il resto il progetto rispetta tutti gli obiettivi, i requisiti, i dati dimensionali, la distribuzione delle quote insediative ed i parametri urbanistici ammessi dal P.G.T. (scheda Documento di Piano), con maggiore articolazione delle destinazioni d'uso ammesse e con conferma della prevalente destinazione d'uso per servizi pubblici. Anche le opere previste fuori comparto riguardano l'attuazione di obiettivi e previsioni di P.G.T.

Il Piano Attuativo inoltre con la cessione al Comune di un'area di 10.000 mq prevede l'insediamento della destinazione d'uso definita con il numero: 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", consentendo al Comune di disporre di una vasta area per servizi pubblici dotata di opere di urbanizzazione, la cui edificazione potrà avvenire in funzione delle scelte dell'Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente fissa in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano del P.G.T., le destinazioni d'uso e gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello strumento di governo del territorio, definendo le aree che saranno oggetto di edificazione, presso le quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'ottenimento di un titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o D.I.A.) ai sensi della normativa vigente.

4. Immotivato sovvertimento del P.G.T.

Il Piano Attuativo è stato redatto in variante al P.G.T. per la rotazione del perimetro del comparto secondo gli obiettivi espressi negli elaborati tecnici, per il resto il progetto rispetta tutti gli obiettivi, i requisiti, i dati dimensionali, la distribuzione delle quote insediative ed i parametri urbanistici ammessi dal P.G.T. (scheda Documento di Piano), con maggiore articolazione delle destinazioni d'uso ammesse e

con conferma della prevalente destinazione d'uso per servizi pubblici.

La scheda di Documento di Piano del P.G.T. propone uno schema grafico esclusivamente ipotetico e non vincolante, che sintetizza gli obiettivi di ambito di trasformazione elencati nella stessa scheda ma che non rappresenta direttamente la distribuzione volumetrica, che viene rimandata al progetto di Piano Attuativo, pertanto se ipoteticamente il Piano Attuativo avesse dovuto riprendere fedelmente l'ipotesi schematica del Documento di Piano, la realizzazione della prevista volumetria disponibile e la prevista distribuzione del mix funzionale avrebbe dovuto avvenire in fabbricati con numerosi piani, ben oltre il terzo piano.

5. Metodo e procedure di attuazione

Il Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" è legittimato dal P.G.T. vigente e lo stesso ambito costituisce conferma della previsione urbanistica del precedente strumento di governo territorio comunale (P.R.G.C.) approvato nel 2004. Il Piano Attuativo, con procedura di approvazione ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., prevede la realizzazione delle previsioni del P.G.T. sia all'interno del comparto, sia all'esterno dello stesso e lo schema di convenzione urbanistica allegato al progetto è caratterizzato da tutti i contenuti (termini contrattuali) previsti dalla normativa vigente. Tutte le disposizioni della convenzione urbanistica e la conformità dei progetti e delle opere che verranno realizzate saranno verificate e monitorate dagli uffici comunali competenti ai sensi di legge.

Il P.G.T. inoltre è dotato nell'elaborato di V.A.S. denominato "Rapporto Ambientale" delle disposizioni per l'attuazione del monitoraggio dello stesso strumento urbanistico.

Per quanto riguarda l'operatore del Piano Attuativo, lo stesso è riportato negli elaborati di piano come proponente dello stesso, che potrà alienare le aree del comparto private ad altri soggetti attuatori. Per la R.S.A. sono già avviati contatti con un operatore che agisce in tale settore e lo stesso sarà formalizzato nella fase di avanzamento progettuale della struttura.

6. Reali vantaggi economici

Il P.G.T. nelle proprie politiche e previsioni di piano, quindi il relativo Piano Attuativo, propone come obiettivo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" la realizzazione di aree e strutture destinate prevalentemente a servizi pubblici, promuovendo la definizione di misure atte alla ricerca dell'equilibrio fra sostenibilità sociale – sostenibilità economica – sostenibilità ambientale e tale dimensione strategica risulta coerente con le politiche di governo del territorio degli strumenti sovracomunali (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). Il P.G.T. quindi non si configura come strumento utile alla creazione di nuove lottizzazioni per incrementare gli oneri di urbanizzazione a favore del Comune ma rappresenta lo strumento di governance che tende alla definizione ed all'attuazione di politiche urbane, sociali e ambientali in una visione strategica del futuro assetto territoriale.

Il progetto di Piano Attuativo prevede il perseguimento degli obiettivi di P.G.T. e considera la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Per le stesse opere è stato redatto un computo metrico estimativo ed il progetto prevede anche uno schema di convenzione urbanistica in cui sono disciplinati i termini temporali per la loro realizzazione fino alla loro cessione al Comune.

Inoltre in funzione dell'articolazione delle fasi attuative del piano in recepimento del parere provinciale, si è proposto di articolare ulteriormente i termini contrattuali per la realizzazione delle opere, con priorità di realizzazione della struttura sanitaria, al fine di non realizzare opere di urbanizzazione inutilizzate.

7. Assenza di mercato per il comparto residenziale

In recepimento del parere provinciale si è proposto di rimandare la realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso definita nel Piano Attuativo con il numero 4 "aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera)" successivamente alla comunicazione di fine lavori per la destinazione n. 2 (ovvero R.S.A.) ed allo stesso modo le relative opere di urbanizzazione, al fine di ribadire la prevalente destinazione per servizi del comparto.

8. Paesaggio e consumo di suolo

Il Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" è legittimato dal P.G.T. vigente, che in sede di approvazione definitiva ha recepito i pareri degli enti competenti ai sensi della normativa vigente e lo stesso ambito costituisce conferma della previsione urbanistica del precedente strumento di governo territorio comunale (P.R.G.C.) approvato nel 2004. Inoltre per il Piano Attuativo adottato sono stati acquisiti i pareri favorevoli di Regione Lombardia e Provincia di Mantova.

Il progetto di Piano Attuativo fra i propri elaborati contiene anche la "Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica" che illustra i provvedimenti di mitigazione e compensazione ambientale in conformità a quanto richiesto dal P.G.T. Il progetto è stato esaminato dalla Commissione Comunale del Paesaggio che ha espresso parere favorevole.

9. Incondivisibile condotta istituzionale

Il progetto di Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" è stato presentato al Comune in data 01.12.2012 con richiesta di approvazione ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. con contestuale variante al P.G.T. principalmente per la rotazione del perimetro del comparto. Ai sensi della stessa Legge Regionale, il procedimento di approvazione del Piano Attuativo, costituendo variante allo strumento urbanistico è stato sottoposto al processo di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.). Le tappe del procedimento di approvazione con i relativi momenti di pubblicazione e deposito consultabili dal pubblico sono state le seguenti:

- 01.12.2012 – presentazione progetto di Piano Attuativo al Comune;
- 17.12.2012 – Delibera di Giunta Comunale n. 208 di avvio del procedimento di approvazione del Piano Attuativo e del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.;
- 16.01.2013 – pubblicazione avviso di avvio del procedimento di approvazione del Piano Attuativo e del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. all'albo pretorio comunale, sul quotidiano "La Voce di Mantova", sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia e sul sito web comunale e sul sito web regionale S.I.V.A.S.;
- 21.02.2013 – pubblicazione e deposito all'albo pretorio comunale, sul sito web comunale e sul sito web regionale S.I.V.A.S. degli elaborati di Piano Attuativo (fase di messa a disposizione per il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.) per 30 giorni al fine di acquisire osservazioni e proposte da parte degli enti e del pubblico. Contestualmente è stata convocata la Conferenza di Verifica per il giorno 04.04.2013;
- 04.04.2013 – Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. con esame dei pareri pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale e territorialmente interessati e presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni da parte del pubblico;
- 19.04.2013 – pubblicazione all'albo pretorio comunale, sul sito web comunale e sul sito web regionale S.I.V.A.S. del verbale della Conferenza di Verifica per il giorno 04.04.2013 e del Decreto di non assoggettabilità alla V.A.S. con relativo avviso;
- 29.04.2013 – Adozione del progetto di Piano Attuativo con contestuale variante al P.G.T. con Delibera n. 25;
- 05.06.2013 – pubblicazione e deposito con avviso all'albo pretorio comunale, sul quotidiano "La Voce di Mantova", sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia e sul sito web comunale della Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 29.04.2013 di Adozione del Piano Attuativo, per 30 giorni, unitamente a tutti gli elaborati di progetto;
- 05.07.2013 fino al 03.08.2013 possibilità per il pubblico di presentazione delle osservazioni.

Ne consegue che il procedimento di approvazione del Piano Attuativo è stato caratterizzato da tutte le fasi previste dagli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dalla D.C.R. 351/2007 e D.G.R. 761/2010 in tema di V.A.S., con tutti i relativi momenti di pubblicazione e deposito per la consultazione da parte del pubblico. Ciò stante comunque il fatto che il progetto di Piano Attuativo è finalizzato alla realizzazione delle previsioni di P.G.T. già vigente dal 2011.

10. Conclusioni e richieste

Il punto 10 dell'osservazione riporta una sintesi delle considerazioni effettuate nei precedenti 9 punti e pertanto si rimanda a quanto proposto in controdeduzione degli stessi.

Tuttavia si precisa nuovamente che il Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" è legittimato dal P.G.T. vigente, che in sede di approvazione definitiva ha recepito i pareri degli enti competenti ai sensi della normativa vigente e lo stesso ambito costituisce conferma della previsione urbanistica del precedente strumento di governo territorio comunale (P.R.G.C.) approvato nel 2004. Inoltre per il Piano Attuativo adottato sono stati acquisiti i pareri favorevoli di Regione Lombardia e Provincia di Mantova.

Infine con riferimento alle proposte dei criteri imprescindibili a tutela dell'interesse pubblico e del Comune si segnala che tutti i contenuti evidenziati al punto 10.3 considerano provvedimenti già consolidati nello svolgimento delle attività di governo del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone (ad esempio nomina Collaudatore, garanzie finanziarie, cronoprogramma/fasi temporali ecc.) e gli stessi vengono ulteriormente affermati e articolati con la proposta di recepimento dei pareri degli enti e con la proposta di controdeduzione alle osservazioni del pubblico. Ciò al fine di confermare ed evidenziare le condizioni di "normalità e buon senso" ai fini dell'interesse pubblico, della trasparenza e dell'applicazione delle norme vigenti.

In estrema sintesi la proposta di controdeduzione all'osservazione considera la presa d'atto dei contributi

segnalati, dei quali se ne propone una puntuale risposta e illustra i provvedimenti che si intendono intraprendere relativamente alla modifica delle previsioni del Piano Attuativo, anche in recepimento dei pareri degli enti, così come già illustrato. L'insieme di tali azioni comporta sostanzialmente il parziale accoglimento dell'osservazione.
ESITO PROPOSTO OSSERVAZIONE N. 1
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA
VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 1
PRESENTI: 19
VOTANTI: 19
FAVOREVOLI: 13
CONTRARI: 1 (BELLELLI)
ASTENUTI: 5 (MINORANZA)

OSSERVAZIONE n. 2	
PROPONENTE	
CONSIGLIERE COMUNALE LEONARDO MAROCCHI	
DATA 03.08.2013 (PROT. N. 20132)	
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
L'osservazione propone due considerazioni di valutazione del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" Adottato: una relativamente al posizionamento dell'area di 10.000 mq in cessione al Comune, l'altra relativamente alla previsione di realizzazione della viabilità di collegamento fra il comparto di Piano Attuativo e il tessuto urbano consolidato di Montanara. 1. L'osservazione propone di prevedere un diverso posizionamento all'interno del comparto dell'area di 10.000 mq in cessione al Comune caratterizzata dalla destinazione d'uso definita nel Piano Attuativo con il n. 1 <i>"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"</i>, con traslazione verso sud a confine con le aree agricole, al fine di consentire in futuro un suo ampliamento a fronte di nuove eventuali esigenze di inserimento di nuovi servizi. Con riferimento a tale considerazione si ritiene condivisibile l'obiettivo di non precludere la possibilità di un futuro sviluppo in ampliamento. Tuttavia viene ritenuto maggiormente opportuno riposizionare l'area in oggetto non come proposto nell'osservazione ma lungo via Parri mantenendo l'adiacenza all'area destinata alla realizzazione della R.S.A. al fine di confermare l'obiettivo di integrazione dei progetti edilizi con la creazione di una piazza e spazi pubblici correlati fra loro e con l'obiettivo di confermare l'ampliamento del parcheggio Oasi Boschetto esistente. Tale collocazione, pur diversa da quella dell'osservazione, considera che l'area in cessione al Comune confinerà con le aree agricole a ovest del comparto, utili ad eventuali future espansioni. La proposta riposizionamento dell'area in oggetto comporta la modifica dell'assetto planivolumetrico generale per la porzione di comparto a nord dell'asse viabilistico principale (asse est-ovest) e pertanto si propone di modificare gli elaborati di Piano Attuativo in recepimento di tale indicazione. La variazione dell'assetto delle aree comporta che, a parità di superfici edificabili rispetto a quanto adottato e mantenendo invariato il dimensionamento di piano, venga ridotta la superficie dedicata a viabilità di comparto per l'accesso ai lotti edificabili a fronte di un incremento delle aree per servizi pubblici a parcheggio ed a verde. Gli aspetti salienti della nuova proposta progettuale vengono così sintetizzati: a. posizionamento dell'area di 10.000 mq in cessione al Comune in affiancamento dell'area per la R.S.A. e con confini lungo via Parri e verso le aree agricole a ovest del comparto; b. modifica della viabilità di distribuzione interna alla porzione del comparto a nord dell'asse viabilistico principale con previsione di realizzazione di un viale di penetrazione perpendicolare a quest'ultimo avente al termine uno spazio pubblico utile all'accesso ai lotti ed alla creazione di una piazza comune da coordinare nella progettazione dell'edificazione della R.S.A. e dell'area in cessione al Comune. Tale viale viene previsto con adiacenti fasce di verde pubblico alberate e con percorso ciclopeditonale; c. definizione di un'ulteriore area di 2.160 mq. per servizi pubblici in cessione al Comune, in adiacenza sud di quella di 10.000 mq. al fine di consentire la realizzazione di parcheggi pubblici e/o aree verdi utili alla stessa area, pur con la conferma dello spazio a parcheggio previsto in adiacenza a quello dell'Oasi Boschetto; d. modifica della definizione delle aree edificabili a nord dell'asse viabilistico principale; e. conferma del dimensionamento generale di Piano Attuativo adottato con invarianza delle relative quote insediative per ogni destinazione d'uso ammessa. 2. L'osservazione propone di eliminare la previsione di realizzazione della viabilità esterna al comparto di collegamento fra lo stesso ed il tessuto urbano consolidato di Montanara al fine orientare le somme necessarie a tale intervento o verso la monetizzazione a favore del Comune o per altre opere pubbliche di maggiore priorità secondo gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. Considerando che la previsione realizzativa di tale percorso viabilistico fuori comparto è inserita nel P.G.T. vigente, non si ritiene opportuno a priori eliminare la realizzazione a carico del Piano Attuativo, tuttavia anche in recepimento del parere provinciale si propone di individuare tale opera all'interno del secondo stralcio dei lavori per le opere di urbanizzazione, da attuarsi successivamente alla comunicazione di fine lavori per la destinazione n. 2 (ovvero R.S.A.) e comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificarne l'effettiva necessità in funzione dei flussi di traffico che verranno generati dalle aree interessate dalle strutture per servizi pubblici ed eventualmente sarà possibile reindirizzare l'importo dei	

rispettivi lavori per altre opere di interesse pubblico ritenute maggiormente opportune, pur sempre legate al contesto territoriale di appartenenza del comparto (quali a titolo esemplificativo il completamento del percorso ciclopedonale lungo via A. Pisano).

