

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	COSTITUZIONE	Localizzazione:	LEVATA	Quota consumo di suolo:	Non Consumo
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 - Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti				
Descrizione:	L'ambito coincide con l'attuale area produttiva/commerciale denominata "COMAC", la quale era di proprietà del gruppo CONAD, precedentemente punto di riferimento del commercio al dettaglio provinciale. In un decennio, la struttura commerciale d'interesse provinciale, ha man mano perso d'importanza e di valore arrivando a cessare l'attività. L'area pertanto ha perso la vocazione iniziale. L'ambito è prospiciente via della Costituzione, nel centro del nucleo urbano di Levata. L'edificio è nato con la crescita di Levata ed attualmente è circondato in maniera integrale da aree residenziali. A sud è confinante con il canale del Consorzio di Bonifica Sud-Ovest. L'ambito è occupato completamente dall'opificio. La dismissione dell'attività ha indotto l'Amministrazione comunale a valutare e ricercare soluzioni in grado di evitare possibili impatti sul territorio. Da tali riscontri scaturisce la presente proposta di acconsentire a trasformazioni funzionali capaci di ridurre eventuali impatti o degradi, trasformando la destinazione da produttiva a mista residenziale/terziaria, alle seguenti condizioni: 1 - mantenere una SIp analoga o inferiore all'esistente; 2 - acconsentire a funzioni di ridotto e minimo impatto, sicuramente inferiori a quelle attuali; 3 - acconsentire a progetti di elevato valore architettonico, urbanistico ed energetico, caratterizzati da una spiccata attenzione ad un inserimento paesisticamente qualificato; 4 - acconsentire, tramite un processo negoziato con il Comune di Curtatone, a "predefinire" con precisione gli interventi di mitigazione e compensazione da effettuare; 5 - coniugare il presente intervento con la dismissione e rifunzionalizzazione dei due edifici comunali posti in centro e la formazione di un qualificato centro urbano con forte identità a Levata; 6 - intervento negoziato e perequato. L'intervento è ricompreso in un'area pianeggiante, oggi ben delimitata dalla recinzione esistente, connotata da un grande opificio centrale al lotto e da un corpo di fabbrica, di ridotte dimensioni, posizionato sul confine sud. L'ambito è composto da ulteriori tettoie e fabbricati di servizio di ridotte dimensioni. Saranno escluse dall'ambito l'abitazione e la cabina elettrica posta su via Costituzione. L'ambito è inserito nel P.R.G.C. vigente quale zona D1, con destinazione produttiva edificata e di completamento di zone esistenti. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari. L'intervento ricomprende le due aree comunali: - Foglio 28 mappali 128 e 14 per 2.832 mq, attualmente sede della scuola di circa 884 mq; - Foglio 28 mappale 40 per circa 840 mq, attualmente sede sala civica e spazi sociali per circa 341 mq				
SI VEDA ALLEGATO 1					
PEREQUAZIONE:					☒ SI ☐ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	25.663	---			
2		2.832	Area comunale posta in cessione con restituzione di due piani per servizi		
3		840	Area comunale posta in cessione		
Superficie territoriale dell'ambito:					29.335mq

