



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CA' PIA	Localizzazione:	LEVATA	Quota consumo di suolo:	Quota Condiziona
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. 609 Cà Pia - III fase				
Descrizione: L'ambito ATR 603 coincide con il P.L. 609 del P.R.G.C. vigente e costituisce l'espansione prevista dal P.I.I. Edera in II 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 sisetma infrastrutturale intercomunale Curtatone-Virgilio. Successivamente è stato inserito negli studi di inquadramento e di VAS del P.I.I. Edera. In tale Piano Integrato il P.L. 609 è stato definito in relazione ai P.I.I. 608 e al P.L. 610 e l'attuazione è stata differita all'approvazione del presente P.G.T. Il presente ATR 603 non fa altro che riprendere integralmente gli elementi, i dati e le indicazioni fornite dal P.L. 609 e dal P.I.I. Edera. L'ATR 603 è confinante con il P.I.I. Edera ed è posto in Levata. L'intervento è ricompreso in un'area pianeggiante, pari alla quota della strada Canale 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 esistenti. L'ambito era già previsto e programmato dal P.I.I. Edera quale II fase, ed era classificato come zona residenziale C3 di espansione di progetto.					
PEREQUAZIONE:					SI
ID Area	Superficie (mq)		Commento	✓	NO
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	64.736	---	Si veda protocollo d'intesa e P.I.I. Edera		
Superficie territoriale dell'ambito:			64.736 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 al protocollo d'intesa e al documento di inquadramento

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 impegni già assunti con P.I.I. Edera

MITIGAZIONE

- 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

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.

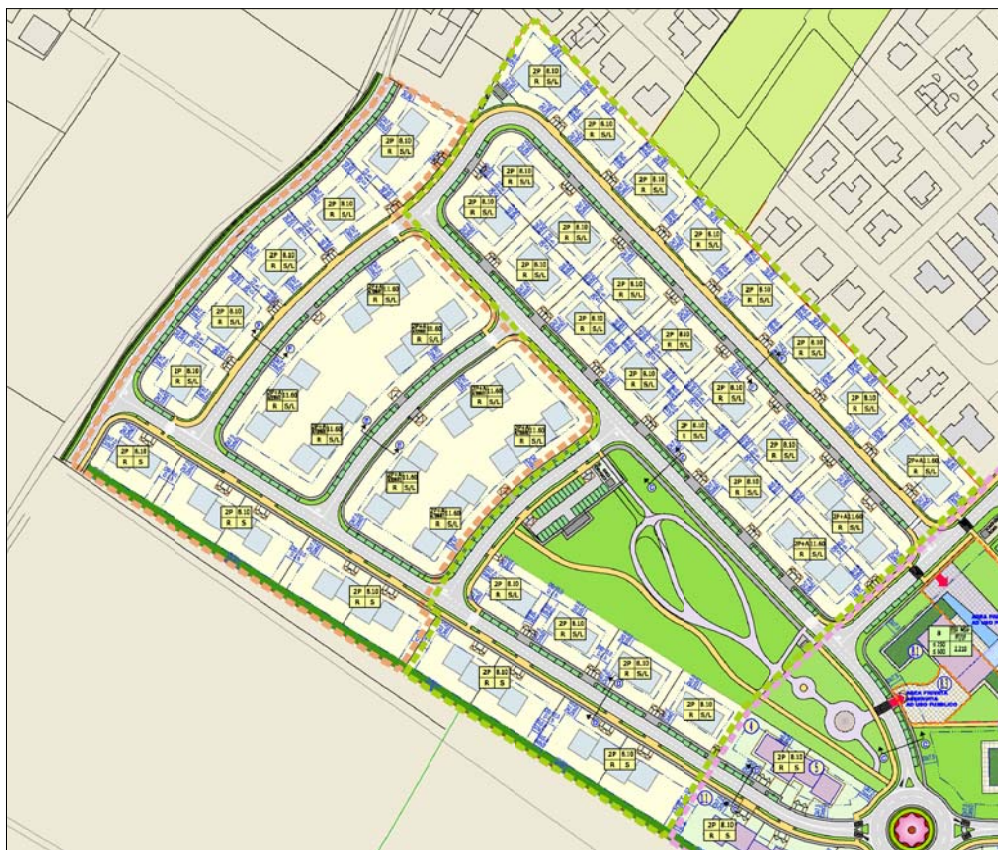
Gli interventi compensativi e mitigativi sono sostanzialmente costituiti dalle opere di seguito elencate, dedotte in conformità al Protocollo d'intesa, al documento di inquadramento del PII ed alla seguente convenzione:

- 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;
- 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 l' ATR 602;
- realizzazione di standard qualitativi centrali con parco, parcheggi e relativi servizi;
- definizione del perimetro con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- 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 proseguirà con il successivo ATR 602. Il secondo inizierà la sua attuazione esclusivamente dopo che il primo 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.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp _{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	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															
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)			(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)				
Piano di Lottizzazione in espansione del P.I.I. Edera II fase	64.736	64.736	0,28	18.126	363	Residenziale	≥ 40 mq/ab	11.963	10.000 3.308 - VAR. con l'ATR 602 ex P.L. 610	VARIABILE	---	11.963	B	3	Residenziale	✓	SI		NO	0,30÷1,00	3 piani	50%	60%	B
						Attività produttive	≥ 30% slp									SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.									SI		NO						
						MSV-	≥ 110% Slp com.									SI		NO						
						MSV±	≥ 125% Slp com.									SI	✓	NO						
						MSV+	≥ 140% Slp com.									SI	✓	NO						
						GSV	≥ 201% Slp com.									SI	✓	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% slp									SI		NO						
						Altre destinazioni	≥ 100% slp									SI		NO						

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