La proposta di controdeduzione all'osservazione comporta la modifica degli elaborati di Piano Attuativo secondo le indicazioni proposte. Tali modifiche non costituiscono varianti sostanziali del progetto adottato, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non riducono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ESITO PROPOSTO OSSERVAZIONE N. 2

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 2

PRESENTI:

20

VOTANTI:

20

FAVOREVOLI:

14

CONTRARI:

1 (BELLELLI)

ASTENUTI:

5 (MINORANZA)

OSSERVAZIONE N. 3	
PROPONENTE	
ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO	
DATA 09.10.2013 (PROT. N. 25152) – OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI TERMINE	
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATI PIANO ATTUATIVO	
L'osservazione propone alcune considerazioni di valutazione del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATS 401 – Oasi" Adottato principalmente legate agli aspetti di viabilità e accesso alla struttura dell'Oasi Boschetto. 1. L'osservazione segnala l'importante volume di traffico del comprensorio sportivo-ricreativo del Boschetto, che sarà incrementato con la realizzazione delle previsioni del Piano Attuativo e pone l'attenzione sull'opportunità di prevedere la modifica dell'incrocio via Parri – Via Calabria – via Germania con uno svincolo a rotatoria. Con riferimento a tale osservazione si propone di fare riferimento a quanto proposto per il recepimento del parere della Polizia Locale, definendo sulla carreggiata di via Calabria tre corsie veicolari: una per il senso di marcia in ingresso da via Parri e due corsie per il senso di marcia dal comparto verso via Parri al fine di consentire all'intersezione con la stessa la creazione di una corsia dedicata sia alla svolta a sinistra verso la strada ex statale Sabbionetana sia all'attraversamento di via Parri verso via Germania e la creazione di una corsia dedicata alla svolta a destra verso San Silvestro. Tali provvedimenti comportano l'adeguamento dell'impianto semaforico al fine di regolare i flussi di traffico in uscita da via Calabria. Ulteriori approfondimenti progettuali e coordinamento con gli uffici della Polizia Locale saranno effettuati nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione. 2. L'osservazione propone di prevedere la realizzazione di un nuovo accesso da via Parri per la viabilità del comparto, lasciando immutata via Calabria in modo che la stessa non venga gravata da ulteriore traffico. La creazione di un nuovo svincolo su via Parri non appare opportuna visto il numero di incroci già esistenti e pertanto si ribadisce la proposta di risolvere le criticità sollevate con il recepimento del parere della Polizia Locale. 3. L'osservazione segnala possibili futuri elementi di pericolo per il percorso ciclopeditonale in progetto lungo via Calabria, tuttavia si precisa che lo stesso viene previsto come nuova realizzazione rispetto all'esistente con ampliamento della stessa strada e con sistema verde di protezione (aiuola alberata). Per quanto riguarda l'attraversamento della carreggiata stradale in sede di progettazione definitiva ed esecutiva del percorso e quindi in fase realizzativa verranno messe in opera le misure ed i provvedimenti di sicurezza stradale ai sensi del Codice della Strada ed in coordinamento con gli uffici di Polizia Locale. 4. L'osservazione segnala la necessità di mantenere attivo l'esistente accesso al parcheggio dell'Oasi Boschetto da via Calabria al fine di non creare problematiche sui flussi di traffico in ingresso e uscita durante il periodo primavera-estate ed al fine di permettere l'accesso dei veicoli pesanti per i servizi di manutenzione. Con riferimento a tale richiesta si rimanda a quanto proposto per il recepimento del parere dell'ufficio comunale Patrimonio e quindi mantenendo il passo carraio esistente su via Calabria come uscita dal parcheggio Oasi Boschetto, con definizione sulla stessa strada di un'ulteriore corsia veicolare verso via Parri al fine di non intersecare i flussi veicolari di uscita dal parcheggio e di provenienza dal comparto di Piano Attuativo. L'ingresso al parcheggio invece verrà previsto dalla nuova viabilità di comparto con accesso al parcheggio previsto in ampliamento. L'accesso di mezzi pesanti potrà avvenire dal nuovo parcheggio in progetto ed eventualmente, fatte salve le opportune misure di sicurezza di regolazione momentanea del traffico, gli stessi potranno anche accedere direttamente da via Calabria.	
ESITO PROPOSTO OSSERVAZIONE N. 3	
OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA	
VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 3	
PRESENTI:	
20	
VOTANTI:	
20	

FAVOREVOLI: 14
CONTRARI: 1 (BELLELLI)
ASTENUTI: 5 (MINORANZA)

ALLEGATI

Il presente fascicolo riporta in allegato:

- copia dei pareri e delle osservazioni pervenute;
- planimetria generale di rappresentazione dell'assetto planivolumetrico del comparto di Piano Attuativo in recepimento delle modifiche proposte in sede di controdeduzione;
- schema di convenzione urbanistica aggiornato con il recepimento delle modifiche proposte in sede di controdeduzione.



Regione Lombardia

COMUNE DI CURTATONE
Prot.0022488 - 05.09.2013
CAT. VI CLASSE 2 ARRIVO



Giunta Regionale
DIREZIONE GENERALE TERRITORIO, URBANISTICA E DIFESA DEL SUOLO
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Piazza Città di Lombardia n.1
20124 Milano
Tel 02 6765.1

www.regione.lombardia.it
territorio@pec.regione.lombardia.it

Al
COMUNE DI CURTATONE

Email:
comune.curtatone@pec.regione.lombardia.it

Oggetto: Deliberazione di CC n. 25 del 29/04/2013 - Adozione del Piano Attuativo "Ambito ATS 401" costituente variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio, ai sensi degli artt. 13 e 14 della l.r. 12/05.

In riferimento alla nota n. prot. 14871 del 26/06/2013, con la quale codesto Comune ha inoltrato la delibera in oggetto, si precisa che - per le motivazioni di seguito espresse - non sussistono i presupposti per l'espressione del parere regionale ai sensi dell'art.13, comma 5 della l.r.12/05.

Il Piano attuativo in argomento, non prevede modifiche alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT, consistendo in una ripermimetrazione del comparto ATS 401 con una rotazione di 90° che mantiene la stessa superficie complessiva e conferma le quote volumetriche previste dal PGT.

L'inserimento della viabilità di collegamento tra il comparto e il tessuto urbano consolidato di Montanara e del parallelo percorso ciclabile costituiscono variante al PdS.

L'articolazione di un maggior dettaglio del mix funzionale previsto, si configura - stante l'impostazione delle NTA del PGT - come integrazione del Piano delle Regole e conferma peraltro la prevalente destinazione d'uso ad attrezzature e servizi di interesse pubblico.

Si ritiene pertanto che dalla proposta di Piano Attuativo non emergano elementi relativi al Documento di Piano che non siano già stati oggetto di valutazione nel corso della verifica regionale sul PGT, considerando che il PA è finalizzato a realizzare le previsioni del PGT nel contesto degli obiettivi e delle strategie di Piano che risultano confermate.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE

MARCO CASSIN

Referente per l'istruttoria della pratica: DANIELA DANIELLI Tel. 02/6765 4049.

PROVINCIA DI MANTOVA

ATTO DIRIGENZIALE **n° PD / 1496 09/09/2013**

SETTORE AMBIENTE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AUTORITA'
PORTUALE

PIANIFICAZIONE E PARCHI

ISTRUTTORE: MOLINARI ELENA

OGGETTO:

Valutazione di compatibilità del piano attuativo ATS - 401 Oasi, in variante al PGT, con il PTCP

COMUNE DI CURTATONE
Prot.0022748 - 09.09.2013
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AUTORITA' PORTUALE

Il Comune di Curtatone ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio nel 2011 (delibera di C.C. 37 del 25/07/2011); il piano prevedeva la conferma di alcune previsioni della variante generale al PRGC del 2004, tra queste anche il PAS 403 – Piano attuativo dei servizi, rinominato dal PGT come ambito di trasformazione “ATS 401 Oasi”.

L'ambito è collocato nella frazione di Eremo, a sud di via Parri in adiacenza ai centri sportivi (palazzetto dello sport e “Oasi Boschetto”) e interessa un'area di 70.000mq, si tratta di un ambito prevalentemente per servizi *“.... da destinare all'insediamento di un mix funzionale caratterizzato dalla prevalenza di servizi pubblici/privati e comunque attività ad essi funzionali per la qualità dell'intervento. Vi sono altresì ammesse funzioni e destinazioni d'uso complementari tali da arricchire e diversificare l'offerta insediativa nel contesto territoriale, in funzione dell'indirizzo fornito dall'Ente”* (art. 73 delle NTA del PGT).

Il piano attuativo proposto è in variante al PGT e in particolare:

- variante al documento di piano, perché il comparto viene ripеримetrato con una rotazione di 90°, mantenendo la stessa superficie complessiva ma riducendo il fronte edificatorio lungo via Parri e ampliandolo lungo via Calabria;
- variante al Piano dei servizi, per l'inserimento della viabilità di collegamento fra il comparto in variante ed il tessuto urbano consolidato di Montanara, e del parallelo percorso “lento” appartenente alla rete di terzo livello;
- variante al Piano delle Regole per l'inserimento della destinazione “Attrezzature e servizi di interesse comune” e “Attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)” tra quelle previste dalla scheda d'ambito;

La LR12/05 prevede l'espressione della valutazione di compatibilità provinciale per il Documento di piano e il Piano delle regole, che rettificati gli ambiti agricoli; i contenuti della stessa trovano riferimento nell'art.18, commi 1 e 2, e nell'art.13, comma 7, per cui la valutazione di compatibilità è strutturata in due parti:

- indicazioni relative ai temi di compatibilità e sostenibilità (art.18 comma1);
- indicazioni relative ai temi prescrittivi e prevalenti (art.18, comma 2);

e si basa sulle indicazioni metodologiche riportate nell'allegato D3 del PTCP “Contenuti minimi dei PGT”.

In base a questi elementi la valutazione di compatibilità con il PTCP in merito alla variante al documento di piano è relativa alla rotazione del comparto, mentre per quanto riguarda il piano delle regole, si rileva che la variante non interessa ambiti agricoli strategici.

Pertanto si

ESPRIME VALUTAZIONE FAVOREVOLE

Poiché la variante al documento di piano è di livello e competenza esclusivamente locale, inoltre non incide su elementi o componenti rilevanti individuati dal PTCP, pertanto si ritiene che sia compatibile con il piano provinciale.

Tuttavia, in via collaborativa, si propongono **due osservazioni** relative ad ulteriori elementi di valutazione di carattere strategico in una prospettiva di lungo periodo:

- come già rilevato nel parere provinciale espresso sul PGT, il Comune di Curtatone è interessato da numerose aree disponibili all'edificazione, perché già urbanizzate o comprese in piani attuativi approvati, che costituiscono una importante capacità edificatoria residua non ancora sfruttata (soprattutto con riferimento al comparto residenziale) e che talvolta diventano aree di degrado urbano proprio perché incompiute e disabitate. Il piano Oasi si caratterizza per un mix funzionale con prevalenza di servizi ma con una quota residenziale collocata per la maggior parte nella parte più a sud, tra la viabilità principale di progetto (la strada che collega via Calabria con Montanara) e l'area agricola. Visto che anche lo schema di convenzione prevede la possibilità di dividere l'ambito in più stralci funzionali e visto il persistere della crisi immobiliare, si potrebbe procedere alla suddivisione del comparto in almeno due stralci funzionali (quello più a nord interessato dai servizi pubblici e da una quota minore di residenza e quello più a sud verso l'area agricola ove è localizzata solo residenza) da attuare in tempi successivi (prima il comparto nord, poi quello sud) così da limitare la realizzazione di opere di urbanizzazione inutilizzate.
- il Piano dei Servizi del PGT definisce alcuni indirizzi progettuali con questa premessa: *"Fatti salvi i servizi esistenti che, come si è visto soddisfano il fabbisogno esistente e, in valore assoluto il fabbisogno futuro, i nuovi servizi in progetto si caratterizzano per una precipua valenza di completamento, riqualificazione del tessuto urbano e ambientale."* Per quanto riguarda i servizi di livello sovracomunale il piano prevede due ambiti:
 - o la ZTS 454 "Borgo dei Toscani", con piano attuativo già approvato (all'inizio del 2010) e convenzionato, che contiene circa 60.000mq di aree per servizi tra cui anche una RSA; ma che risulta ancora come servizio in previsione poiché l'area si presenta agricola nello stato di fatto. L'ambito è posto in un contesto agricolo con valenza strategica, lontano dal tessuto urbano consolidato a sud del polo commerciale "4 venti", separato dalla ferrovia e dalla futura variante alla exSS10.
 - o l'ambito di trasformazione ATS 401 "Oasi", in fase di approvazione, che tra i servizi previsti contempla anche una RSA; ambito posto in una zona di cerniera tra le frazioni di Eremo e Montanara.

Se si vuole perseguire l'obiettivo di realizzare nuovi servizi a completamento e riqualificazione del tessuto urbano oltre che di minimizzazione di consumo di suolo con vocazione agricola, si invita il Comune a valutare la possibilità, nel prossimo Piano di Governo del Territorio, di concentrare i servizi sovracomunali nell'ambito di Oasi e di verificare le possibilità di revoca dell'ambito di "Borgo dei Toscani".

Mantova, li 09/09/2013

Il Dirigente
(arch. Giancarlo Leoni)

PARERE 3 - A.S.L. MANTOVA

COMUNE DI CURTATONE
Prot.0018962 - 18.07.2013
CAT. VI CLASSE 2 ARRIVO

Regione
Lombardia

ASL Mantova

PARTENZA

18 LUG 2013

A.S.L. MANTOVA

Prot. n° 47999/13

Cat. CL Fas.

Comune di Curtatone

Ufficio Tecnico

Piazza Corte Spagnola 3
46010 Curtatone

FASC. N°1487/2013 PROT. N°0038593/2013

Vs.rif P.G.N°31117 del 4 giugno 2013

Mantova, 11 giugno 2013

Oggetto: COMUNE DI CURTATONE – Adozione e deposito degli atti relativi al P.A. per l'Ambito di Trasformazione denominato "ATS 401- OASI" di area per Servizi in Località Eremo, con contestuale Variante al (P.G.T.), e relativa Verifica di Assoggettabilità alla (V.A.S.): Parere Igienico Sanitario

In riferimento alla richiesta in oggetto, vista la documentazione presentata, preso atto del provvedimento di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), da parte dell'Autorità competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità procedente, visto che con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 29.04.2013, è stato adottato il Piano Attuativo denominato "ATS 401 OASI", a vocazione area per servizi in località Eremo nel comune di Curtatone (MN), si esprime, parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario.

Cordiali saluti



Il Dirigente Medico S.I.S.P.

Dott. Aldo Bocelli

Referente del procedimento: Geom. Iso Alberto Reggiani - isoalberto.reggiani@aslmn.it Tel. 0376.334432

Servizio Igiene e Sanità Pubblica - Area Prevenzione Ambienti di Vita - Dipartimento Prevenzione Medica
Via Dei Toscani 1 - edificio 9/A - 46100 Mantova - Tel. 0376 334927 - Fax 0376 334928 - e.mail: sisp.mantova@aslmn.it

ASL Mantova - Sede Legale - via dei Toscani, 1 - 46100 Mantova - Tel. 0376 3341 - www.aslmn.it - CF/PI 01838560207



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Dipartimento di Mantova

U.O. Attività Produttive e Controlli

COMUNE DI CURTATONE
Prot.0022967 - 12.09.2013
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



Mantova, li 18 luglio 2013

Prot. in uscita n° del 18 luglio 2013
Prot. in entrata n° 2013.0077167 del 15 febbraio 2013
Pratica n° 2013.8.41.26 del 2013
Vs. Rif. Prot. n° 14871 del 04 giugno 2013
Class. 6.3

Spett. Arch. Graziella Trippini
Responsabile Servizio Urbanistica
Comune di Curtatone
Piazza Corte Spagnola n° 3
46010 CURTATONE (MN)

OGGETTO: Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione "ATS_401 Oasi" con contestuale variante n° 1/2012 al P.G.T.. Trasmissione pratica per esame progetto.

Con riferimento alla richiesta in oggetto indicata si precisa che questa Agenzia, come già anticipato nella nostra nota prot. 83137/12 del 15 giugno 2012, non ha, tra i propri ambiti di competenza, l'espressione di pareri relativi a opere di urbanizzazione e ai piani di lottizzazione, pertanto le presenti osservazioni sono relative alla variante urbanistica del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i..

Dalla documentazione fornita non emergono significative variazioni rispetto a quella già esaminata in occasione della esclusione dalla VAS, né tanto meno vengono messe in luce particolari criticità; si ritiene pertanto utile ribadire le indicazioni che questa Agenzia ha precedentemente evidenziato (sia nella nota prot. 2013.0045159 del 03/04/2013 formulata in occasione della richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS sia nella precedente nota prot. 52422 del 14 aprile 2011 in occasione delle osservazioni al Piano di Governo del Territorio) e che si ritengono proponibili per qualsiasi trasformazione effettuata nel territorio comunale.

Di seguito si forniscono anche suggerimenti da tenere presenti per gli insediamenti previsti nelle vicinanze di infrastrutture viarie:

INFRASTRUTTURE STRADALI:

Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto delle strade sono definite negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/1992 "Nuovo codice della strada" mentre la loro ampiezza è specificata negli artt. 26-28 del DPR 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

All'interno delle fasce di rispetto è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) piantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

ARPA Dipartimento di Mantova – U.O. A.P.C. – V.le Risorgimento 43 – 46100 Mantova – Tel. 037646901 - Fax 03764690224
Indirizzo e-mail: mantova@arpalombardia.it - Indirizzo PEC: dipartimentomantova.arpa@pec.regione.lombardia.it



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n.9175.ARPL

Fasce di pertinenza acustica stradale

Il DPR 142/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447", ha definito all'art. 3 comma 1 l'ampiezza delle fasce territoriali di pertinenza acustica di ogni tipo di infrastruttura stradale e i relativi limiti acustici di immissione; la tabella sottostante riporta le ampiezze delle fasce. La L. 447/1995 impone (art. 8 comma 3) l'obbligo di produrre la valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate dalla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e di nuovi insediamenti residenziali prossimi a tutti i tipi di strade. Inoltre l'art. 8 comma 1 del DPR 142/2004 evidenzia che per le aree non edificate ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza di infrastrutture esistenti gli interventi di mitigazione per il rispetto dei limiti acustici sono a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso di costruire; tali interventi possono costituire una significativa limitazione, sia dal punto di vista tecnico che economico.

