

VARIANTE N. 6 PER MODIFICHE PLANIMETRICHE AL P.L. 405 (P.d.C. n° 27/07)

ELABORATO:
RELAZIONE TECNICA

DATA:
OTTOBRE 2011

TAV. N°:

1

UBICAZIONE CANTIERE:
PL405 - Curtatone (MN)

SCALA:

COMMITTENTE:
LE COSTRUZIONI SRL

INDIRIZZO: via Levata, 52
46010 Curtatone (MN)
TEL.: 0376/478895 FAX.: 0376/291240
P.I. : 01900410208

AGGIORNAMENTI	RICHIEDENTE		DATA
	A	Comune di Curtatone (MN)	Risp. Foglio P.G. n. 440 del 09.01.2012
	B		
	C		
	D		
	E		

POLARIS
STUDIO ASSOCIATO

A

ING. UGO BERNINI
ING. LUCIANO CORRADINI
ING. MARCO SPEZIA

FIRMA:

TIMBRO:

POLARIS - Studio Associato
VIA P. VERRI, 33 - 46100 (MN)
TEL: 0376/248808
FAX: 0376/248807
E-mail: polaris@polarisstudioassociato.com
C.F. e P.IVA: 01776380204

RELAZIONE TECNICA

La presente variante è relativa al P.L. 405 (ex PL 01 sud "Casa del Sole"), approvato con D.C.C. n. 15 del 09.02.2004.

La variante è relativa esclusivamente ad alcune modifiche planimetriche che comunque fanno rimanere pressoché invariato l'assetto del comparto e relative opere di urbanizzazione.

In particolare le modifiche riguardano la redistribuzione planimetrica delle aree a destinazione commerciale/terziaria, in seguito a sopraggiunte esigenze di mercato.

La modifica consiste nel dislocare tutte le attività commerciali in un'unica area (corrispondente ai precedenti lotti 28 e 29 e alla adiacente area a standard che viene eliminata e monetizzata), al fine di accentrarle lungo il margine nord del comparto, per garantire una maggiore visibilità ed una maggiore continuità con le attività commerciali già esistenti.

Viene comunque garantita la percentuale minima prescritta dalla scheda di piano per le aree ad indirizzo terziario, commutando a tale destinazione il lotto 16, precedentemente assegnato al residenziale.

Restano sostanzialmente invariate le altre caratteristiche del piano, in particolare le sezioni stradali e la prescritta barriera verde sul lato est, interposta tra il comparto e gli insediamenti produttivi.

In particolare restano invariati gli elementi di relazione con la strada provinciale Mantova – Viadana e il Monastero situato al di là della stessa.

Si confermano inoltre gli obiettivi alla relazione col contesto, alla viabilità carraia e ciclopedonale e alla qualità urbana.

La maggior parte dell'area è di proprietà della Società "Le Costruzioni s.r.l." e due piccole parti risultano di proprietà del Demanio e del Comune di Curtatone.

Relativamente all'area Demaniale, occupata da un fosso di scolo gestito dal Consorzio di Bonifica Sud Ovest, si prevede la tombinatura.

Relativamente all'area di proprietà comunale, su di essa verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclopedonale in fregio all'area del Boschetto).

Restano invariate altre scelte progettuali della versione precedentemente già approvata, in conformità anche a quanto previsto dalla scheda di Piano Regolatore relativa al P.L.:

- la collocazione di un area verde sui confini nord del comparto;
- la ridefinizione del margine urbano sud tra gli abitati di San Silvestro ed Eremo con la connessione funzionale delle aree del Boschetto e della Casa del Sole. A tal proposito è previsto un tratto di pista ciclopedonale diretto ad est, per un eventuale prosecuzione in sottopasso sotto la S.P. 57 verso la Casa del Sole;
- la realizzazione di un sistema ciclopedonale diffuso e capillare ad integrazione di quello esistente;
- l'inserimento di interventi di difesa acustica ed ambientale verso la S.P. 57, con la realizzazione di una fascia verde con funzione di filtro;
- l'elevata qualità degli assi viari, pensati come veri e propri viali alberati, dotati di parcheggi su entrambe i lati.