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il progetto di riconversione e riqualificazione urbanistica dell'area ha la finalità di allontanare un'attività ormai incompatibile con il centro abitato e, dal punto di vista edilizio, impattante visivamente. L'intervento dovrà ridurre gli impatti tramite un progetto di riqualificazione urbana dell'area, mirato alla definizione di un'elevata qualità distributiva, architettonica, materica, energetica, anche attraverso l'introduzione di tecnologie innovative. Le funzioni insediabili dovranno essere caratterizzate da bassi impatti viabilistici. - nel periodo transitorio saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le attività insediabili transitoriamente dovranno essere caratterizzate dal generare impatti compatibili e congrui con l'intorno residenziale e comunque inferiori agli attuali; - l'intervento dovrà valutare e proporre un progetto compiuto e definito di riqualificazione di una porzione del centro di Levata (via Levata-via Costituzione). Tale progetto dovrà scaturire da un processo concertato con il Comune e partecipato con la cittadinanza, finalizzato ad integrare le funzioni e la vivibilità del centro paese; una volta approvato sarà realizzato ai sensi del D.L.29/11/2008 n.185 art.23 e s.m.i. quale intervento di compensazione; - l'intervento dovrà individuare i servizi e le funzioni pubbliche con procedura che raccolga e valuti l'opinione della cittadinanza; - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana; - la viabilità principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto del nuovo insediamento; - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia; - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica; - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse; individuazione, nel Piano sul lato prospiciente via Costituzione, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico e verde atti a soddisfare le esigenze; - riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali; - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde lungo il lato est della nuova strada comunale; - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento; - presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio Comunale; - intervento mirato alla definizione di un'offerta insediativa caratterizzata da un'elevata qualità distributiva ed edilizia diffusa, compatibile con l'intorno di elevato valore percettivo ed ambientale; - realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione e del tempo libero; - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988); - la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50; - posizionamento degli standard interni con parcheggi in linea. L'intervento sarà attuato nel rispetto dei seguenti principi di progettazione edilizia: - lo schema planimetrico di aggregazione tra gli edifici dovrà favorire il massimo livello di soleggiamento e protezione dai venti dominanti invernali; - l'edificio dovrà essere prevalentemente orientato, ove consentito, secondo l'asse elio-termico; - si devono privilegiare forme compatte e poco disperdenti (controllo del rapporto S/V); - la tipologia dell'edificio dovrà garantire le stesse potenzialità termico/energetiche per ogni alloggio; - la distribuzione interna degli alloggi deve privilegiare il posizionamento dei corpi scala, servizi e bagni verso il fronte nord, e spazi giorno sul fronte sud; - utilizzo di sistemi passivi per il controllo termico e per una corretta ventilazione (massa termica, serre e spazi solari, camino solare); - introduzione di sistemi di ombreggiamento per il controllo dell'irraggiamento estivo (vegetazione, schermi fissi e orientabili); - favorire l'utilizzo di sistemi attivi per la riduzione del consumo energetico (collettori solari e fotovoltaico); - il sistema delle aperture deve garantire un ottimo livello d'illuminazione naturale all'interno di ogni alloggio; - ogni edificio sarà costruito utilizzando materiali con ottime prestazioni termiche. Sarà effettuata una verifica energetica preliminare per ogni tipologia di edificio utilizzata, essenzialmente per il consumo invernale ed estivo con l'indicazione dei valori di trasmittanza dei pacchetti tecnologici utilizzati per le chiusure orizzontali e verticali, nonché per i componenti finestrati; - a supporto della corretta progettazione degli edifici, l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali, atti a garantire un buon sistema d'isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali. Inoltre prevede di qualificare il risparmio energetico della componente edilizia, assumendo l'impegno di elevare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici, superando almeno del 10% quanto definito dalla L.192/2005 e s.m.i. e dalla normativa regionale; - nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale.									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																								
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp _{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u						
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{seq}															AS _{tot}					
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)				(Anni)																	
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(n°)											(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)							
Programma Integrato di Intervento	29.335	29.335	0,85	24.935	380	Residenziale	≥ 40 mq/ab	12.440	6.000	0 VARIABILE	CESSIONE DI ALMENO 1.350 MQ EDIFICIO COMPLETO E FINITO IN AREA 2	VARIABILE 13.790	A	8	Residenziale	✓	SI		NO	60%	80%	99%	0,40÷1,50	area 1 3 piani oltre a un 20% a 4 piani	50%	50%	M			
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)															
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	✓	SI		NO	1%	5%	20%								
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	✓	SI		NO											
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±		SI		NO											
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+		SI	✓	NO											
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV		SI	✓	NO											
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)				✓	SI		NO						0%	5%	20%
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Altre destinazioni Servizi pubblici				✓	SI		NO						≥ 1.350 mq edificio lotto 2		



MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI

- realizzazione del completamento della ciclabile di via Costituzione;
- negoziare con il Comune l'intervento di riqualificazione da effettuare sul nucleo centrale di via Levata;
- negoziare con il Comune l'intervento dei due nuovi edifici residenziali in cui restituire la proprietà al Comune nell'area ex scolastica di due piani di servizi comunali, per una Slp ≥ 1.350 mq;
- il Comune pone in cessione le aree dei lotti 1 e 2 congiuntamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e costruzione, per negoziare la migliore realizzazione:
 - di almeno 1.350 mq di edificio completo e ultimato nell'edificio 2
 - la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del centro urbano di Levata (via Levata) per ml 350, quale Zona 30, con pavimentazione a livello unitario e miglior qualificazione dell'arredo urbano di elevata qualità, al fine di incentivare l'uso pedonale a piazza e la socializzazione nel contesto urbano
- l'area 2 sarà caratterizzata da un edificio con Slp max = 2.700 mq e h max = 4 piani, di cui il piano terra e il primo piano saranno riceduti gratuitamente al Comune per una Slp min = 1.350 mq, da destinare a funzioni pubbliche da concordare con un processo partecipato con la frazione e con il Comune di Curtatone. Il terzo e quarto piano potranno avere funzioni sia residenziali che terziarie;
- l'area 3 sarà caratterizzata da un edificio con Slp max = 960mq e h max = 3 piani, di cui il piano terra destinato a funzioni commerciali o di uso pubblico, al fine di favorire l'uso a piazza con funzione socializzante del nodo centrale di Levata. Il secondo e terzo piano potranno avere sia funzioni residenziali che terziarie, o per servizi generali

MITIGAZIONE

- valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il sistema acqua - canale posto a nord;
- l'ambito di trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolineare la valenza paesistico-ambientale;
- insediamento di attività a basso impatto ambientale, in recepimento ai pareri ASL e ARPA;
- l'area attualmente occupata dalla stazione di servizio dovrà essere bonificata in conformità alla normativa vigente e dovrà essere mantenuta con l'attuale destinazione funzionale a viabilità comunale.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