Così come per le infrastrutture ferroviarie, si ritiene opportuno che la valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 venga effettuata in fase di pianificazione attuativa, al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi, degli spazi destinati a standard (parcheggi, verde, ecc.) e di eventuali interventi di bonifica acustica (quali barriere artificiali o vegetali).

Ai sensi dell'art. 5 della LR 13/2001 l'ente competente all'approvazione dei progetti relativi a nuovi insediamenti residenziali prossimi a tutti i tipi di strade deve acquisire il parere dell'ARPA sulla documentazione di previsione di clima acustico presentata ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

Nel riportare di seguito una tabella di confronto tra le fasce di rispetto stradale e le fasce di pertinenza acustica si sottolinea che le due tipologie di fasce di rispetto implicano differenti limitazioni rispetto agli interventi di edificazione in prossimità delle infrastrutture stradali: all'interno della fascia di rispetto stradale, molto più ristretta come evidenziato dalla tabella sottostante, vige il divieto di edificazione mentre all'interno della fascia di pertinenza acustica occorre effettuare una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate dalla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali prossimi a tutti i tipi di strade.

Tipo di strada	Fascia di rispetto stradale min-max (*)	Fascia di pertinenza acustica
A) Autostrade	30-60 m	250 m
B) Strade extraurbane principali	20-40 m	250 m
C) Strade extraurbane secondarie	10-30 m	150 m (C1) – 250 m (C2)
D) Strade urbane di scorrimento	20-nd m	100 m
E) Strade urbane di quartiere	20-nd m	30 m
F) Strade locali	20 m 10 m strade vicinali	30 m

(*) L'ampiezza delle fasce differisce tra le aree urbane (min) e quelle extra-urbane (max); per i casi particolari si rimanda all'allegato 1 del DPR 142/2004.

Le nuove aree edificabili dovranno essere dotate o dotabili delle normali opere di urbanizzazione con particolare riferimento alle opere di fognatura, che dovranno essere allacciabili ai sottoservizi esistenti; questi, unitamente all'impianto di depurazione finale, dovranno essere in grado di sopportare i nuovi carichi di liquami che si genereranno a seguito del previsto aumento del numero degli abitanti; inoltre risulta importante un'analisi preventiva, oltre che dell'efficienza della rete fognaria e della capacità depurativa, anche della rete di distribuzione dell'acqua. Si precisa inoltre che la rete di

distribuzione dell'acqua potrebbe essere anch'essa suddivisa in due reti in relazione agli usi. Si ritiene anche necessaria la riduzione delle portate delle acque meteoriche all'interno delle fognature favorendo il più possibile lo smaltimento delle acque all'interno dei lotti, inoltre potrebbero essere incentivate modalità di riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione.

Questa Agenzia ritiene inoltre che il suolo sia una risorsa non rinnovabile la cui riduzione comporta problematiche a livello ecologico, agronomico, di ricarica degli acquiferi, paesaggistico, ecc., pertanto risulta strategico monitorare con attenzione gli andamenti della crescita dell'urbanizzato per definire quali siano effettivamente le necessità di prevedere nuove aree edificabili.

Si rammenta che questa Agenzia sconsiglia di prevedere ambiti di trasformazione residenziali nelle vicinanze di attività artigianali, produttive e commerciali; qualora si dovesse verificare tale evenienza si consiglia di non realizzare tale promiscuità o di prevedere fasce di terreno poste a "cuscinetto" fra le varie zone urbanistiche (con l'eventuale spostamento dei vari standards in posizioni strategiche allo scopo); queste fasce di mitigazione, a parere di questa Agenzia, dovranno essere attrezzate con alberature di diverse tipologie (basso, medio ed alto fusto) autoctone ed ecologicamente idonee al sito nonché con adeguati manufatti e/o opere idonei a ridurre gli impatti presenti o previsti.

Tutte le nuove aree edificabili dovranno essere dotate, o dotabili, delle normali opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle opere di fognatura ed eventualmente anche di acquedotto che dovranno essere allacciabili ai sottoservizi esistenti (in ottemperanza a diversi disposti normativi come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, l'art. 28 della L. 1150 del 1942, l'art. 46 della L.R. 12 del 2005, l'art. 12 del DPR 380/2001 - Testo Unico dell'edilizia e l'art. 36 della L.R. 12/2005). I citati sottoservizi, unitamente all'impianto di depurazione finale, dovranno essere in grado di sopportare i nuovi carichi che si genereranno a seguito del previsto aumento del numero degli abitanti.

Si ravvisa pertanto l'opportunità di condurre, in raccordo con l'Autorità d'Ambito e il gestore del servizio idrico integrato, un approfondimento ed un'analisi effettiva dello stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua nonché di fognatura e di depurazione delle acque reflue, al fine di valutare la fattibilità delle scelte di piano e gli interventi infrastrutturali necessari e prioritari anche alla luce delle pressioni prodotte dai nuovi sviluppi insediativi.

Si fa anche presente che, a partire dagli ambiti di trasformazione, la rete fognaria dovrebbe essere realizzata separando le acque scure dalle acque meteoriche, inoltre anche la rete di distribuzione dell'acqua potrebbe essere suddivisa in due reti in relazione agli usi; potrebbero anche essere incentivate modalità di riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione.

Analogamente, il R.R. 2/2006 (art. 6) prevede disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti:

- dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari (es. frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata);
- reti di adduzione in forma duale;
- misuratori di volumi o portate erogate;
- per usi diversi dal consumo umano adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici.

Altro aspetto importante da tenere in considerazione è la interazione fra zone edificate e strutture adibite ad allevamenti zootecnici; nel segnalare che questa Agenzia non condivide la previsione di ambiti di espansione all'interno delle fasce di rispetto dagli allevamenti specialmente se residenziali, si

suggerisce la verifica della loro effettiva larghezza ed una loro armonizzazione in accordo con la locale Azienda Sanitaria. Le predette fasce si ritengono proponibili anche per talune attività produttive, artigianali, commerciali e di servizi che potrebbero essere soggette a fonti di molestie da parte delle adiacenti strutture zootecniche.

Al fine di meglio indicare le possibili interferenze con tali tipologie di insediamenti si ritiene che queste fasce non dovrebbero essere indicate da un punto presente in azienda ma, almeno, dalle effettive strutture zootecniche se non dal "confine delle corti agricole" così da consentirne eventuali ampliamenti (non risultando possibile la verifica cartografica delle stesse).

Questa Agenzia consiglia inoltre, al fine di evitare fenomeni di molestie, di consentire l'edificazione solamente all'esterno delle "armonizzate" fasce di rispetto o, se all'interno delle stesse, dopo la dismissione delle strutture zootecniche specialmente se poste a distanza ravvicinata alle zone in trasformazione.

Le stesse considerazioni si ritengono proponibili anche per eventuali impianti a biomasse o similari che dovessero essere presenti nelle vicinanze (per i quali si auspica la previsione di fasce di rispetto al fine di tutelare il territorio circostante a detti impianti).

Nel restare a disposizione per ogni chiarimento, si porgono distinti saluti.

Il Direttore del Dipartimento
(Ing. Fiorenzo Songini)

Responsabile del procedimento: Ing. Fiorenzo Songini

Pratica istruita da: Geom. Paolo Bulbarelli, Tel. 0376 4690269 – e-mail p.bulbarelli@arpalombardia.it



territorio
energia
ambiente spa

COMUNE DI CURTATONE
Prot.0018531 - 16.07.2013
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



Spett. le **Logos Engineering srl**
Via Botturi, 19
46042 Castel Goffredo (MN)

e p.c. **Comune di Curtatone**
Ufficio Tecnico
Piazza Corte Spagnola
46010 Curtatone (MN)

Mantova, 25-06-2013

Prot. generale n. 1842

Pratica n. P00031 del 2013

(riferimento da citare nella risposta)

Istruttore pratica: geom. Marin Veronica

OGGETTO: risposta alla vostra richiesta di **Parere Tecnico** relativamente alle opere di urbanizzazione nel piano di lottizzazione denominato "**ATS 401 Oasi area per servizi**" nel Comune di Curtatone (MN).

PARERE TECNICO

Esaminata la pratica n. **P00031** del **2013**, presentata al Gruppo TEA spa tramite il Portale Servizi Tecnici in data 06/06/2013.

Servizi
pubblici
per il
territorio

- Vista la tipologia di parere richiesto: Parere in pre-convenzione;
- Visti gli elaborati planimetrici e le relazioni tecniche allegate alla pratica;
- Visti i singoli pareri espressi dai nostri tecnici per le reti e/o servizi gestiti nel Comune in questione,

il Dirigente tecnico della Direzione Servizi Tecnici e Funerari del Gruppo TEA spa

ESPRIME I SEGUENTI PARERI

Riferimento interno:

ing. Monelli Claudio - tel. diretto: 0376.412304 - e-mail: claudio.monelli@teaspa.it

geom. Marin Veronica - tel. diretto: 0376.412311 - e-mail: veronica.marin@teaspa.it



Tea spa
Territorio
energia ambiente
www.teaspa.it

Sede legale
via Taliercio, 3
46100 Mantova
tel. 0376 412.1 fax 0376 412109

C.F. e P.I. 01838280202
Cap. Soc. € 71.941.912,00 i.v.
R.I. Mantova 01838280202
R.E.A. 21253 C.C.I.A.A. Mantova

Parere	Esito
Parere su Igiene Urbana	Favorevole
Parere su Gasdotto	Favorevole con prescrizione obbligatoria
Parere su Acquedotto	Favorevole con prescrizione obbligatoria
Parere su Fognature e Depurazione	Favorevole con prescrizione obbligatoria
Parere su Illuminazione Pubblica	Favorevole con prescrizione obbligatoria

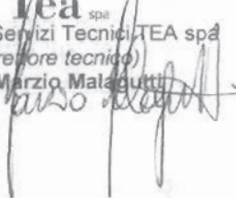
Si fa presente che, secondo la procedura di realizzazione delle opere di pertinenza del Gruppo TEA spa, l'esecutore è tenuto a:

- I. comunicare con congruo anticipo alla Direzione Servizi Tecnici (*anche con mail a pareri@teaspa.it*) l'inizio dei lavori ed i tempi previsti per il loro completamento, in modo da consentire al nostro personale eventuali controlli;
- II. predisporre gli impianti per l'esecuzione del collaudo finale da parte del personale aziendale;
- III. predisporre e georeferenziare i rilievi planialtimetrici delle reti posate, che dovranno essere consegnati alla Direzione Servizi Tecnici, su supporto informatico. Eseguire i rilievi fotografici in accordo alla specifica tecnica "- T -"; in mancanza di tali rilievi, l'esecutore dovrà eseguire a proprie spese e su richiesta del Gruppo TEA spa, saggi sulle tratte più significative della nuova rete costruita;
- IV. consegnare debitamente compilata, alla Direzione Servizi Tecnici, la "dichiarazione di ultimazione dei lavori", unitamente alla "dichiarazione di esecuzione a perfetta regola d'arte" dei lavori eseguiti; andranno inoltre consegnare i certificati di conformità e collaudo dei materiali posati, forniti dal costruttore.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, porgiamo distinti saluti.



Tea spa
Direzione Servizi Tecnici TEA spa
(direttore tecnico)
Ing. Marzio Malagutti



PARERE NEI RIGUARDI DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Presa visione degli elaborati presentati, essendo l'opera in fase di pre-convenzione si rilascia parere favorevole con prescrizioni obbligatorie.

Si rimane in attesa di ricevere il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica, redatto in conformità all'ultima revisione delle "Prescrizioni Tecniche per la Progettazione e Realizzazione dei Servizi e Sottoservizi in Gestione a TEA S.p.A" presenti nel sito http://www.teaspa.it/areatecnica/specifiche_modulistica/.

DISPOSIZIONI GENERALI

Essendo le prescrizioni stesse dettate da specifiche tecniche di TEA sei s.r.l., e volte a garantire al proprietario del bene la durata e l'affidabilità della realizzazione nel lungo periodo, l'acquisizione in gestione dell'impianto, da parte di TEA, è subordinata al totale rispetto delle stesse.

L'allacciamento definitivo alla rete dell'illuminazione pubblica delle opere costruite è subordinato all'esito positivo del verbale di verifica tecnica di accettazione, rilasciato dal RIP di TEA sei s.r.l.

In fase di verifica tecnica eventuali difformità delle opere dagli elaborati di progetto presentati ed approvati dallo scrivente reparto, o mancato rispetto delle prescrizioni tecniche in vigore all'atto di emissione del presente parere, saranno d'impedimento all'acquisizione in gestione del nuovo impianto.

Si fa presente che le scelte progettuali previste dagli elaborati esaminati ed eventuali "inadempimenti" normativi sono da ritenersi responsabilità del progettista.

DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ALLACCIAMENTI

Nel caso si ritenga vantaggioso allacciare il nuovo impianto alla rete di illuminazione pubblica di pertinenza TEA sei s.r.l., il soggetto richiedente il nuovo allacciamento dovrà inoltrare a TEA sei s.r.l. apposita domanda scritta per la valutazione della fattibilità e dei costi di allacciamento e/o potenziamento della rete di illuminazione pubblica esistente.

Lo schema da utilizzare per la domanda, con specificazione della documentazione necessaria alla presentazione della richiesta di allacciamento per impianti di illuminazione pubblica, è presente sul sito http://www.teaspa.it/areatecnica/specifiche_modulistica.

La domanda di allacciamento, debitamente compilata e sottoscritta, deve essere inviata al Reparto Illuminazione Pubblica di TEA sei s.r.l.

Al momento dell'acquisizione in gestione del nuovo impianto tutte le sorgenti luminose dovranno trovarsi ad almeno l'80% della loro vita media nominale, calcolata dal giorno di accensione dell'impianto.

Nel caso in cui la vita media nominale sia inferiore all'80%, le sorgenti luminose ed gli eventuali accenditori e condensatori presenti dovranno essere sostituiti prima di poter procedere all'acquisizione in gestione dell'impianto.

DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI SPOSTAMENTI/RIMOZIONI

Nel caso fosse necessario spostare e /o rimuovere uno o più componenti che costituiscono impianti di pubblica illuminazione esistenti di pertinenza TEA sei, il soggetto

richiedente dovrà inoltrare a TEA sei s.r.l. apposita domanda scritta per la valutazione dei costi.

Le opere verranno eseguite direttamente da TEA sei s.r.l.

Lo schema da utilizzare per la domanda, con specificazione della documentazione necessaria alla presentazione della richiesta di spostamento/rimozione per impianti di illuminazione pubblica, è presente sul sito http://www.teaspa.it/areatecnica/specifiche_modulistica.

La domanda di spostamento / rimozione, debitamente compilata e sottoscritta, deve essere inviata al Reparto Illuminazione Pubblica di TEA sei s.r.l.

DOCUMENTAZIONE DI FINE LAVORI

Al termine degli interventi dovrà essere rilasciato al Reparto Illuminazione Pubblica di TEA sei s.r.l. la seguente documentazione:

- N°1 copia del progetto esecutivo in versione **"AS – BUILT"** firmato da un tecnico abilitato, il quale dovrà comprendere:
 - planimetria/e dell'impianto;
 - ubicazione definitiva e le caratteristiche dei componenti installati;
 - posizione e le caratteristiche degli apparecchi di comando e delle eventuali cabine;
 - caratteristiche e lo schema delle linee di alimentazione;
 - posizione esatta dei cavidotti e dei pozzetti;
 - schema/i elettrico/i;
- N°1 copia della seguente documentazione, rilasciata dall'impresa installatrice:
 - dichiarazione di conformità alla regola dell'arte (L. n. 186/68);
 - relazione con tipologia dei materiali utilizzati;
 - dichiarazione di conformità degli impianti di illuminazione esterna alla Legge Regione Lombardia 17/2000 e s.m.i.;
 - certificato dei requisiti tecnico-professionali.
- Rilievo in versione **"AS – BUILT"** su file Autocad DWG della cartografia comunale di base con ubicazione geografica dei punti luce, dei quadri elettrici, dei cavidotti, e dei pozzetti, comprensivi di quotatura ortogonale triangolata su punti fissi (edifici, recinzioni, ecc) e relativo inserimento in banca dati CAD. Il tutto dovrà essere realizzato secondo il protocollo in uso all'Ente Gestore al momento dell'acquisizione.