Gli accessi carrai e pedonali, previsti perpendicolarmente alla sede stradale, risultano arretrati, rispetto alla viabilità pubblica di 4,00 mt, nel caso in cui a lato della carreggiata sia previsto il marciapiede, oppure di 5,00 mt dove sia prevista la pista ciclabile.

Nel comparto sono previste alcune piazzole ecologiche dimensionate secondo i parametri della Tea e sufficienti per collocare i vari contenitori, quantificati in rapporto al numero di abitanti.

La superficie complessiva del comparto resta confermata e pari a mq 73.733 e il piano di lottizzazione resta dimensionato nel seguente modo:

- residenziale max 90%
- terziario min 5%

- commerciale min 5%

in conformità al piano già approvato.

I parametri tecnici di attuazione risultanti dalla scheda di P.L. possono essere così riassunti:

Rc= 50% della Sf

Rsc= 50% della Sf

H_{max} = 2 piani fuori terra (equivalenti ad una h max di 7,50 m)

Standard individuabile entro il P.L. = 11.200 mq

Uf commerciale (mq/mq) = 0,33 ÷ 1,30

Uf terziario (mq/mq) = 0,33 ÷ 1,30

Uf residenziale (mq/mq) = 0,33 ÷ 0,87

La dotazione di standard da cedere ai sensi della L.R. 51/75 (pari per il residenziale a 26,5 mq per ogni abitante insediabile, calcolato 1 abitante ogni 50 mq di SLP; per il commerciale pari al 101% della SLP e pari al 100% di SLP per il terziario), risulta superiore a quella indicata nella scheda di P.L., come dimostrato nella seguente tabella:

<i>Standard minimi richiesti dalle N.T.A.</i>				
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>S.L.P.</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Standard /ab</i>	<i>Standard min.</i>
Residenziale	17.914 mq	358	26,5 mq	9.487 mq
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>S.L.P.</i>	<i>% min.Standard da NTA</i>		<i>Standard min.</i>
Commerciale	2.400 mq	101 %		2.424 mq
Terziario	1.069 mq	100 %		1.069 mq
S.L.P. Tot. 21.383 mq				
Standard minimo totale				12.980 mq

La scheda di P.L. prevede che comunque lo standard qualitativo relativo a questo intervento sia pari a 11.200 mq.

<i>Standard di progetto</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Parcheggi	2.768 mq
Aree verdi	7.549 mq
Totale	10.317 mq
Standard in perequazione (atto n. 58370 in data 27/12/06) Fg. 7 mapp. 435	7.800 mq
Totale standard	18.117 mq

Standard di progetto 18.117 mq > 12.980 mq

Relativamente allo standard eliminato (area a verde adiacente al lotto 27 dello stato vigente), pari a mq 1.690 se ne propone la monetizzazione al valore di 100 €/mq.

In base a quanto precisato ed alle prescrizioni del vigente P.R.G.C., la superficie territoriale, sia nel precedente stato approvato, che nella presente variante è stata divisa nel modo seguente:

Superficie fondiaria → 45.878 mq
 - di cui residenziale 37.537 mq
 - di cui commerciale 5.800 mq
 - di cui terziario 2.541 mq

Aree di uso pubblico → 10.317 mq
 - aree a verde 7.549 mq
 - aree a parcheggi e isole ecologiche 2.768 mq

Aree per la viabilità e altri spazi pubblici → 15.532 mq

- viabilità carraia e pedonale	11.991 mq
- piste cicopedonali	3.541 mq
Aree verdi non di cessione →	<u>2.006 mq</u>
- Barriera verde ad alta densità	2.006 mq

Sono quindi verificati gli indici stabiliti dalla scheda di piano delle N.T.A:

- Uf commerciale = $(2.400/5.800) = 0,345$ mq/mq → $0,33 \div 0,414 \div 1,30$
- Uf terziario = $(1.069/2.541) = 0,421$ mq/mq → $0,33 \div 0,421 \div 1,30$
- Uf residenziale = $(17.914/37.537) = 0,488$ mq/mq → $0,33 \div 0,477 \div 0,87$
- Rc = $22.939/45878 = 0,50 = 0,50$

Come già detto le sezioni stradali vengono mantenute uguali a quelle già approvate.

La viabilità interna al piano è da viali alberati di sezione di 16,00 metri.

