

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CORNELIA	Localizzazione:	LEVATA	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente: Zona agricola/espansione del P.I.I. Edera con protocollo d'intesa costituente impegno a destinarlo quale ATR - ex P.L. 610 Cornelia - III fase					
Descrizione: L'ambito ATR 602 coincide con il P.L. 610 del P.R.G.C. vigente e costituisce l'espansione prevista del P.I.I. Edera in III fase. Tale ambito era previsto dal protocollo d'intesa tra il Comune di Curtatone, il Comune di Virgilio e la Provincia di Mantova per la realizzazione del sistema infrastrutturale intercomunale Curtatone-Virgilio. Successivamente è stato inserito negli studi di inquadramento di VAS del P.I.I. Edera. In tale piano integrato il P.L. 610 è stato definito in relazione al P.I.I. 608 ed al P.L. 609; l'attuazione è stata differita all'approvazione del presente P.G.T. Pertanto l'ATR 602 non fa altro che riprendere integralmente gli elementi, i dati e le indicazioni pervenute dal P.L. 610 e dal PII Edera. L'ATR 602 è confinante con l'ATR 603 e prossimo al P.I.I. Edera. Esso è posto in Levata. L'intervento è ricompreso in un'area pianeggiante, pari alla quota della strada comunale Levata. L'ambito insiste su un'area che ha perso la vocazione agricola, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. L'ambito era già previsto e programmato dal P.I.I. Edera quale III fase, ed era classificato quale futura zona residenziale C3 di espansione di progetto.					
PEREQUAZIONE:					SI ☒ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	42.483	---	Si veda protocollo d'intesa e P.I.I. Edera		
Superficie territoriale dell'ambito:					
					42.483 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Interventi compensativi e di mitigazione, finalizzati alla realizzazione del sistema infrastrutturale intercomunale Virgilio-Curtatone ed alla realizzazione di standard qualitativo di pregio, costituiti essenzialmente dalle seguenti opere in conformità.
COMPENSAZIONI
- connessione diretta tra la S.P.55 "Gazoldo-Borgoforte" e la Strada Comunale dell'Arginotto, con l'introduzione di un sistema semaforico intelligente di sicurezza - III FASE; - intervento di riqualificazione e razionalizzazione del sistema secondario distributivo urbano, mediante connessione dell'esistente - II/III FASE; - vedasi gli impegni già assunti con P.I.I. Edera
MITIGAZIONE
- realizzazione di standard qualitativi diffusi con parcheggi a verde; - definizione del perimetro con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola; - l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico; - l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile; - la trasformazione dovrà prevedere impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse; - realizzazione del Parco in zona centrale, in conformità alle previsioni iniziali

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 _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)																			
	(mq)	(mq)	(mq)				(%)	(%)	(%)				(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)								
Piano di Lottizzazione in espansione del P.I.I. Edera III fase	42.483	42.483	0,35	14.720	294	Residenziale	≥ 40 mq/ab	9.715	2.500	VARIABILE	9.715	C	3	Residenziale	✓	SI		NO	0,30÷1,00	3 piani	50%	60%	B	
						Attività produttive	≥ 30% Slp							Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)		SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.							ESV		SI		NO						
						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						
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp							Altre destinazioni		SI		NO						

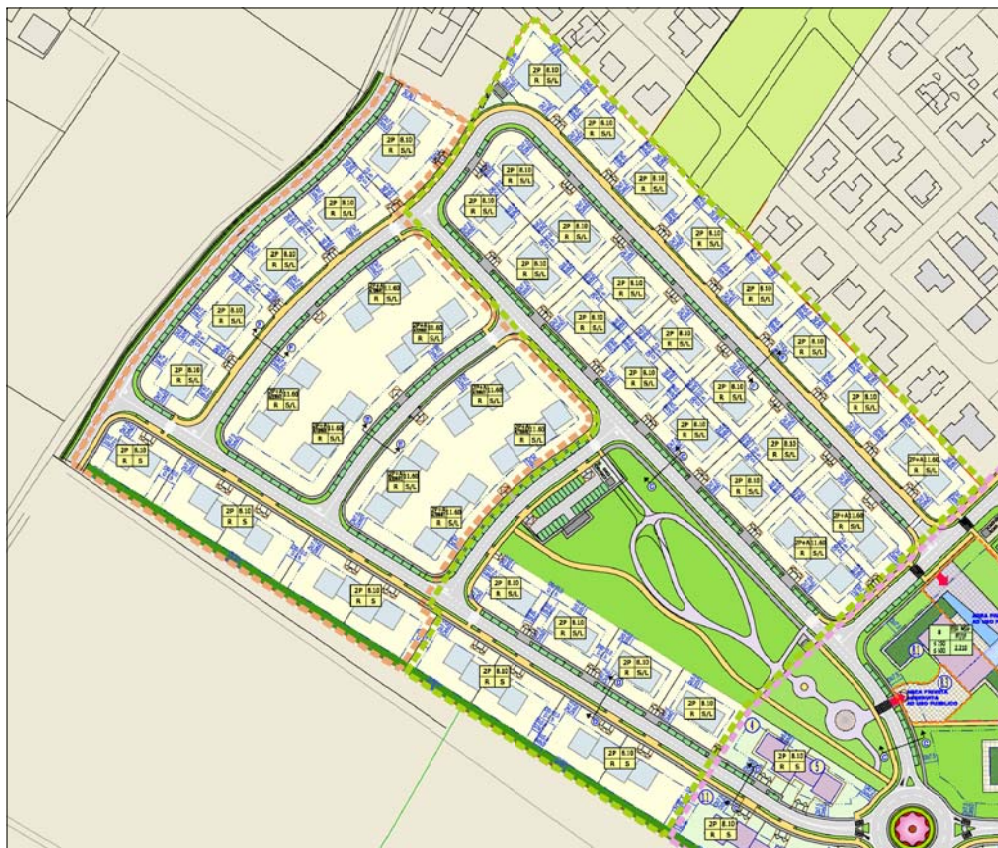
OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il presente ATR ha l'obiettivo di dare attuazione ai contenuti del P.I.I. Edera e del relativo protocollo d'intesa, entrambi finalizzati alla realizzazione del sistema infrastrutturale intercomunale Virgilio-Curtatone e di standard qualitativi di pregio, come indicato nella previgente e nella presente scheda urbanistica.

Gli interventi compensativi e mitigativi sono sostanzialmente costituiti dalle opere di seguito elencate, dedotte in conformità al Protocollo d'intesa, al documento di inquadramento del P.I.I. ed alla seguente convenzione:

- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani compresa la riqualificazione della strada vicinale esistente per il tratto di competenza;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, etc. L'impianto planivolumetrico dovrà essere il completamento della ZTR 654 e completarsi con il ATR 603;
- intervento mirato alla definizione di un'offerta insediativa caratterizzata da un'elevata qualità distributiva ed edilizia, compatibile con l'intorno ambientale, di elevato valore percettivo ed ambientale;
- altezza massima di tre piani nel comparto, con limitazioni sul bordo perimetrale di due piani con obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente compatibile;
- il comparto è il proseguimento della ZTR 654 e del successivo ATR 603. Esso è il terzo e inizierà la sua attuazione esclusivamente dopo che il secondo avrà attuato il 70% per tipologia del proprio intervento;
- polarità strategica per il Comune;
- 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

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