Gli addetti del Reparto Illuminazione Pubblica di TEA sei s.r.l. rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti e/o sopralluoghi congiunti (richiedere al RIP il relativo modulo di istanza da presentare secondo le modalità prescritte).

Per qualsiasi informazione o chiarimento potete contattare direttamente il Reparto Illuminazione Pubblica ai numeri di tel. 0376 412220, fax 0376 412249.

PARERE NEI RIGUARDI DELLA RETE FOGNARIA

Rete acque reflue: l'allaccio dovrà avvenire in via Germania, appena dopo l'incrocio con via Europa.

Rete acque piovane: le reti fognarie dell'abitato di Eremo e di Montanara non sono in grado di accettare ulteriori portate. Si dovranno attuare opere per la limitazione delle

portate ed il recapito dovrà essere concordato con la scrivente e con il Consorzio di Bonifica.

Per qualsiasi informazione o chiarimento potete contattare direttamente il dip. ing. Melara Vito tel. 0376 412484.

PARERE NEI RIGUARDI DELLA RETE ACQUA POTABILE

Dall'analisi degli elaborati si dà parere favorevole al collegamento alla rete esistente su Via Parri e sulla zona dove risiede la nuova sede Municipale. Si rimanda alla progettazione esecutiva il parere tecnico per il dimensionamento delle reti e degli organi di manovra, tuttavia si chiede che si possa prevedere l'accesso della rete acquedotto alla lottizzazione non dal lotto 3 ma dalla ciclabile di Via Calabria. Si ricorda che per l'irrigazione delle aree verdi non è possibile utilizzare l'acquedotto, ma un pozzo artesiano in prima falda.

Per qualsiasi informazione o chiarimento potete contattare direttamente il p.i. Leoni Francesco tel. 0376 412475.

PARERE NEI RIGUARDI DELLA RETE GAS METANO

La rete del gas in MP è presente al di fuori del comparto. Risulta allacciabile, in attesa di definire diametri e classe di pressione in funzione dell'impegno energetico e destinazione d'uso.

Per qualsiasi informazione o chiarimento potete contattare direttamente il p.i. Fontanesi Massimiliano tel. 0376 412243.

PARERE NEI RIGUARDI DELL' IGIENE URBANA

Non esistono vincoli in quanto, la viabilità interna del comparto, non impedirà il libero transito degli autocarri del gestore del servizio ambientale per garantire la raccolta dei rifiuti attraverso il metodo della raccolta puntuale domiciliare, svolta con autocarri di portata ridotta.

Per qualsiasi informazione o chiarimento potete contattare direttamente il geom. Bottazzi Alberto tel. 348 0708131.

Si ricorda di inviare la documentazione necessaria utilizzando esclusivamente il **Portale Servizi Tecnici** all'indirizzo <http://www.teaspa.it/areatecnica>.



Corpo di Polizia Locale Intercomunale

Curtatone - Rodigo - Borgoforte - Bagnolo San Vito
Provincia di Mantova



Al Responsabile del Servizio urbanistica/edilizia privata
Arch. Graziella Trippini
Sede

Oggetto: piano attuativo ATS 401 denominato Osai in località Eremo;
parere di competenza.

Con riferimento all'istanza del 28/06/2013, si rileva che la realizzazione dell' indicato intervento comporterà l'aumento del traffico veicolare in via Calabria: di conseguenza, si consiglia di valutare soluzioni utili a rendere più fluida la circolazione nella via, in particolare all'intersezione con via Parri.

Non si rilevano ulteriori inconvenienti dall'esame delle relative planimetrie.

Cordiali saluti.

Curtatone, 29/07/2013



Il Comandante
Dott. Cristiano Colli

Prot.n° 22394del 4 /09/2013

Spettabile

UFFICIO URBANISTICA

SEDE

CONSEGNATA "BREVI MANU"**OGGETTO:** ambito di trasformazione denominato ATS 401 "OASI" in località Eremo.**Rilascio parere di competenza.**

Con riferimento al P.L. in oggetto,

Vista la nota prot.n°17052 del 27/06/2013 mediante la quale veniva richiesto a questo Ufficio il rilascio del parere di competenza con eventuali osservazioni/prescrizioni;

Vista la documentazione progettuale pubblicata sul profilo dell'Amministrazione;

si rilascia **PARERE FAVOREVOLE** con le seguenti prescrizioni:

1. Deve essere risolto il nodo di svincolo compreso tra "uscita attuale parcheggio Oasi"- "ingresso nella nuova lottizzazione"- "Via Calabria" in quanto si ritiene prioritario il flusso in uscita diretta verso via Calabria che quello in provenienza dalla lottizzazione. In fasi di traffico particolarmente intensi quali afflusso ed esodo dalla piscina ovvero durante le manifestazioni che si svolgono presso il "Centro Sportivo Boschetto" nel periodo estivo, la circolazione dei veicoli sarebbe molto penalizzata nel caso in cui si dovesse accedere al parcheggio dalla sola entrata laterale all'interno della lottizzazione.
2. E' necessario che venga realizzato un sistema di captazione delle acque irrigue a mezzo pozzo debitamente autorizzato e garantito nel tempo, dotato di un sistema di produzione dell'energia di tipo "rinnovabile" al fine di ridurre drasticamente i costi di adduzione. E' altresì necessario prevedere un sistema di irrigazione il cui unico obiettivo debba essere la massima efficienza ed il minimo spreco di acqua. Sarebbe opportuno procedere con una stima di costi annuali relativi alla gestione del verde al fine di comprendere quale sia l'aggravio del bilancio comunale.
3. Tutte le essenze arboree a medio ed alto fusto dovranno essere collocate in modo tale da non interferire con l'impianto di illuminazione pubblica prestando particolare attenzione all'altezza ed alla larghezza della chioma. A tal fine si consultino il PRIC ed il regolamento di integrazione alla legge 17/2000 approvati dal Consiglio Comunale.



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

4. Dall'esame delle tavole di progetto si rileva la presenza di reliquati a verde in concomitanza di svolte a 90° della viabilità. Detti reliquati a verde, di generose dimensioni ed utilizzati in sede stradale come "aiuola spartitraffico" e tutti i reliquati che terminano in cuspidi, angoli, strette strisce dovranno essere rimossi.
5. In ultima analisi si suggerisce di adeguare la convenzione urbanistica, sulla scorta delle esperienze passate, al fine di impedire la cessione al patrimonio pubblico di standard urbanistici ovvero impianti di illuminazione, di irrigazione etc in fasi di vita della lottizzazione troppo precoci. Detto passaggio costringerebbe l'amministrazione ad assumere i costi di gestione di una lottizzazione non ancora nel pieno sviluppo. Sarebbe opportuno acquisire al patrimonio pubblico impianti di illuminazione e standard urbanistici in una fase della lottizzazione che ne abbia già garantito uno sviluppo pressoché completo.

Curtatone, lì 04/09/2013



Il Responsabile del Patrimonio

Ing. Giovanni Trombani



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Area Tecnica - Servizio Urbanistico/Edilizia Privata

P.G. N° 19013 DEL 18-07-13**PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO**PRATICA EDILIZIA N° _____ Protocollo Generale N° 3117 DEL 01-12-12RICHIEDENTE: DOSS. ANTONIO MAROCCHIDESCRIZIONE INTERVENTO: PROGETTO DI PIANO AQUADOTTO CON CONFINE
VARIANTE AL PGT - AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATS 901 DAN"**VINCOLO/PRESCRIZIONE:**

- ☐ ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i. art. _____
☐ ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/05 e s.m.i., comma 3, lett. _____
☒ ai sensi degli strumenti urbanistici comunali ☐ P.R.G. art. _____ ☒ P.G.T. art. 45
☒ valutazione impatto paesaggistico sopra soglia di rilevanza

PREVIA LETTURA ED INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO ESEGUITA ATTRAVERSO:

- ☒ Esame elaborati di progetto e documentazione fotografica ☐ Esame
 dell'ambito di intervento
☐ Esame della valutazione di impatto paesistico ☐ Sopralluogo
☐ Altro _____

VALUTATI GLI ELEMENTI DI VULNERABILITA' E DI RISCHIO IN RAPPORTO AL SISTEMA INSEDIATIVO, AL TIPO EDILIZIO, AGLI ELEMENTI COSTITUTIVI:

VERIFICATA LA COMPATIBILITA' PAESISTICA:

SI ESPRIME PARERE

- ☒ Favorevole
☐ Favorevole alle seguenti condizioni:

☐ Sospensivo per i seguenti motivi:

☐ Contrario per i seguenti motivi:

Presidente Arch. Michelangelo Pavesi

Arch. Michele Annaloro

Ing. Massimo Trivini Bellini

Curtatone, 05.07.2013



URB.

Spett.

Amministrazione Comunale di Curtatone

P.za Corte Spagnola, 3

46010 Montanara (MN)

OGGETTO: adozione del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione denominato "ATS 401 - OASI" e contestuale variante al Piano di Governo del Territorio. Presentazione delle osservazioni dei Consiglieri Comunali DAVIDE BELLELLI e PAOLO SAVAZZI, ai sensi dell'art. 13 commi 4° e 13°, della L.R. 11.03.2005, n. 12 e successive integrazioni e modificazioni.

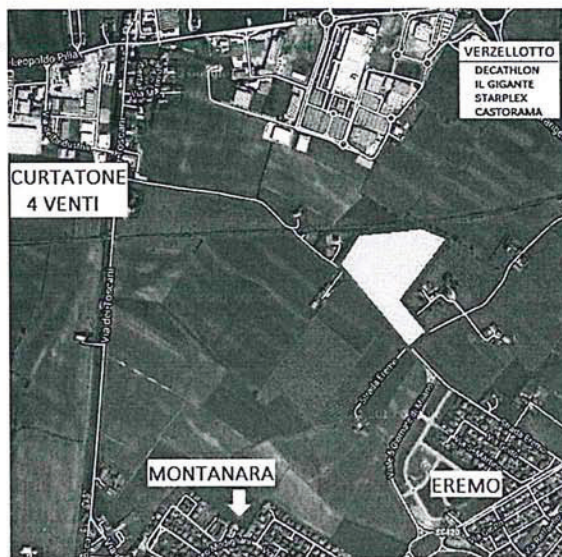
L'analisi del piano attuativo "Oasi" del P.G.T. attualmente in vigore ci porta a formulare le seguenti osservazioni.

Si fa riferimento al P.G.T. elaborato dall'Amministrazione corrente, e licenziato in Consiglio Comunale dall'attuale Maggioranza con Delibera di Consiglio Comunale n°37 del 25/07/2011.

1 – La R.S.A.: collocazione, fabbisogno, indotto

1.1 Con l'attuale P.G.T., l'Amministrazione corrente ha confermato meno di due anni or sono quelle che erano le precedenti previsioni del previgente strumento urbanistico, caldeggiando la dislocazione della nuova R.S.A. all'interno del comparto denominato "BORGO DEI TOSCANI" (identificato come "ZTS 454" – ex P.A.S. 401). Si faccia riferimento a

- PIANO DELLE REGOLE – TAV. B.1.1 "CARTA DELLA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE – NORD";
- NORME TECNICHE ATTUATIVE
- Elab. C - NORME TECNICHE DEL PIANO DEI SERVIZI - ART. 30, LETTERA "D";
- Elab. A - NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE – art. 66. TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO A FORTE SPECIFICITA' (ZTS2).



1.2 Mancanza di dati oggettivi che motivino lo spostamento della struttura, e che giustifichino la priorità per il territorio della sua realizzazione (rispetto ad altre priorità per le quali esistono numeri conclamati, es. edilizia scolastica).

Non è chiaro il motivo per cui tale posizione non debba essere mantenuta, dal momento che risulta essere più strategica per il servizio stesso: al centro di un bacino d'utenza extra-comunale, in zona più tranquilla dal punto di vista acustico.

Non è noto di quanti posti letto per anziani di Curtatone vi sia bisogno o il numero di concittadini, anche indicativo che necessitano di un alloggio in una R.S.A. Dal sito internet dell'ASL si può desumere la domanda a livello provinciale (ca. 1.400 anziani in lista di attesa).

E' perciò evidente che una struttura di 120 posti letto una ragion d'essere ce l'ha e su scala intercomunale, ma ciò non costituisce di per sé una ragione sufficiente o necessaria per considerare una nuova R.S.A., a soli 300 m da una già esistente (UGR), come una necessità o una priorità del territorio. Un Comune deve dare risposte al reale fabbisogno locale, ad esigenze comunali chiaramente prioritarie e renderle note, piuttosto che presumerle o ipotizzarle.

1.3 Assenza di un indotto economico per il territorio e improbabile ricaduta occupazionale.

Le case di riposo dislocate nei dintorni dimostrano come nessuna di esse abbia generato una micro-economia o delle ricadute positive sul commercio o sui servizi circostanti. Per loro stessa natura, le RSA, e non l'abitato circostante, sono luoghi di passaggio dove il visitatore entra/esce senza interagire col territorio. I famigliari visitano gli anziani e tornano a casa propria.

Posso esserci ricadute per imprese di pulizia, badanti, e personale qualificato (medico o paramedico); è però molto difficile ipotizzare che tutte queste figure o ruoli professionali vengano ricoperti da cittadini o imprese del nostro comune.

1.4 Non vi è la necessità di unità residenziali né per i parenti degli assistiti né per il personale della futura struttura. Si verifichi se la RSA già presente a Villaggio Eremo o le RSA dei comuni limitrofi hanno mai generato questo bisogno. Tale ipotesi suona come un 'alibi' per la costruzione di nuovi edifici.

2 – Eccesso d'urbanizzazione

Il piano attuativo “Oasi” contrasta il parere ufficiale di Regione Lombardia al P.G.T., in linea di principio ribadito anche da Provincia di Mantova (cfr. allegati A, B).

Pareri non vincolanti, ma pur sempre istituzionali e in linea con l'opinione comune che, sintetizzati, recitano così:

a Curtatone s'è già consumato sufficiente terreno agricolo; il modello di sviluppo urbano è giunto al limite della sostenibilità (nel 2011 !); sul nostro territorio c'è una superficie complessiva di oltre 460.000 mq già adibita a costruzioni abitative, e questa enorme area, una volta edificata, comporta da sola un aumento demografico pesantissimo – attestabile su quasi 23.000 unità a fronte delle allora 14.500, e dell'attuale trend di crescita di 200-250 abitanti all'anno – a riprova del sovradimensionamento dei piani passati.



Secondo RL si devono eventualmente trasformare ulteriori superfici agricole in ambiti residenziali soltanto previo completamento della maggior parte delle lottizzazioni attualmente aperte, poiché esse possono «già costituire consistenti risposte al fabbisogno abitativo» (sottolineato nel testo, e con l'espressa citazione di Edera).

Inoltre, già nel giugno 2011, RL chiede di «verificare attentamente che le esigenze di trasformazione espresse dal Piano siano in linea con il realistico fabbisogno di sviluppo insediativo e aderenti alla domanda del mercato abitativo» (in grassetto nel testo), in conformità col Piano Territoriale Regionale (PTR).

Non è quindi comprensibile come sia possibile che mentre RL e Provincia mettano nero su bianco che le lottizzazioni aperte sono già sovradimensionate rispetto al fabbisogno e alla sostenibilità per il territorio (nel 2011!), il Comune non ne tenga conto in alcun modo e decida di aprire l'ennesimo, grande cantiere a poche centinaia di metri da altri 3-4 già in essere e in stand-by.

3 – Limiti intrinseci del progetto

Il progetto presenta di per sé degli aspetti largamente discutibili, sulla base del comune buon senso e senza dovere essere in possesso di specifiche competenze in materia urbanistica. La modifica adottata è peggiorativa in tutti i sensi – urbanistico, ambientale, economico, sociale – rispetto a quanto abbozzato nel P.G.T. Vale a dire:

- affiancare sulla stessa strada e nel raggio di poche centinaia di metri, un ipermercato, un palazzetto dello sport, un ospizio a cui è già riservata migliore destinazione (cfr. 1.1); è palese l'arbitrarietà e la non-sostenibilità dell'affiancamento di simili strutture in uno spazio così ridotto, dato anche l'elevato carico urbanistico che si portano appresso. A mo' d'esempio: già prevedere la R.S.A. verso l'interno o il retro del lotto, se non piuttosto verso la Corte Spagnola, da considerarsi come zona a maggior vocazione residenziale / servizi, avrebbe reso maggiormente sostenibile il quadro;
- la previsione di costruzioni residenziali fino a tre piani fuori dal terreno, che occuperanno una superficie complessiva di 50.000 mq. divenendo il vero fine urbanistico dell'intero lotto e faranno spazio a ca. 130 appartamenti che potranno ospitare ca. 320 nuovi abitanti, laddove il nascente quartiere si affaccia su un abitato già sovraffollato di oltre 3.200 persone.
- Ulteriore abbattimento della qualità della vita e maggiore disagio per i residenti. L'aggiunta di un nuovo sub-quartiere a Villaggio Eremo comporta inequivocabilmente un incremento del traffico, della popolazione residente, di quella in transito, ovvero maggiore inquinamento atmosferico e acustico. Infatti, già ora la zona "Boschetto" racchiude nel giro di poche centinaia di metri un ipermercato, una zona di negozi, due grandi centri sportivi e ricreativi (Nac, Oasi Boschetto), un parco pubblico; tutti poli di aggregazione e transito che senza un ulteriore sub-quartiere generano momenti di affollamento e 'abuso' del territorio, nella stagione estiva in particolar modo, quando all'ordinario si aggiunge la straordinarietà di eventi e manifestazioni.
- Minore sicurezza stradale e pubblica in generale. Un incremento di veicoli e del traffico comporta una sicurezza sempre minore, tenendo presente l'elevato numero di famiglie, bambini e ragazzi che risiedono nella zona. Lo stesso dicasi per un incremento demografico del 10% (3200 residenti, 320 nuovi abitanti) in un'area già urbanisticamente martoriata dalle scelte urbanistiche scriteriate delle passate amministrazioni.