Accanto alla viabilità carraia è previsto il posizionamento, da un lato, di una pista ciclopedonale, di larghezza di m 2,50 e, dall'altro, di marciapiedi di larghezza di m 1,50 per la circolazione pedonale.

Entrambi sono rialzati rispetto la viabilità carraia e separati dalla stessa.

A fianco delle carreggiate, su entrambe i lati, è posta inoltre una fila di parcheggi della larghezza di m 2,50, interrotti ogni 12 m circa da un'alberatura.

Al comparto si accede da nord, attraverso la prosecuzione della viabilità di progetto del P.L. 01N.

L'accesso ai comparti si ha quindi da via Ferruccio Parri, la viabilità comunale a scorrimento veloce.

I lotti edificabili, complessivamente 29, sono disposti a scacchiera nel comparto.

Lo sfruttamento edificatorio della superficie fondiaria avverrà secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

La suddivisione del P.L. 405 in base alla precedente variante (variante n. 5) era prevista in 30 lotti, secondo il seguente schema:

P.L. 405										
LOTTO	SUP. LOTTO (mq)	SUP. COPERTA MAX.(mq)	TIPOLOGIA	PIANI	H MAX (ml)	S.L.P. RESIDENZ mq	S.L.P. COMMERC. mq	S.L.P. TERZIARIA mq	VOL. CONVENZ.	ABIT.
Lotto 1	1.814,9	907	schiera	2	7,50	893			2679	18
Lotto 2	1.607,5	804	schiera	2	7,50	792			2376	16
Lotto 3	1.543,3	772	schiera	2	7,50	760			2280	15
Lotto 4	2.861,1	1431	schiera	2	7,50	1409			4227	28
Lotto 5	1.651,5	826	schiera	2	7,50	813			2439	16
Lotto 6	3.356,0	1678	plurifam.	2	7,50	1653			4959	33
Lotto 7	1.119,8	560	bifam.	2	7,50	551			1653	11
Lotto 8	1.225,4	613	plurifam.	2	7,50	603			1809	12
Lotto 9	1.308,7	654	plurifam.	2	7,50	645			1935	13
Lotto 10	1.393,4	697	plurifam.	2	7,50	686			2058	14
Lotto 11	1.478,1	739	plurifam.	2	7,50	728			2184	15
Lotto 12	1.669,8	835	plurifam.	2	7,50	822			2466	16
Lotto 13	1.264,9	632	plurifam.	2	7,50	623			1869	12
Lotto 14	1.091,8	546	plurifam.	2	7,50	538			1614	11
Lotto 15	1.296,5	648	plurifam.	2	7,50	639			1917	13
Lotto 16	1.522,4	761	plurifam.	2	7,50	750			2250	15
Lotto 17	1.043,8	522	plurifam.	2	7,50	514			1542	10
Lotto 18	1.027,5	514	plurifam.	2	7,50	506			1518	10
Lotto 19	750,3	375	bifam.	2	7,50	370			1110	7
Lotto 20	818,3	409	bifam.	2	7,50	403			1209	8
Lotto 21	973,3	487	schiera	2	7,50	479			1437	10
Lotto 22	710,0	355	bifam.	2	7,50	350			1050	7
Lotto 23	864,5	432	bifam.	2	7,50	426			1278	9
Lotto 24	2.762,1	1381	plurifam.	1	7,50	1360			4080	27
Lotto 25	1.212,0	606	plurifam.	2	7,50	597			1791	12
Lotto 26	1.641,8	821	schiera	2	7,50	809			2427	16
Lotto 27	1.019,0	510	terziario	2	7,50			408	1224	
Lotto 28	1.600,0	800	terziario	2	7,50			661	1983	
Lotto 29	2.620,0	1310	commerc.	2	7,50		1069		3207	
Lotto 30	1.050,3	525	terziario	2	7,50	526			1578	11
	44.298,1	22149				19246	1069	1069	64149	385
						21385				

L'attuale versione del piano, che prevede invece la suddivisione in 29 lotti, nel complesso non altera comunque le caratteristiche principali di impostazione dello strumento attuativo:

P.L. 405										
LOTTO	SUP. LOTTO (mq)	SUP. COPERTA MAX.(mq)	TIPOLOGIA	PIANI	H MAX (ml)	S.L.P. RESIDENZ mq	S.L.P. COMMERC. mq	S.L.P. TERZIARIA mq	VOL. CONVENZ.	ABIT.
Lotto 1	1.814,9	907	schiera	2	7,50	893			2.679	18
Lotto 2	1.607,5	804	schiera	2	7,50	792			2.376	16
Lotto 3	1.543,3	772	schiera	2	7,50	760			2.280	15
Lotto 4	2.861,1	1.431	schiera	2	7,50	1.409			4.227	28
Lotto 5	1.651,5	826	schiera	2	7,50	813			2.439	16
Lotto 6	3.356,0	1.678	plurifam.	2	7,50	1.198			3.594	24
Lotto 7	1.119,8	560	bifam.	2	7,50	551			1.653	11
Lotto 8	1.225,4	613	plurifam.	2	7,50	603			1.809	12
Lotto 9	1.308,7	654	plurifam.	2	7,50	645			1.935	13
Lotto 10	1.393,4	697	plurifam.	2	7,50	686			2.058	14
Lotto 11	1.478,1	739	plurifam.	2	7,50	728			2.184	15
Lotto 12	1.669,8	835	plurifam.	2	7,50	822			2.466	16
Lotto 13	1.264,9	632	plurifam.	2	7,50	623			1.869	12
Lotto 14	1.091,8	546	plurifam.	2	7,50	538			1.614	11
Lotto 15	1.296,5	648	plurifam.	2	7,50	639			1.917	13
Lotto 16	1.522,4	761	terziario	2	7,50			733	2.199	
Lotto 17	1.043,8	522	plurifam.	2	7,50	514			1.542	10
Lotto 18	1.027,5	514	plurifam.	2	7,50	506			1.518	10
Lotto 19	750,3	375	bifam.	2	7,50	370			1.110	7
Lotto 20	818,3	409	bifam.	2	7,50	403			1.209	8
Lotto 21	973,3	487	schiera	2	7,50	479			1.437	10
Lotto 22	710,0	355	bifam.	2	7,50	350			1.050	7
Lotto 23	864,5	432	bifam.	2	7,50	426			1.278	9
Lotto 24	2.762,1	1.381	plurifam.	1	7,50	1.360			4.080	27
Lotto 25	1.212,0	606	plurifam.	2	7,50	597			1.791	12
Lotto 26	1.641,8	821	schiera	2	7,50	809			2.427	16
Lotto 27	1.019,0	510	terziario	1	7,50			336	1.008	
Lotto 28	5.800,0	2.900	commerc.	1	7,50		2.400		7.200	
Lotto 30	1.050,3	525	schiera	2	7,50	400			1.200	8
	45.878,1	22939				17914	2400	1069	64149	358
							21383			

Le tipologie e i parametri dei singoli lotti sono indicative; le dimensioni dei lotti stessi, le tipologie edilizie ed i parametri potranno subire variazioni nel rispetto dei valori massimi e di quanto previsto dalla scheda di P.R.G.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, che verranno cedute e non monetizzate, la realizzazione delle opere nell'area a verde pubblico attrezzata, verrà scomputata parzialmente dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono gli interventi eseguiti sulle aree verdi del comparto e in particolare i percorsi ciclopedonali, l'impianto di illuminazione, gli elementi di arredo urbano.

La realizzazione delle opere a verde negli spazi pubblici sarà oggetto di apposito iter autorizzativi specifico, unitamente al completamento delle opere di urbanizzazione, di prossima realizzazione.

Le modifiche comprese nel presente progetto di variante, come già illustrato in precedenza, riguardano solamente una diversa redistribuzione e ridefinizione di alcuni lotti, senza interessare quanto concerne strade, parcheggi, viabilità e di conseguenza mantenendo inalterate anche tutte le opere di urbanizzazione attinenti lo stesso P.L.

Come per il progetto precedentemente approvato, nella progettazione e realizzazione dei percorsi pedonali esterni saranno adottati gli accorgimenti necessari per consentire la mobilità delle persone con ridotte capacità motorie e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno.

Il Progettista

Ing. Marco Spezia

.....

Mantova, gennaio 2011