Inoltre, Villaggio Eremo soffre cronicamente di pessima viabilità; l'accentuazione del carattere di strada di transito per via Parri rischia di limitare sempre più le vie di uscita dall'abitato, e di 'inscatolarlo' sempre più entro tre arterie trafficate e pericolose (S.P. 57, via Parri, S.S. 420) che stanno diventando man mano vere barriere urbane, sulle quali oggi è già difficile immettersi coi veicoli.

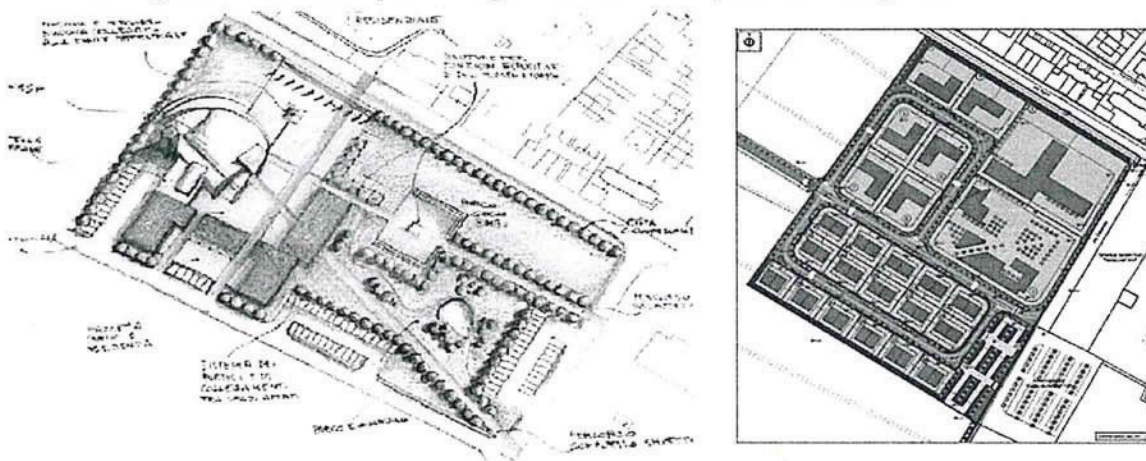
- Assenza di uno studio d'impatto sulla viabilità (che sarebbe il caso svolgesse uno studio terzo rispetto a quello che ha redatto la variante "Oasi"), in particolare sulle conseguenze per l'incrocio via Parri con le vie Calabria e Germania e, non da meno, sulla congruità della connessione stradale con la lottizzazione 'Spagnola'.

Si tratta di una nuova strada di alcune centinaia di metri, che dovrà essere presa in carico dalle casse comunali (manutenuta, illuminata e resa sicura dato l'isolamento in cui verrebbe a trovarsi). A livello meramente speculativo – ad esempio – era più logica una soluzione parallela a via Parri, che impatterebbe di meno anche sul consumo di terreno agricolo;

- Realizzazione di un ramo 'morto' di pista ciclabile: sboccando su una strada stretta e insicura quale è via Ateneo Pisano, ci si chiede quale sia il senso urbanistico dell'opera se poi non può avere una prosecuzione nella viabilità esistente;
- Discutibile opportunità di realizzare un luogo di culto; nonostante si condivida l'idea che una chiesa costituisca un importante luogo di aggregazione sociale, formuliamo alcune riserve di principio in senso strettamente amministrativo:
 - l'Ente Locale deve dare in primis risposte a esigenze laiche, in senso lato, della comunità tanto più se rimandate nel corso degli anni, come quella ad esempio di ottemperare agli obblighi stabiliti per legge in materia di edilizia scolastica;
 - anche un luogo di culto sottostà a criteri di pubblica utilità, e riteniamo che nell'attuale contesto locale essa ricopra una prioritaria secondaria rispetto ad altre necessità.
 - prima di dare una disponibilità a priori, deve pervenire una richiesta ufficiale da parte di chi si accollerà gli oneri di acquisto del terreno nonché di costruzione, e contestualmente le relative garanzie, poiché non si può 'riservare' uno spazio a chi poi non lo usa o non lo può utilizzare;
 - ci sono concittadini appartenenti ad altre Confessioni che nemmeno possiedono un luogo di culto, e in tal caso logica vorrebbe che ne venissero dotati prima di chi già ne dispone.
- mancanza di un progetto definito per un'area di 10.000 mq; non si può licenziare un piano mantenendo al suo interno una non irrilevante superficie di cui resta da definire con chiarezza e certezza la destinazione finale d'uso. Un piano 'attuativo' è tale se in esso vengono indicate le attività e le strutture che verranno – appunto - attuate.

4 – Immotivato sovvertimento del P.G.T.

Sebbene il Piano non infranga i vincoli posti dal P.G.T., esso rappresenta una forzatura e uno snaturamento non comprensibili del P.G.T. stesso, a meno di due anni dalla sua approvazione. Il raffronto tra gli schemi dell'area prima / dopo la variazione in questione è eloquente.



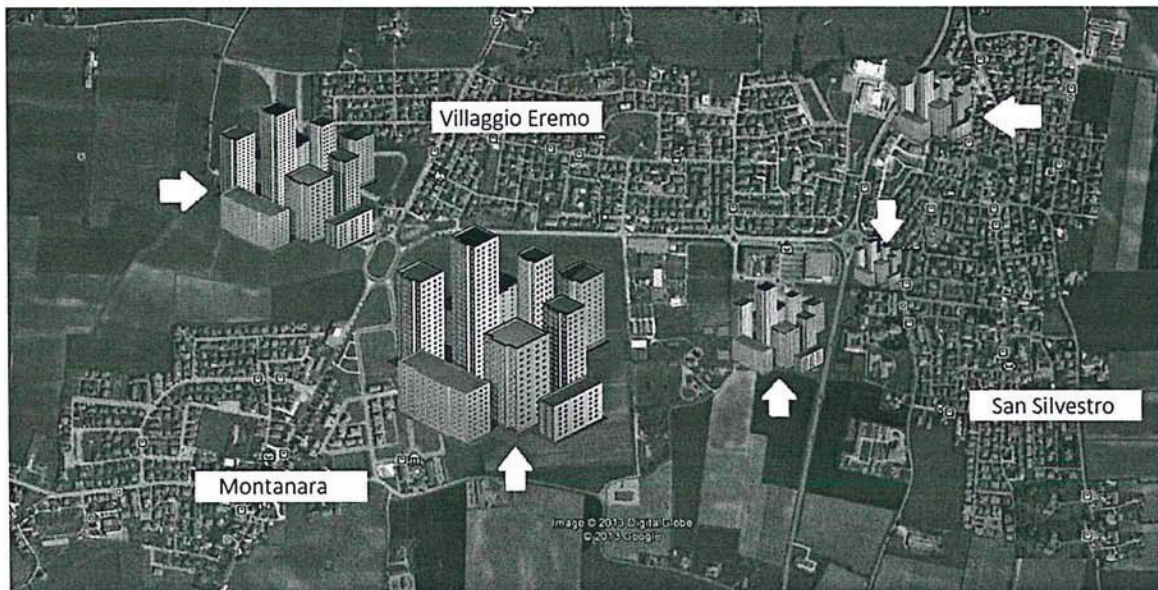
P.G.T. 2011 ➡ "OASI" 2013

- 4.1 Secondo il P.G.T. (DOCUMENTO DI PIANO - QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – ELAB. H.3), l'ambito "OASI – ATS 401", 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".

E' evidente l'intenzione di dare al comparto la funzione duplice di trait d'union tra gli abitati, destinati a congiungersi, e di 'camera di compensazione' tra gli ambiti residenziali ormai consolidati, la zona del tempo libero e la restante zona agricola posta tra via Parri, la Corte Spagnola, via Ateneo Pisano e la zona Oasi, vocata alla conversione in zona di espansione residenziale. Per questa ragione, il P.G.T. disegnava, seppur a livello indicativo, l'area compresa nell'ambito ATS 401 prevalentemente a parco, con una vasta superficie destinata a svago e ricreazione.

L'artigianale proiezione grafica del territorio nel futuro evidenzia come il piano attuativo "Oasi" trasformi un polmone verde e un 'cuscinetto' urbano, in un quartiere abitativo con dei servizi non strettamente necessari. In tal modo l'area perde entrambe le funzioni per le quali era stata pensata, proiettandosi nel futuro come il primo tassello di un unico, insostenibile agglomerato residenziale senza soluzione di continuità.



4.2 In aggiunta a quanto sopra (cfr. allegato C), vengono inserite

- la 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., e
- la 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.

Tali previsioni sono ulteriormente peggiorative rispetto ad una situazione progettuale che già snatura le previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T.: quella che s'era previsto divenisse una area a servizi, ovvero di servizio al territorio circostante (già martoriato dall'espansione residenziale scriteriata iniziata negli anni '80, i cui risultati sono sotto gli occhi di chiunque frequenti e/o abiti il "Boschetto") assume, attraverso le modifiche proposte, le sembianze di un ulteriore tassello pressoché identico all'urbe esistente. Appare del tutto evidente quanto non si faccia esperienza dei pesanti errori del passato che gravano sul presente.

4.3 Da un punto di vista formale, quello che era un "ATS" ('S' = servizi) viene convertito di fatto in un "ATR" ('R' = residenziale), e non solo: per ragioni non comprensibili, che determinano uno svilimento del P.G.T., sebbene prodotto dalla stessa Amministrazione, quelle che venivano indicate come azioni prioritarie (marcate "A") non trovano tuttora attuazione, mentre si assegna la priorità ad un piano ritenuto di importanza secondaria (marcato "B") nel P.G.T.

Codeste priorità non sono artifici retorici al servizio delle presenti osservazioni; sono parametri di primaria importanza nei pareri tecnici (cfr. par 2.), in quanto finalizzati a contenere nuovi interventi di urbanizzazione che potrebbero squilibrare ulteriormente il già compromesso assetto territoriale.

5 – Metodo e procedure di attuazione

- 5.1 “Oasi” vede la luce in un contesto di cattiva gestione dei grandi progetti di urbanistica residenziale (deliberati per lo più da precedenti amministrazioni) che vanno via via naufragando sotto gli occhi dei cittadini. La ‘Città di Curtatone’ si distingue in negativo per ben sei lottizzazioni ‘aperte’ che incombono sulla cittadinanza ormai da tempo, e che dimostrano come gli accordi sottoscritti in passato dai lottizzanti siano stati da essi rispettati entro i limiti del proprio conto economico, non certo dei termini pattuiti col Comune. I casi di Edera, Mirabello, Spagnola, Casa del Sole, Corte Nuova, Berzaminò dimostrano inoltre, per logica conseguenza, come il Comune non abbia fatto né il proprio interesse (del bilancio, del territorio), e forse nemmeno il proprio dovere di esigere il rispetto dei contratti.

Tale status quo che non si giustifica con lo stand-by a tempo indeterminato imposto ai costruttori dalla crisi del settore immobiliare; si giustifica, come evidenziato dal consigliere Maffezzoli lo scorso 29.4.2013, con la stipula di termini contrattuali insoddisfacenti, vaghi o suscettibili di un'applicazione discrezionale a discapito dell'interesse comunale. Termini identici a quelli previsti per il piano in oggetto, da cui emerge un inquietante copia-incolla dei vincoli posti ai lottizzanti in passato.

- 5.2 Per potere verificare tali valutazioni con dei dati ufficiali, s'è fatta richiesta agli Uffici competenti di compilare il prospetto riepilogativo in allegato (D). S'intendeva stimare quale fosse stato ad oggi il reale tornaconto del Comune per le suddette lottizzazioni, sia a livello economico sia di opere pubbliche realizzate dai lottizzanti. S'è appurato che se si desidera sapere quanto/cosa è stato realizzato e quanto è stato incassato a oggi dal Comune per ciascun ambito lottizzato, si deve fare richiesta dei capitoli e con l'aiuto degli addetti raffrontarli coi lavori in loco. Ovvero: non esiste un quadro riepilogativo né dello stato di avanzamento dei cantieri, né degli (eventuali) incassi ad essi correlati.

L'Ente è sì a conoscenza dello stato d'avanzamento dei singoli progetti, ma su base empirica e non sistematica, cioè con informazioni disponibili a livello di ‘conoscenza del caso’ individuale da parte dei funzionari. Non viene svolto cioè un reale monitoraggio dello sviluppo dei lavori e del progetto, bensì si verifica di volta in volta (per altro come da norma) che gli oneri man mano incassati e le opere di pubblico interesse man mano realizzate corrispondano a quanto concordato. Si segnala per contro l'importanza strategica che il termine ‘monitoraggio’ assume nei pareri espressi – nel 2011 ! – da Regione Lombardia, Provincia di Mantova e A.R.P.A. (cfr. 2; 8.2).

- 5.3 Rapporto tra possibile soggetto attuatore e Amministrazione. S'è appreso in C.C. che prima di sottoporre il piano al Consiglio vi è stato un contatto con un potenziale lottizzante, una «multinazionale francese esperta in costruzioni di RSA».

Oltre all'obiezione di metodo (par. 9), una prassi siffatta lascia Consiglieri Comunali e Cittadinanza all'oscuro delle necessarie informazioni sul papabile soggetto attuatore e delle dovute garanzie che il medesimo può/deve offrire.

6 – Reali vantaggi economici

- E' assolutamente plausibile che per ragioni di mercato (cfr. 7.) il lottizzante nei prossimi anni non costruisca, e che perciò si verifichi un mancato introito dei supposti oneri di urbanizzazione. Ciò significa esporre le casse comunali a previsioni che con buone probabilità verranno disattese.
- Come illustrato (5.2) l'Amministrazione non verifica nel tempo quanto sta incassando di oneri di urbanizzazione. Se non si conosce il ritorno economico degli interventi deliberati in passato, né cosa si stia costruendo per la collettività, non si vede quale sia il fine economico di continuare a lottizzare terreno per ‘far cassa’ – o se addirittura ve ne possa essere uno.

Inoltre, dal momento che come risulta dalle interrogazioni svolte il Comune nemmeno conosce il presunto conto economico risultante dagli oneri potenzialmente introitabili in futuro, non ci sono numeri che dimostrino, quale interesse o vantaggio pubblico può derivare al Comune dal piano "Oasi".

- L'abbondanza di pessime urbanizzazioni in passato insegna che v'è altrettanta abbondanza di costi correlati alla mancata considerazione dei valori legati a questo tipo di interventi – valori ambientali, di sostenibilità sociale, logistici – ovvero gli oneri diretti o indiretti che domani sono a carico del Comune: adeguamento dei servizi e delle infrastrutture alla crescita demografica, azioni di integrazione sociale, aumento della manutenzione, dei costi energetici ecc.
- Allo stesso modo, dal supposto ritorno economico di questi interventi, va scorporato il costo (elevato) dei LL.PP. che il Comune negli anni a venire si trova a doversi accollare al posto dei Lottizzanti, almeno fino a quando non s'abbandonerà la sconcertante prassi di consentir loro di non effettuare, in parte o del tutto, le opere di pubblica utilità previste da convenzioni e capitolati.

7 – Assenza di mercato per il comparto residenziale

7.1 Si ribadisce quanto affermato nella seduta di C.C. del 24.4.2013, ovvero come le possibilità di vendita e di completamento di questo nuovo ambito residenziale siano pressoché nulle, causa il drammatico tracollo del mercato immobiliare, nonché la superficie non edificata nelle varie lottizzazioni incomplete, per la quale i costruttori. Sottolineiamo, ribadiamo e rimarchiamo che:

- a livello nazionale il mercato è *«ai minimi dall'85»* (quotidiano nazionale) e questa situazione non consente di ipotizzare scenari positivi per il medio-termine; qualsiasi addetto del settore immobiliare col quale oggi ci si confronti reputa 'una follia' l'ipotesi di lottizzare ora terreni agricoli, a maggior ragione ampie superfici, per l'impossibilità di fare previsioni su tempi di rientro degli investimenti;

- il mercato locale è pressoché fermo; non si costruisce a nuovo e non si svende il costruito a causa di un eccesso di offerta rispetto alla domanda, e per il blocco del credito che inibisce la domanda stessa. Alcuni macro-esempi in prossimità del futuro ambito "Oasi": palazzo di 5 piani in via Parri, con oltre 30 unità abitative sfitte o inutilizzate; quasi un centinaio di appartamenti vuoti nella lottizzazione Berzamino, in fianco alla S.P. 57; un intero quartiere vuoto di fronte al supermercato *Famila* in loc. Borgochiesanuova.

Non sono disponibili dati ufficiali in merito al cosiddetto *invenduto* o *sfitto* sul territorio comunale o provinciale, causa il mancato incrocio dei dati in possesso degli enti e delle istituzioni preposte alla registrazione delle compravendite e delle edificazioni. Esistono delle stime di associazioni di categoria (costruttori, agenti immobiliari), pubblicate sui media locali, che riguardano solamente le nuove costruzioni (5 anni), ma non l'affitto o l'acquisto di immobili più vecchi: nel solo hinterland del capoluogo, le unità attualmente non occupate oscillano tra 2.000 e 3.000 (considerando il 'non-nuovo', la cifra sale a 4.-5.000 unità).

- Già nel 2011 i pareri di Regione Lombardia e Provincia di Mantova (cfr. 2) 'certificano' istituzionalmente il sovradimensionamento della futura offerta sul territorio di Curtatone rispetto alla domanda.

7.2 Si veda la ricerca del 2011 commissionata da CISL Lombardia al Politecnico di Milano per le province di Cremona, Lecco, Mantova, Sondrio, Lodi, Varese e rispettivi capoluoghi (*«Relazione di inquadramento sull'offerta e sul fabbisogno di abitazioni»*). Molto significativamente, per Mantova e provincia, lo studio giunge a queste conclusioni:

- «I nuovi Piani dovrebbero in media limitarsi a riconvertire l'edilizia libera accumulata nel tempo verso edilizia sociale e convenzionata, senza nuovi interventi che provocherebbero una inutile produzione edilizia (e di conseguenza un consumo di suolo), almeno fino all'esaurimento delle scorte di edilizia libera già accumulate in precedenza».

- *«Occorre un riequilibrio degli interventi di edilizia residenziale, dando la preferenza al recupero delle aree abbandonate e delle aree industrie dismesse, per diminuire il consumo di suolo, insieme ad una rinnovata passione per il recupero e il risanamento edilizio di quartieri storicamente popolari, anche attraverso la leva dell'edilizia sociale».*

8 – Paesaggio e consumo di suolo

- 8.1 L'area su cui sorgerà il nuovo comparto edificatorio ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3 – media (Relazione Paesistica al Piano Attuativo in variante, elab. 06_ATS401_Relazione_Paesistica). Le aree limitrofe costruite (Eremo, Montanara) vengono riconosciute di 'minor valore paesistico' e inserite in classe 2 – bassa. Di fatto, nel P.G.T., il progettista e l'Amministratore hanno (consapevolmente) attribuito una classe di sensibilità maggiore all'area agricola in questione proprio perché ancora priva di edificazioni, e confermando implicitamente come l'espansione edilizia delle aree agricole nel nostro Comune abbia portato con sé un carico di valori intrinseci negativi.

Ora con 'Oasi', l'area verrà di fatto declassata paesaggisticamente al livello di Eremo e Montanara. Un declassamento è un peggioramento, non una miglioria dell'esistente. Al contrario, destinando una consistente superficie a verde pubblico e a parco, ossia confermando la scelta originaria in P.G.T. (area "prevalentemente per servizi", scheda ATS_401 – pp. 19 e 20 – Elaborato di piano H.3), secondo lo schizzo planivolumetrico ivi contenuto, non si incide sul paesaggio attuale e si mantiene la stessa classe di sensibilità.

Tipicamente, il paesaggio è la principale materia prima del Paese, e la prima ad essere dilapidata o nemmeno tenuta in considerazione. A livello normativo, coerentemente con questa non-cultura in controtendenza rispetto al resto d'Europa, il paesaggio non costituisce un fattore vincolante – ma d'indirizzo. Per moltissimi concittadini, al contrario, il devastante impatto di 'Oasi' sul già compromesso paesaggio rurale è una discriminante di primaria importanza.

- 8.2 Il legislatore s'è occupato da tempo del cosiddetto consumo di suolo (intimamente correlato al paesaggio); negli anni infatti è divenuto insostenibile lo *sprawl urbano* che caratterizza l'espansione edilizia in tutta la Lombardia, in buona parte d'Italia, né più né meno come nel Comune di Curtatone. Poiché paesaggio e territorio è un beni non riproducibili e finiti, tale principio è stato assunto e recepito anche nella legge urbanistica lombarda (L. 12/2005 e smi) che da 8 anni ormai mira a favorire il contenimento del consumo di suolo.

All'opposto, purtroppo, il consumo di terreno agricolo per mano delle politiche dei comuni è ormai un fenomeno fuori controllo a livello nazionale; politiche irresponsabili oggi riconosciute come tali tramite un DDL, all'interno della recente 'Legge del fare' (DL 69/2013 del 21.6.2013) volto a «preservare il terreno» e «porre un freno alla cementificazione: parole di un ministro che non è certo un campione di ambientalismo, per la quale si tratta di «una norma di civiltà».

“Oasi” è un piano attuativo in variante che si discosta nettamente dai principi della normativa regionale in vigore, rischiando di trascinare a ruota l'intero P.G.T. Rischio messo in conto da Regione Lombardia e Provincia di Mantova che, già nel 2011 (cfr. 2), ben prima di concepire “Oasi”, segnalano l'incongruenza tra il principio di minimizzazione del suolo promosso dalla legge suddetta e la *«ipotesi quantitativa di sviluppo che si intende perseguire (+59% [...]»* ! E, nelle conclusioni, RL si premura di ribadire: *«il presente parere richiama alcuni orientamenti specifici – in particolare in materia di contenimento del consumo di suolo – individuati dal Piano regionale, che costituiscono obiettivi da perseguire, riconoscere e applicare in tutte le sedi pianificatorie».*

Identica la raccomandazione di A.R.P.A., che nel proprio parere al P.G.T. (14.04.2011) scrive: *«CONSUMO DI SUOLO: Con le previsioni del piano di avrà comunque una perdita di suolo che, si ricorda, essere una risorsa non rinnovabile la cui riduzione comporta problematiche a livello ecologico, agronomico, di ricarica degli acquiferi, paesaggistico, ecc. Si ritiene pertanto strategico monitorare, con attenzione gli andamenti della crescita dell'urbanizzato per definire quali siano effettivamente i bisogni futuri».*

In base a quanto esposto dall'Amministrazione in Consiglio Comunale e a fronte di quanto successivamente emerso dalla documentazione, si lamenta quanto segue:

- senza preavviso di sorta, senza consultazione alcuna, senza passare per alcuna commissione pre-consiliare, soltanto espletando l'atto dovuto di inoltrare 'le carte' entro i termini (strettissimi) previsti da regolamento prima della seduta, si stralcia tout-court un programma urbanistico condivisibile e sostenibile – elaborato e approvato da questa Amministrazione – e lo si rimpiazza, con un altro di segno diametralmente opposto, caratterizzato da un impatto sul territorio devastante a livello ambientale, demografico, urbanistico, sociale, economico.
- E' ora evidente come in Consiglio Comunale non siano state addotte motivazioni sostanziali o plausibili che giustifichino un intervento urbanistico di tale portata ed entità; improvvisamente e con un po' troppa leggerezza si commutano le priorità delineate in P.G.T., si modifica la destinazione d'uso (servizi > residenziale) di un'area ampia e strategica, e se ne azzerà la funzione vitale che le era stata attribuita nel contesto urbanistico globale, arrecando altro danno ad una frazione martoriata da lottizzazioni incomplete e cementificazione selvaggia.
- Apportare una macro-variante al P.G.T. non è la stessa cosa che rifare la siepe nel cortile di casa; significa condizionare la vita di migliaia di concittadini. Perciò, prima di essere sottoposta a votazione in Consiglio Comunale, la variante doveva essere presentata pubblicamente alla cittadinanza. Tale comportamento è eticamente scorretto nei confronti dei cittadini, a maggior ragione più in una comunità locale di piccole dimensioni.
- L'Amministrazione ha ignorato le considerazioni tecniche formulate da organi istituzionalmente competenti in materia, elaborate sulla base dei dati forniti dal Comune stesso (par.2) e, soprattutto, condivise dalla stragrande maggioranza dei cittadini di Curtatone.
- Durante la presentazione del piano, è stata data comunicazione di un papabile lottizzante già noto all'Amministrazione, del quale però l'Amministrazione non ha fornito informazioni circostanziate nonostante esplicita richiesta di un collega Consigliere.
Trattandosi di informazioni relative ad attività svolte dalla Giunta prima della presentazione in Consiglio del piano, teoria vorrebbe invece che l'Amministrazione ragguagliasse dettagliatamente il Consiglio al riguardo: infatti, secondo la L. 267/2000, art. 42, «*il consiglio è l'organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo*», e secondo l'art. 15, comma 2 dello Statuto Comunale in vigore «*il Consiglio determina l'indirizzo politico ed amministrativo del Comune e ne controlla l'attuazione*» – pertanto, per potere espletare la competenza in materia di «*piani territoriali ed urbanistici*», deve essere messo al corrente di quanto gli spetta per le valutazioni del caso.

Si ritiene che in virtù di quanto esposto, a meno di due anni dall'approvazione del proprio P.G.T., per l'approvazione del piano attuativo “Oasi” sia stato seguito un iter istituzionalmente eccezionale, che desta preoccupazione per la modalità non democratica e non trasparente con cui s'è chiesta l'approvazione in Consiglio Comunale.

10 – Conclusioni e richieste

- 10.1 “Oasi” rientra di fatto nel solco della politica urbanistica attuata dalle precedenti amministrazioni, ovvero: senz'alcuna coerenza d'insieme, si continuano ad aggiungere appezzamenti di terreno agricolo, convertiti all'edilizia, a contesti che un tempo erano di paese e che ora sono di periferia urbana residenziale.

Quella che fino a dieci anni fa era una 'collana' di abitati ciascuno con una propria individualità, anche sociale ed economica, ora è una fascia-quartiere sovraffollata ai margini di un piccolo capoluogo di provincia.

“Oasi” è l'ennesimo tassello di un pessimo mosaico che i manuali di urbanistica – molto probabilmente – prenderanno ad esempio: da evitare. Proprio questa la filosofia urbanistica è stata dismessa e abbandonata dalle comunità locali che, per scelta politica condivisa e praticata sul territorio, hanno

abbracciato i principi della sostenibilità e della difesa di valori quali la salute collettiva, la tutela del paesaggio, la difesa degli eco-sistemi locali. “Oasi” è la perpetrazione di un modello urbanistico insostenibile, non in linea con le direttive e i principi ispiratori della normativa in vigore, nonché dei piani di regolamentazione territoriale di Regione Lombardia e Provincia di Mantova.

Questi principi conducono a interventi di recupero e ristrutturazione, piuttosto che di costruzione al nuovo; spingono a ri-trovare e ri-convertire spazi ed edifici da adibire alle funzioni più diverse all'interno degli abitati – anziché nella loro immediata fascia perimetrale; privilegiano il dare risposta a esigenze marcatamente locali.

10.2 Il piano attuativo “Oasi” infligge un ennesimo danno al territorio, non apporta benefici di sorta alla comunità e ai bilanci dell'Ente, aggrava l'insostenibilità del locale processo di urbanizzazione (pressoché fuori controllo), costituisce una modifica esclusivamente peggiorativa e – infine – un sovvertimento immotivato della condivisibile previsione inserita in P.G.T. Perciò:

- Si ripristini l'intenzione originaria del progettista, e quindi del Consiglio che l'ha approvata, e ci si attenga alla linea guida chiaramente indicata nel P.G.T. pre-variante, ovvero: un'area parco destinata a svago e ricreazione per 2/3 della superficie complessiva, e ad essa si abbinino a una sola struttura di servizio, occupante il rimanente 1/3 dell'area, preferibilmente disposta in 'orizzontale' rispetto a via Parri, come da previsione dello stesso P.G.T.
- Si mantenga la R.S.A. nella posizione originaria prevista dal P.G.T. Non si può giustificare lo spostamento per abbinare la realizzazione della medesima agli altri comparti del lotto.
- La singola struttura/servizio sia un edificio scolastico ecologico e anti-sismico in grado di recepire la popolazione scolastica della primaria (ex elementare) che verrà un domani a interessare tutta l'area in oggetto.

Lo si reputa opportuno sulla base di obblighi di legge e di esigenze conclamate del territorio, rispetto invece all'ipotesi di una casa per anziani non supportata da dati oggettivi (RSA).

Un nuovo edificio scolastico nella zona in questione presenta i seguenti vantaggi:

può rivelarsi strategico anche per uno sfruttamento nei mesi estivi quale base ottimale per il CRES dato il contesto in cui è inserita;

a differenza di una RSA, una scuola crea sì indotto, in qualsiasi posto essa si trovi, ed “entra” nel tessuto urbano-residenziale già esistente, avvicinando quotidianamente le famiglie;

una scuola crea sì traffico, ma per una decina di minuti e due sole volte al giorno, e trattandosi di una nuova area, vi sono tutte le possibilità affinché questo venga opportunamente canalizzato e smaltito senza appesantire la viabilità esistente.

- Vengano istituite urgentemente le commissioni consiliari e ad esse si sottopongano a discussione le presenti osservazioni prima di farle approdare in Consiglio Comunale.
- L'Amministrazione illustri il Piano attuativo “Oasi” alla cittadinanza in pubbliche riunioni, quanto meno agli abitanti di Villaggio Eremo.
- L'Amministrazione comunichi al Consiglio Comunale gli estremi del potenziale lottizzante pubblicamente menzionato in C.C. lo scorso 29 aprile, fornendone la visura camerale.
- La contraddizione tra l'approvazione del piano “Oasi” e l'impegno elettorale di fermare il consumo di terreno; l'improvviso sovvertimento del 'proprio' P.G.T. a breve distanza di tempo dalla sua approvazione; la modalità di presentazione ai limiti del lecito al Consiglio Comunale; l'indifferenza alle raccomandazioni istituzionali in materia ambientale rese note al Comune da oltre 24 mesi; la netta discrepanza con gli indirizzi della normativa regionale in vigore sul consumo di terreno: per queste ragioni l'Amministrazione riferisca in Consiglio Comunale quali sono le reali linee politiche in materia di consumo del terreno.
- Siano resi pubblici i dati per singola frazione inerenti all'invenduto/sfitto e agli edifici in corso di realizzazione o autorizzati desumibili dagli archivi dell'Ufficio Tributi (es. IMU). A tal fine segnaliamo che ci risulta tuttora inevasa una richiesta datata 2010 del c.c. Carlo Grassi.

10.3 A tutela dell'interesse pubblico e dell'Ente chiediamo che venga fatta una scelta di radicale discontinuità col passato in termini di procedure di monitoraggio e controllo sullo sviluppo dei lavori, nonché in termini di prassi attuativa e di conduzione dei rapporti coi soggetti attuatori dell'ambito, ovvero adeguando i capitolati, le convenzioni e tutti gli atti di competenza dell'Ente a questi criteri imprescindibili:

- inserire nei termini stabili in Convenzione la realizzazione immediata delle opere di urbanizzazione;
- stabilire scadenze ragionevolmente brevi e certe per la loro esecuzione;
- assicurare il monitoraggio dei lavori e il rispetto degli accordi sottoscritti attraverso la Convenzione Urbanistica nella quale inserire un crono-programma analitico (cfr. allegato D) dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla falsa riga di quelli previsti per le opere pubbliche e stabilendo pesanti penali in caso di mancato rispetto della tempistica stabilita dal crono-programma stesso;
- assegnare l'incarico di Collaudatore delle opere di urbanizzazione prima dell'inizio dei lavori, individuando una figura terza di fiducia dell'Ente che sovrintenda in maniera continua ai lavori del Lottizzante e verifichi che le opere vengano terminate a regola d'arte e nei tempi stabiliti;
- autorizzare l'uso dei fabbricati soltanto una volta che la lottizzazione è stata realizzata nella sua interezza ed è stato emesso il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- enunciare la chiara volontà politica di attivare l'iter di riscossione delle garanzie qualora gli accordi venissero disattesi;
- non concedere deroghe di sorta ai Lottizzanti rispetto agli impegni sottoscritti;
- porre chiare ed adeguate penali in capo al soggetto privato a garanzia delle stesse, per tutelarsi da eventuali inadempienze in corso d'opera, così da coprire costi o mancati introiti che alla fine vengono sempre sostenuti dall'Ente (marciapiedi a Eremo . . .);
- riferire al Consiglio di eventuali colloqui preliminari o esplorativi con parti terze interessate e, delle medesime, fornire tutti gli estremi.

Se le Amministrazioni passate hanno adottato modalità e procedure che hanno condotto ai risultati odierni, riportati nelle osservazioni al piano "Oasi", è necessario che a Curtatone si ripristini un regime di "normalità e buon senso" ai fini del pubblico interesse, della trasparenza, delle norme in vigore; ovvero: che i lotti edificabili vengano completati nei termini concordati, per non arrecare ulteriori danni o svantaggi alla cittadinanza e all'Ente.



Regione Lombardia, deliberazione IX/1830 del 08.06.2011

[ESTRATTI]

PARERE IN MERITO AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DEL COMUNE DI CURTATONE (MN) AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, L.R. N.12/2005.

[...]

[p.1]

LOGICHE DI PIANO

[...]

[p.3]

Gli Ambiti di Trasformazione così individuati dal PGT determinano un aumento della popolazione residente di 2.236 unità, mentre la somma complessiva di nuovi abitanti generati sia dagli Ambiti di Trasformazione che dalle aree edificabili nel Tessuto Urbano Consolidato ammonta 8.535 e porta il dimensionamento del Piano a **22.969 abitanti, a fronte del 14.434 residenti al 2010.**

Il Piano prevede **un meccanismo temporale di attuazione** degli Ambiti di Trasformazione basato sull'individuazione di priorità esecutive dei piani attuativi e la definizione dei tempi massimi di convenzione. Gli Ambiti sono infatti classificati in base ad una scala di priorità (A,B,C) per cui le priorità B e C sono ad attuazione differita rispetto all'attuazione delle previsioni interessanti la frazione di appartenenza. Inoltre, in coerenza con i **criteri di sostenibilità** definiti dal PGT, le proposte di trasformazione vengono valutate ammissibili solo se rispondenti a un numero minimo, già stabilito, di requisiti di sostenibilità (all. 1b, PdR).

[...]

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

La verifica regionale ha riscontrato lo risponendenza generale degli obiettivi strategici di PGT al sistema degli obiettivi tematici e territoriali definiti dal PTR e ha rilevato la presenza di misure operative e normative atte a indirizzare le trasformazioni previste secondo i dichiarati criteri di sostenibilità ambientale, qualificazione urbanistica e progettuale ed efficienza energetica.

[p.4]

*Tuttavia per quanto attiene il **dimensionamento generale di Piano**, e i conseguenti impatti territoriali anche in termini di consumo di suolo, si segnala che l'ipotesi quantitativa di sviluppo che si intende perseguire (+ 59% (3), tot. 22.969 ab.) non risulta del tutto coerente con le risultanze del quadro conoscitivo (4) e con le previsioni di crescita effettiva che da esso emergono (5) né risulta giustificata dalla previsione di nuove funzioni particolarmente attrattive e gravitazionali.*

Relativamente al tema, si ricorda che - in base al principio della **minimizzazione del consumo di suolo** promosso dalla l.r.12/05 (art.8,c. 2) - gli orientamenti relativi all'Uso del Suolo definiti dal PTR per il sistema territoriale della Pianura Irrigua definiscono - in linea con l'obiettivo tematico TM 2.13 - le linee d'azione finalizzate al contenimento del consumo di suolo, che si sostanziano, oltre che nell'incentivazione degli interventi di riqualificazione e riuso, anche nella compattazione delle forme urbane e nella conservazione del suolo agricolo, attraverso forme di disincentivazione della sua riduzione.

Il Piano Territoriale Regionale, nel descrivere il sistema territoriale della Pianura Irrigua evidenzia infatti le costanti pressioni insediative (di carattere residenziale e industriale) nei confronti del

territorio con la conseguente sottrazione agli usi agricoli di aree che sono invece da considerarsi ai vari livelli di pianificazione elemento caratteristico della pianura e fondamentale presidio del paesaggio lombardo.

Si sottolinea inoltre che - come sostenuto anche nella dGR 999/2010 (6), la quale ha ulteriormente declinato le linee d'azione individuate dal PTR - la trasformazione di suolo libero in urbanizzato con numeri in costante ascesa, la diffusione insediativa e infrastrutturale, la frammentazione del territorio rurale e della struttura del verde, costituiscono ormai un problema per **la qualità complessiva del modello di sviluppo territoriale.**

La Giunta Regionale ha pertanto individuato, con la deliberazione sopra citata, alcuni temi rilevanti (tra i quali il contenimento del consumo di suolo, l'efficienza delle trasformazioni territoriali e la riqualificazione del territorio) in relazione ai quali ha definito indirizzi e orientamenti specificamente dedicati alla pianificazione locale.

A titolo esemplificativo si evidenzia che i criteri relativi al tema del contenimento del consumo di suolo attengono sia a considerazioni di carattere quantitativo che qualitativo e sottolineano sia la necessità di una corretta **verifica delle dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione** sia l'importanza del disegno delle trasformazioni in relazione alla forma urbana.

(3) Come ipotesi alternativa, stimando 85mq/abitante (anziché 50mq/abitante), il PGT prevede un aumento del 34% con un totale complessivo di 19.455 unità.

(4) Aumento popolazione negli ultimi 8 anni: +16%

(5) Stima di 17.496/17.857 ab. al 2018

(6) Pubblicata sul BURL n. 52 del 27 dicembre 2010, Serie Ordinaria

[p.5]

Si ritiene pertanto prioritario, nell'ambito del progetto di sviluppo territoriale definito dal PTR per la Lombardia, che la rinuncia al mantenimento di suolo libero sia giustificata unicamente sulla base di concrete esigenze, dimensionate su reali necessità, subordinate in ogni caso alla dimostrazione del precedente e/o contestuale perseguimento delle misure atte a privilegiare il recupero degli ambiti consolidati e/o degradati e delle aree dismesse.

In merito al PGT in esame, a fronte del considerevole carico insediativo ipotizzato, si rileva un alto grado di attuazione delle previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico, lo prioritario localizzazione di previsioni insediative in contesti da riqualificare, lo promozione di misure Incentivanti per Interventi di riqualificazione del patrimonio esistente nonché una stima di consumo di suolo effettivamente inferiore alla soglia stabilita dal PTCP della provincia di Mantova.

Inoltre si condivide appieno l'introduzione del meccanismo di attribuzione di "classi di priorità attuative" e la definizione temporale dei tempi di convenzionamento delle trasformazioni previste, pena la riclassificazione degli Ambiti di Trasformazione in zone E2a di interazione e rispetto dei centri abitati (art.48 PdR).

*Tuttavia, nell'ottica di perseguire azioni di governo del territorio realmente sostenibili e coerenti con l'utilizzazione ottimale delle risorse - in linea con gli obiettivi condivisi del PTR che riconosce nel territorio stesso la risorsa primaria da salvaguardare - si suggerisce di **verificare attentamente che le esigenze di trasformazione espresse dal Piano siano in linea con il realistico fabbisogno di sviluppo insediativo e aderenti alla domanda del mercato abitativo.***

*Ciò anche in considerazione del fatto che le previsioni contenute nel DdP sono da riferirsi ad un **arco temporale di soli 5 anni**, periodo nel quale - peraltro - molte trasformazioni in itinere (es. PII Edera) potrebbero essere concluse e già costituire consistenti risposte al fabbisogno abitativo espresso localmente.*

*Si sottolinea pertanto l'importanza dell'attività di **monitoraggio** (prevista dal Rapporto Ambientale con cadenza triennale) che accompagnerà tutto il processo di attuazione del Piano e permetterà di valutare l'aderenza delle previsioni alle finalità dichiarate dal PGT e fornirà gli elementi per procedere alle opportune ricalibrature delle trasformazioni territoriali, agendo sulle classi di*

priorità o attuando le riclassificazioni previste dalla normativa.

In particolare si suggerisce l'introduzione di Indicatori che possano verificare non solo lo stato di attuazione delle previsioni, ma soprattutto il dinamismo del mercato immobiliare e la presenza di eventuali quote di invenduto, al fine di evitare la realizzazione di edificazioni non indispensabili e, in linea con gli orientamenti regionali, contenere il consumo di suolo.

[p.9]

|...|

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

|...|

Per quanto attiene la corrispondenza delle specifiche azioni promosse dal PGT rispetto al quadro di indirizzo definito dal PTR, il presente parere richiama alcuni orientamenti specifici - in particolare in materia di contenimento del consumo di suolo - individuati dal Piano regionale, che costituiscono obiettivi da perseguire, riconoscere e applicare in tutte le sedi pianificatorie.

Milano, 06/06/2011

Il Dirigente della Struttura

Maria Maggi

Provincia di Mantova – Atto dirigenziale 82/30 del 09.06.2011

[ESTRATTI]

VALUTAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CURTATONE

|...|

2. Indicazioni relative ai temi di compatibilità e sostenibilità (LR 12/05, art. 18, comma 1)

|...|

e) In merito ai limiti di sostenibilità del PTCP sul consumo di suolo:

□ l'analisi dello stato di attuazione del PRGC vigente (tavola E3) evidenzia una notevole quantità di aree disponibili all'edificazione nei piani attuativi già approvati e convenzionati (quattro PL inedificati al 100% per una superficie totale di 461.405 mq) e, vista l'ampia disponibilità di lotti edificabili, il Comune di Curtatone può già soddisfare le esigenze dovute alla presunta crescita demografica e produttiva dei prossimi 5 anni (durata del documento di piano) senza prevedere nessun nuovo ambito di trasformazione (vedi anche considerazioni a pag. 487 della relazione illustrativa sullo stato di attuazione del PRG vigente). Pertanto, per rompere questo meccanismo di "occupazione delle aree" è opportuno che l'amministrazione comunale preveda una attuazione degli ambiti di trasformazione del DdP legata alla reale edificazione dei piani attuativi già approvati e in particolare:

- * si ritiene opportuno condizionare l'attuazione dell'ATEC 201 all'avvenuta edificazione al 70% degli ambiti ATEC 202 e 203;
- * si ritiene opportuno condizionare l'attuazione dell'ATR 603 all'avvenuta edificazione al 70% dell'ambito ZTR 654 (PII Edera). e poi l'attuazione dell'ATR 602 all'edificazione per il 700/0 dell'ambito ATR 603.

Infine si ricorda che, ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett. e) della LR12/05 e s.m.i., gli ambiti di trasformazione vengono individuati nel documento di piano e che, ai sensi dello stesso art. 8 comma 3, il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. pertanto al termine dei 5 anni di durata del DdP gli ambiti di trasformazione non attuati possono essere revocati.

Se invece, come avviene per il PGT di Curtatone, gli ambiti di trasformazione vengono inseriti anche nel Piano delle Regole (sia in cartografia che in normativa, articoli 69/70/71/72/73/74 delle Norme del PdR) risulterà molto più complicato revocare gli ambiti non attuati tra 5 anni, poiché il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 comma 5 della LR12/05 contiene invece indicazioni vincolanti che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

RELAZIONE ISTRUTTORIA ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

|...|

3.1 - I limiti di sostenibilità del PTCP

Tuttavia, come già evidenziato in sede di parere VAS nel febbraio 2010:

« ... rispetto al tema del consumo di suolo, una prima verifica delle indicazioni contenute nel paragrafo sul dimensionamento all'interno della relazione illustrativa del documento di piano, evidenzia il rispetto degli indirizzi del PTCP sul tema specifico (art.47 degli IN); tuttavia si deve segnalare che nella verifica della capacità insediativa residua del PRGC vanno riportati anche gli ambiti già attuati ma non ancora edificati, o almeno quelli più rilevanti.

Tali ambiti hanno un peso considerevole poiché si tratta di grossi piani attuativi che, nonostante la presenza di alcune opere di urbanizzazione, sono completamente liberi da edificazione, ad esempio:

- a Marcara i/ P/P Rasega (230.000mq);
- a Curtatone il PII Edera (158.000 mq), il PL Spagnola2 (75.000 mq), il PL Mirabello (115.000 mq);
- a Bagnolo San Vito la parte più a sud del polo Città della Moda (186.000 mq circa) e quella dall'altro lato dell'autostrada (circa 150.000 mq).

Le superfici relative saranno da inserire nella quota base, che si può espandere fino a ricomprenderle tutte (in questa fase transitoria dal PRGC al PGT), quindi tale modifica non ha effetti sul dimensionamento dei nuovi ambiti di trasformazione ma serve per il monitoraggio del reale consumo di suolo rispetto alle previsioni e sarà fondamentale per la seconda generazione di PGT. »,

si ritiene utile aggiungere alcune considerazioni in merito a quelle aree ancora disponibili per l'edificazione che però fanno parte di piani attuativi già approvati e convenzionati:

- la tavola E3 - stato di attuazione del PRGC vigente - riporta tutti i PL già approvati e convenzionati in corso di realizzazione e si evidenzia che la superficie ancora libera da edificazione è di circa 875.000 mq (506.980 mq a residenza, 265.802 mq a produttivo/commerciale, 102.040 mq a servizi) quindi una quota superiore a quella prevista dal PGT per gli ambiti di trasformazione (506.109 mq);
- in particolare 4 Piani attuativi sono ineditati al 100%:
 - PL202 produttivo/commerciale ai 4 Venti (147.970mq),
 - PAS402 servizi tra Eremo e i 4 Venti (102.040mq), PI707 produttivo a Buscoido (50.425mq),
 - PII Edera residenziale a Levata (158.970mq), per una superficie totale di 461.405mq quasi equivalente a quella prevista dal PGT per tutti i nuovi ambiti di trasformazione (506.109 mq).
- i piani attuativi già approvati e convenzionati non possono essere ricondotti all'uso agricolo solo per volontà dell'amministrazione comunale;

si tratta quindi di una situazione che non può più essere governata con gli strumenti urbanistici che competono al consiglio comunale (PGT o varianti), ma di fatto dipende esclusivamente dalla volontà e capacità del privato ed evidentemente anche dalla reale necessità insediativa espressa dalla popolazione e dal mercato economico.

In conclusione, per rompere questo meccanismo di "occupazione delle aree" non corrispondente a fabbisogni reali. è opportuna che l'amministrazione comunale preveda una attuazione degli ambiti di trasformazione del DdP legata alla "reale edificazione" dei piani attuativi già approvati e non tanto a priorità temporali che non hanno motivo di esistere in un Comune come Curtatone;

infatti, vista rampa disponibilità di lotti edificabili, il Comune di Curtatone può già soddisfare le esigenze dovute alla presunta crescita demografica e produttiva dei prossimi 5 anni (durata del documento di piano) senza prevedere nessun nuovo ambito di trasformazione (vedi anche considerazioni a pag. 497 della relazione illustrativa sullo stato di attuazione del PRG vigente).

|...|

– vedi 4.2 –

RAFFRONTO TRA LE DESTINAZIONI PRIMA / DOPO

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%
100%				Attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)	0%	10%	15%
				Attrezzature e servizi di interesse comune	0%	5%	10%
				115 % (?)			

– vedi 4.3 –

TABELLA DEI SISTEMI E DELLE PRIORITA'

SISTEMA URBANISTICO	SIGLA	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	SUPERFICIE TERRITORIALE	PRIORITÀ	QUOTA BASE	QUOTA CONDIZIONATA	QUOTA IN DETRAZIONE	QUOTA COMPETIZIONE
SISTEMA RESIDENZIALE ↑	ATR 204	Centro tori	Curtatone	20.880	A				
	ATR 301	Battaglia	Montanara	3.440	A				
	ATR 501	Capannina	San Silvestro	21.720	A				
	ATR 502	Corte nuova	San Silvestro	12.210	B				
	ATR 601	Costituzione	Levata	29.335	A				
	ATR 602	Cornella	Levata	42.483	C				
	ATR 603	Ca' Pia	Levata	64.736	B				
	ATR 701	Ponzolera_1	Buscoido	7.360	A				
	ATR 702	Ponzolera_2	Buscoido	3.985	B				
	ATR 703	Gazzina	Buscoido	12.185	B				
	ATR 704	Colombina	Buscoido	6.965	B				
	ATR 705	Vicoli	Buscoido	21.245	A				
SISTEMA ECONOMICO	ATEC 101	Kilometro verde	Grazie	41.965	B				
	ATEC 201	Maddalena	Curtatone	129.345	B				
	ATEC 202	Garagna	Curtatone	79.640	B				
	ATEC 203	Pioppe	Curtatone	62.920	A				
SISTEMA DEI SERVIZI ↑	ATS 401	Oasi	Eremo	70.000	B				

– vedi 5.2, 5.3 –

FAC-SIMILE CRONO-PROGRAMMA

lottizzazione	opere di urbanizzazione a carico del lottizzante						oneri di urbanizzazione		
	a capitolato	completate	da completare	non iniziate	% tot. completam.		preventivi	incassati a oggi	ancora da incassare
Edera	tombini		x		YY %				
	lampioni	x							
	marciapiedi		x						
	asfaltatura			x					
	fogne	x							
Casa del Sole									
Spagnola									
Berzaminio									
Mirabello									
Corte Nuova									

COMUNE DI CURTATONE
Prot.0020132 - 03.08.2013
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



Alla c.a. Amministrazione Comunale
Città di Curtatone
P.za Corte Spagnola, 3
46010 Montanara (MN)

OGGETTO: presentazione delle osservazioni al Piano Attuativo relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATS 401 - Oasi" come adottato nella seduta del Consiglio Comunale in data 29/04/2013.

Il sottoscritto Marocchi Leonardo, in qualità di Consigliere Comunale, formalizza le seguenti osservazioni al Piano Attuativo di cui all'oggetto:

- 1) Il Piano Attuativo, nelle aree interne al comparto di lottizzazione, prevede una superficie di 10.000 mq (in cessione) individuata come *"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"*.

Tale area risulta essere collocata centralmente al comparto, con la parte libera aperta su Via Calabria, circondata sugli altri tre lati:

- a) dalla struttura della RSA verso Via Parri;
- b) dalle strutture per i servizi residenziali assistiti/convenzionati alle spalle, verso la frazione di Montanara;
- c) dalle strutture di residenza libera verso l'isola ecologica comunale, a sud.

La collocazione centrale di un'area che è destinata ad accogliere servizi rivolti non solo al comparto, ma a più frazioni del comune o anche a tutto il territorio comunale (come potrebbe essere la realizzazione di un edificio di culto per l'Unità Pastorale, la costruzione di un nuovo polo scolastico interfrazionale, etc.), rischia di non potersi più espandere se nel medio periodo nascesse la necessità di affiancare ulteriori servizi. Tale possibilità è da prendere in seria considerazione anche a motivo della contiguità con l'area del Boschetto che risulta essere un polo attrattivo e di servizi sia comunale che extracomunale sempre più apprezzato.

Pertanto, **CHIEDO** di:

TRASLARE tale superficie dalla posizione centrale attuale ad una posizione marginale del comparto (vedi piantina allegata n°1), quella in

particolare che si affaccia al fronte sud verso l'isola ecologica comunale in fregio a Via Calabria ed al realizzando percorso ciclopedonale. Tale soluzione consentirebbe, in caso di necessità future, di poter gestire i nuovi servizi con orizzonti e spazi altrimenti non perseguibili attualmente.

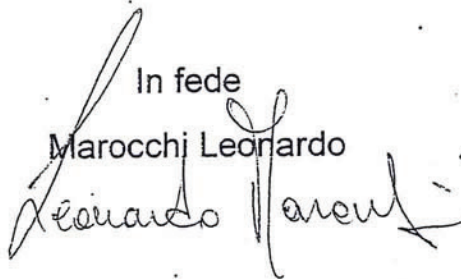
- 2) Il Piano Attuativo, nelle opere di collegamento fuori comparto, prevede la realizzazione (in cessione) di un collegamento con la frazione di Montanara che correrebbe internamente e parallelamente a Via Parri. Oggi questo collegamento, per i flussi di percorrenza che potrebbe generare il comparto in oggetto a regime, risulta essere un ramo inutile e costoso per l'amministrazione, che interseca e divide in modo non funzionale aree produttive agricole (basti pensare alla difficoltà di irrigazione di superfici agrarie ridotte e a ridosso di strade pubbliche). Nulla vieta in futuro, in caso di lottizzazioni delle aree contermini all'attuale, ripensarne la realizzazione.

Pertanto, **CHIEDO** di:

NON REALIZZARE questa opera viaria di collegamento a Montanara fuori comparto (vedi piantina allegata n°2). Il costo di realizzo della stessa potrà essere previsto come:

- a) Monetizzazione al Comune.
- b) Realizzazione di altre opere pubbliche a maggiore priorità, da individuarsi da parte dell'Amministrazione, anche fuori comparto.

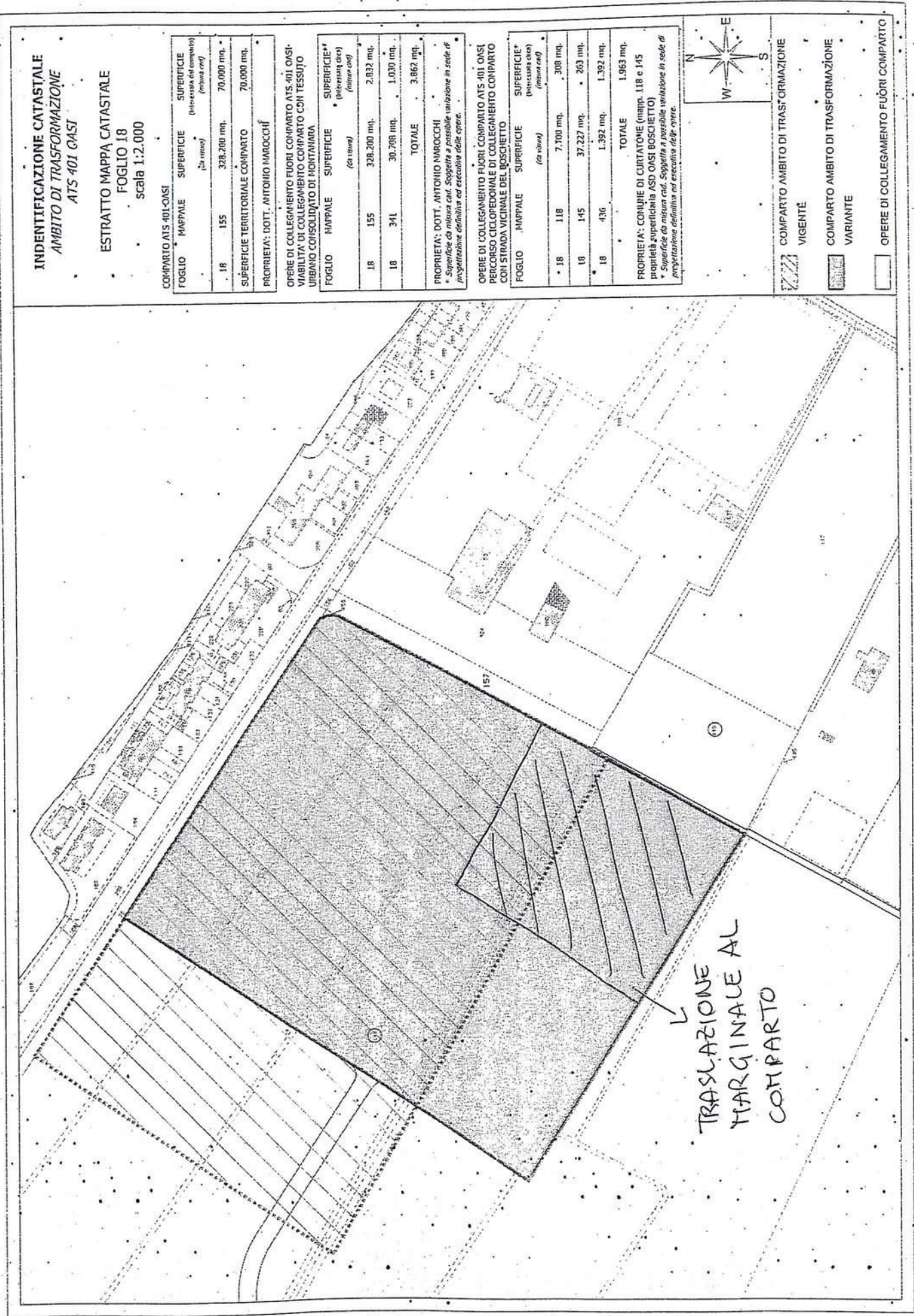
Curtatone, lì 02/08/2013

In fede
Marocchi Leonardo


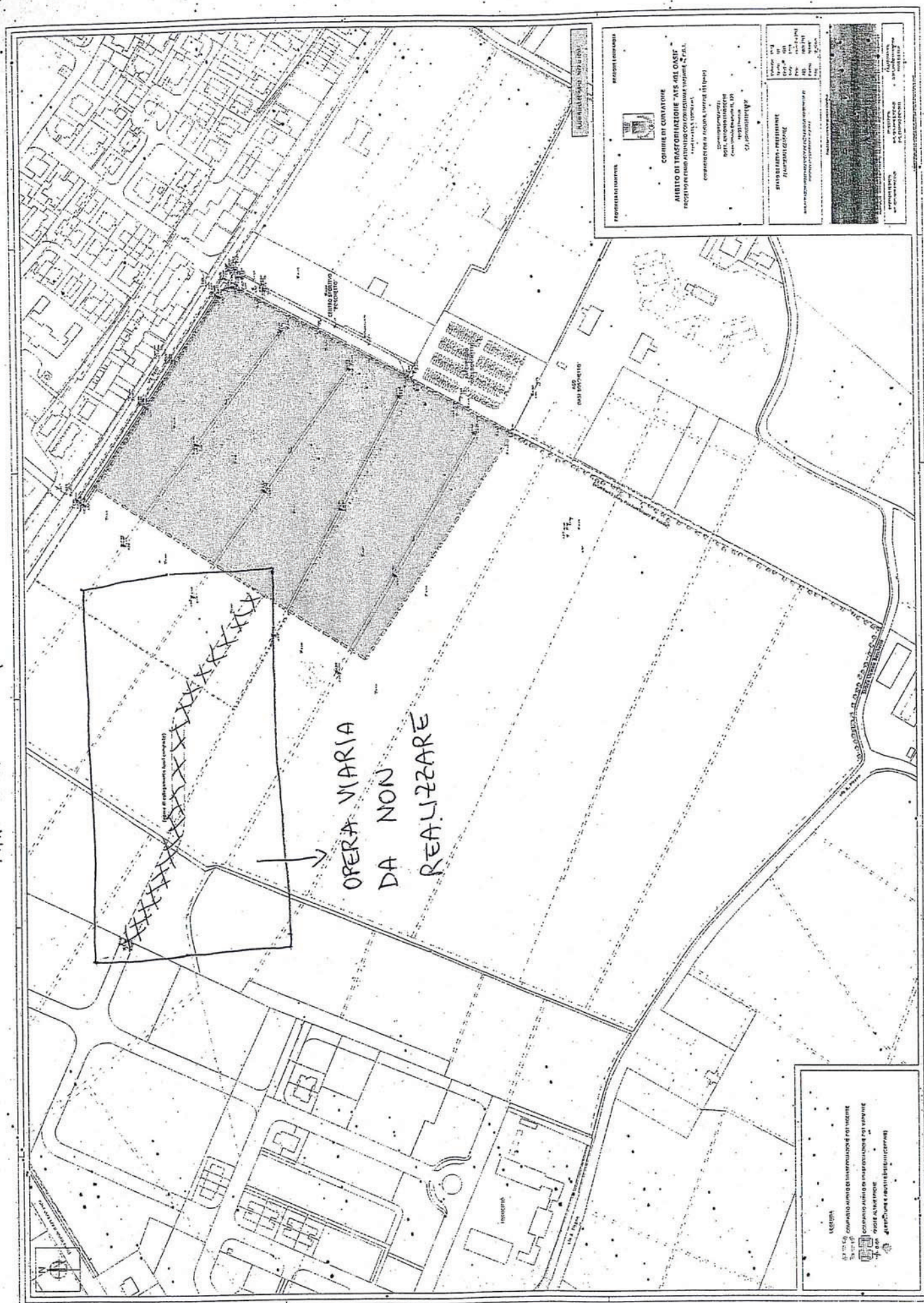
Piantina allegata n°1

Piantina allegata n°2

PIANTINA ALLEGATA n°1 - osservazioni Marocchi 02/08/2013



PIANTINA ALLEGATA n°2 - Osservazioni Harocchi' 02/08/2013





COMUNE DI CURTATONE
Prot.0025152 - 09.10.2013
CAT. VI CLASSE 4 ARRIVO



Curtatone, 09 Ottobre 2013

Gent.mo Ass.
Francesco Ferrari
Urbanistica e Lavori Pubblici
P.zza Corte Spagnola 3
Città di Curtatone (MN)

Oggetto: Nuova Lottizzazione denominata Oasi in località Eremo - ATS 401.

Come da colloquio intercorso, consapevole che sono trascorsi i termini previsti dalla normativa vigente in materia di osservazioni e che, tuttavia, il piano attuativo non ha ancora concluso il suo iter con l'approvazione definitiva in Consiglio Comunale, la presente per sensibilizzare la vs. attenzione su taluni aspetti di viabilità e accesso alla ns. struttura che appaiono significativi anche in termini di sicurezza:

1. Incrocio tra le vie Parri-Germania-Calabria

Già oggi assorbe importanti volumi viabilistici di tutto il comprensorio sportivo-ricreativo del Boschetto che, con la realizzazione di quanto in oggetto, non possono che aumentare ulteriormente.

Questi è l'unico quadrivio, dei 4 lungo via Parri, non provvisto di rotatoria che, ove realizzata anche in contenute dimensioni tipo quella di prossimità al supermercato Tosano, potrebbe determinare benefici alla circolazione sia nell'immediato che in prospettiva.

2. Via Calabria quale accesso alla nuova Lottizzazione

- Questa strada chiusa ha sempre assolto unicamente la funzione di ingresso al Boschetto. Il progetto ora prevede l'allargamento della carreggiata e la funzione aggiuntiva, con il conseguente e ragguardevole aumento dei carichi di traffico sia di cantiere che a opere eseguite, quale entrata principale alla Lottizzazione Oasi.
- Sarebbe auspicabile il mantenimento della situazione attuale, convogliando valutazioni progettuali e spazi alla realizzazione di una specifica arteria aggiuntiva di collegamento diretto da via Parri al nuovo quartiere.
- L'eventuale opera stradale fuori comparto tra la rotonda sulla Sabbionetana e la Lottizzazione, non pare alleggerire a sufficienza il traffico su Via Calabria poiché i veicoli già ora provengono in misura prevalente da Via Germania (zone Eremo e Boschetto) e dalla parte orientale di Via Parri, che raccoglie tutto il flusso proveniente da S. Silvestro-Levata-Buscoldo.

ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686
sito: www.oasiboschetto.it e-mail: oasiboschetto@oasiboschetto.it
C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205

3. Percorso ciclo-pedonale di Via Calabria

La configurazione attuale prevede l'accesso diretto e protetto sino al parcheggio biciclette interno della nostra Sede, in totale assenza di attraversamenti di carreggiata.

In quest'ambito, vi sono condizioni di sicurezza stradale particolarmente apprezzate e riconosciute dalle famiglie, specie per i fruitori potenzialmente più deboli ed esposti quali i bambini/ragazzi e anziani.

Le modifiche previste al percorso di via Calabria, comporterebbero: un attraversamento di carreggiata in prossimità di una curva; un percorso più lungo e tortuoso al nostro parcheggio biciclette.

Questo tipo di intervento rischierebbe, inoltre e seppur involontariamente, di scoraggiare anziché incentivare l'utilizzo della bicicletta.

In via subordinata rispetto alla situazione esistente, ma sempre nell'ottica di mantenere un accesso mirato senza attraversamenti di carreggiata per pedoni e ciclisti diretti in Oasi, si chiede la possibilità di vagliare congiuntamente lo spostamento dell'attuale ciclabile sul lato opposto di via Calabria: quello a est, adiacente il Palasiglacom ed i giardini del Boschetto.

4. Ingresso carraio e ciclo-pedonale diretto al parcheggio di Oasi Boschetto

Tale disposizione dovrebbe essere preservata anche in futuro, poiché è quella che offre maggiore affidamento in termini di regolarità e sicurezza per quanto attiene l'afflusso ed il deflusso dalla nostra sede, specie nel periodo primavera-estate, per tutta l'utenza: pedoni, biciclette e veicoli a motore.

Le modifiche previste sul percorso di via Calabria intaccherebbero questa conformazione, che invece esprime ampi e consolidati positivi riscontri.

Inoltre, l'entrata al ns. parcheggio deve continuare a garantire l'accesso dei veicoli pesanti per i vari servizi di manutenzione in sede.

Nell'ambito di detta Lottizzazione, la progettata realizzazione di un parcheggio aggiuntivo e collegato al nostro, costituisce un elemento meritevole ed apprezzabile sia per gli associati Oasi che, più in generale, per tutti i frequentatori dell'area Boschetto.

Parimenti positiva è l'attuazione della ciclo-pedonale da via Calabria sino all'innesto con via Ateneo Pisano, ad oggi solo delineata nella convenzione in essere per il diritto di superficie.

Ringraziando sin d'ora per l'attenzione e disponibile per ogni ulteriore occasione di confronto e approfondimento, l'occasione mi è gradita per porgere un cordiale saluto.

Ass. Sport. Dilettantistica Oasi Boschetto

Il Presidente

Daide Agosta

